

# PROTOCOLE DE PREFIGURATION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN COFINANCES 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 et l'Anah, représentés par Jérôme GUTTON, Préfet des Deux-Sèvres, Délégué territorial de l'ANRU
- 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 Régional.

## PREAMBULE

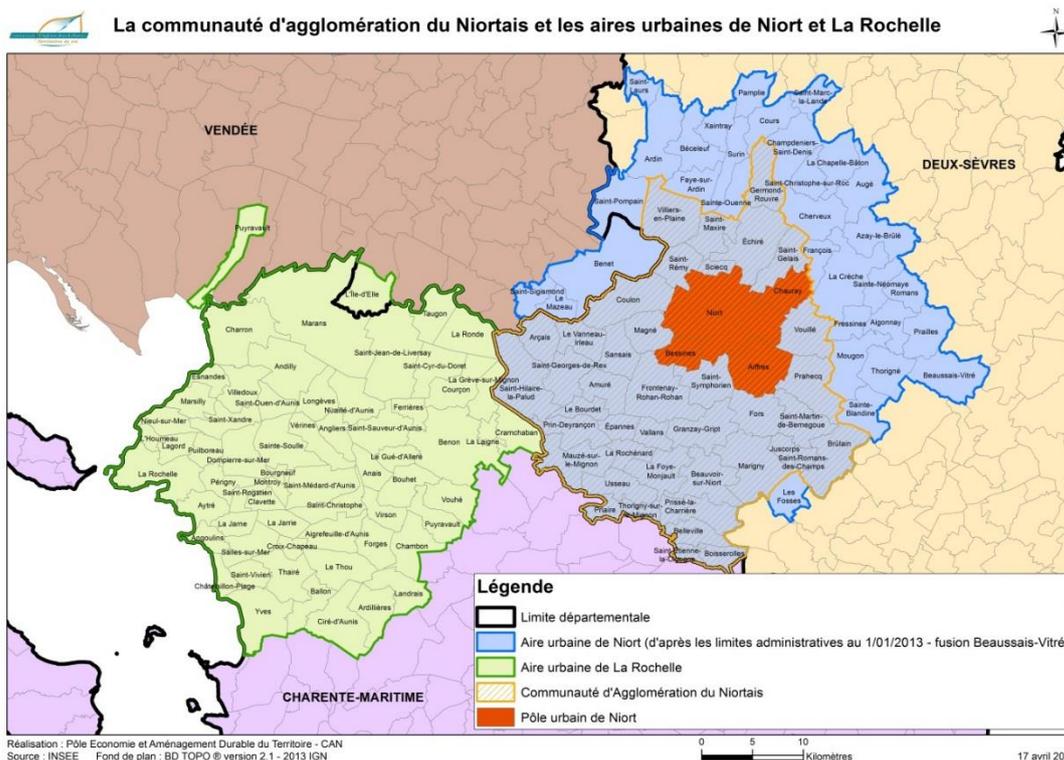
### A - LA PRESENTATION DU TERRITOIRE : Données de cadrage sociodémographiques

#### **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 821km<sup>2</sup>, 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.



**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	35 675	2 640	1,5

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

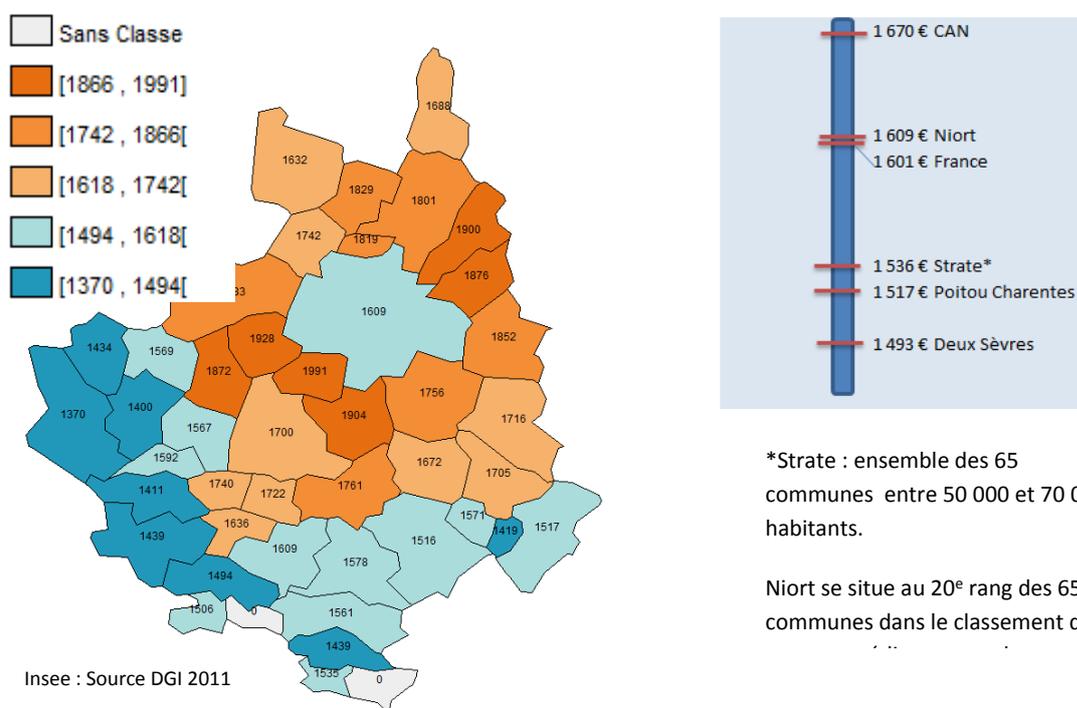
Les nouveaux arrivants sont majoritairement des actifs, formés, qualifiés et d'un bon niveau de scolarisation puisque plus de 40% d'entre eux sont diplômés de l'enseignement supérieur. De plus, l'aire niortaise présentant un taux de diplôme élevé en plus grande représentation que les agglomérations comparables.

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 y 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 €)



### 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 créés 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 :

**D**évelopper la parentalité et la réussite éducative,

**F**avoriser 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

**R**enforcer 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.

**P**révenir 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 décroisement institutionnelle (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'entrepreneuriat et promouvoir l'initiative privée.

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville présentent un taux de chômage plus élevé que dans 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

**R**enforcer 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,

**F**avoriser 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,

**D**évelopper 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 pour la 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,

**S**outenir 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 qui sera 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 :

- Définir une stratégie urbaine et foncière,
- Poursuivre les réhabilitations du parc social en lien avec le Plan Stratégique de Patrimoine du bailleur,
- Requalifier la partie d'habitat privé ancien en s'appuyant sur les outils de l'Anah,
- Poursuivre la logique de démolition sur site et reconstruction hors sites pour favoriser la mixité sociale,
- Développer 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,
- Poursuivre 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 :

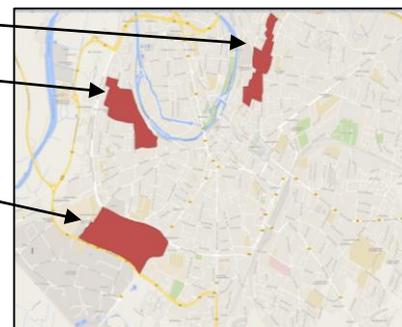
Pontreau Colline Saint André : 1 580 habitants

La Tour Chabot Gavacherie : 1 160 habitants

Le Clou Bouchet : 2 730 habitants

Au total, **5 480 habitants**, soit 9.6%

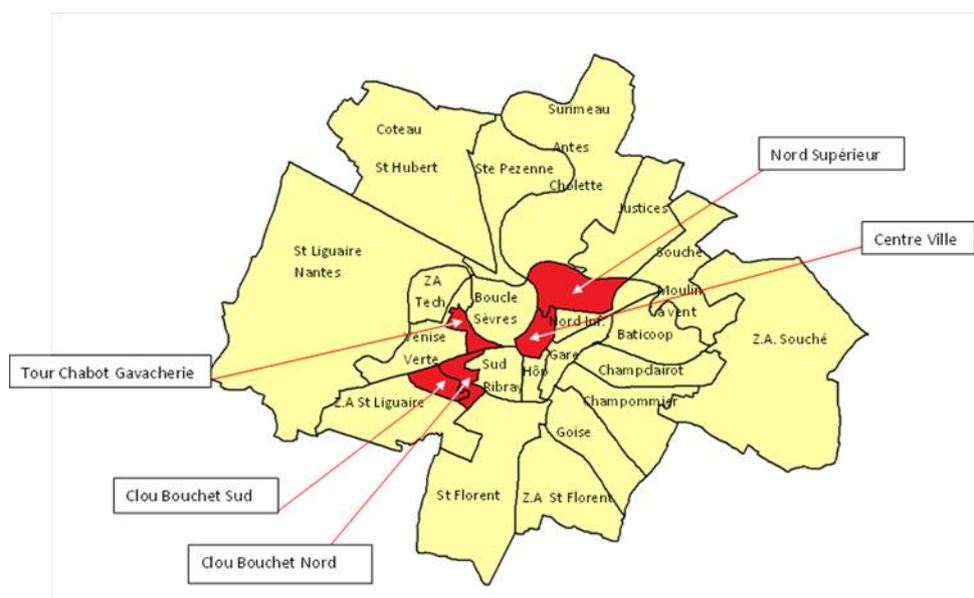
de la population niortaise ou 4.6% de la population de la CAN sont concernés par ce nouveau dispositif.



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 connaît 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		Evol 2011/2007
	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 €	10 906 €	-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%	19,0%
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 monoparentales
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	49,1%	23,8%	27,2%
Nord Partie Supérieure	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.

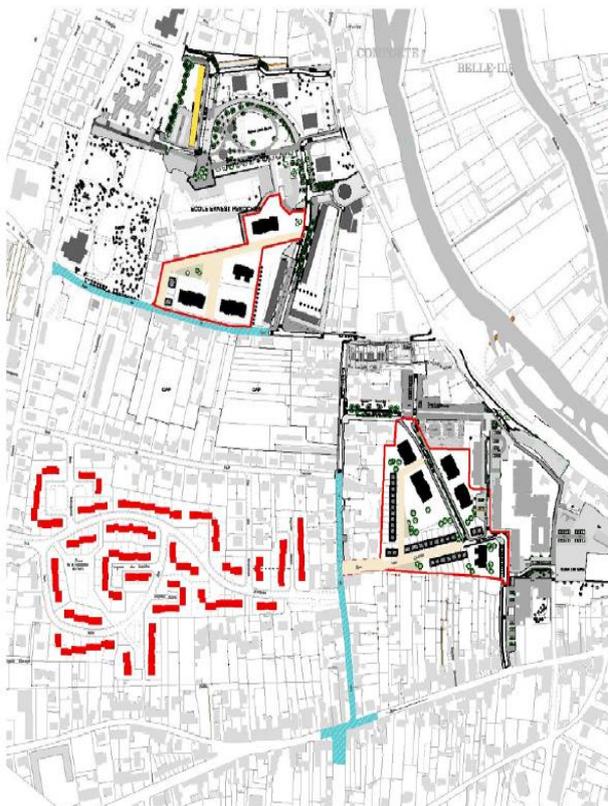
C'est le quartier le plus mixte par nature sur le plan de l'habitat par son insertion dans le tissu urbain de la Ville de Niort. L'enjeu « habitat » est donc la poursuite des actions engagées lors du PRUS pour réduire la part de logements sociaux par des démolitions ciblées libérant du

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



31

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 fonctionnelle 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 d'un parc privé « dégradé » dont la remise en état est une opportunité, et une nécessité, 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 ANDRÉ en priorité N°1 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-urbaine 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 d'un 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 commerciale.**

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 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 Pluvialt.**

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.

**Offrir 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 à 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, la question des modes de déplacements, doux et routiers, doivent être mis en complémentarité.

**Recomposer 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 Lorraine
- 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 propriétés 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<sup>e</sup> chance (cf. infra) est une raison supplémentaire de maintenir des logements sociaux pour les jeunes dans ce quartier.

***Proposer une nouvelle offre de logement locatif***

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 second semestre 2015 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-quartier et intercommunales et pourvu de services, le site pourrait également être un lieu de développement d'activités économiques (ex : la boîte 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, lieux 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 lisible l'offre. 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 manière 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 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,...).

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 priorité N°2 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 de la promotion privée n'a pas été menée 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 les parties nord et est du quartier, 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**

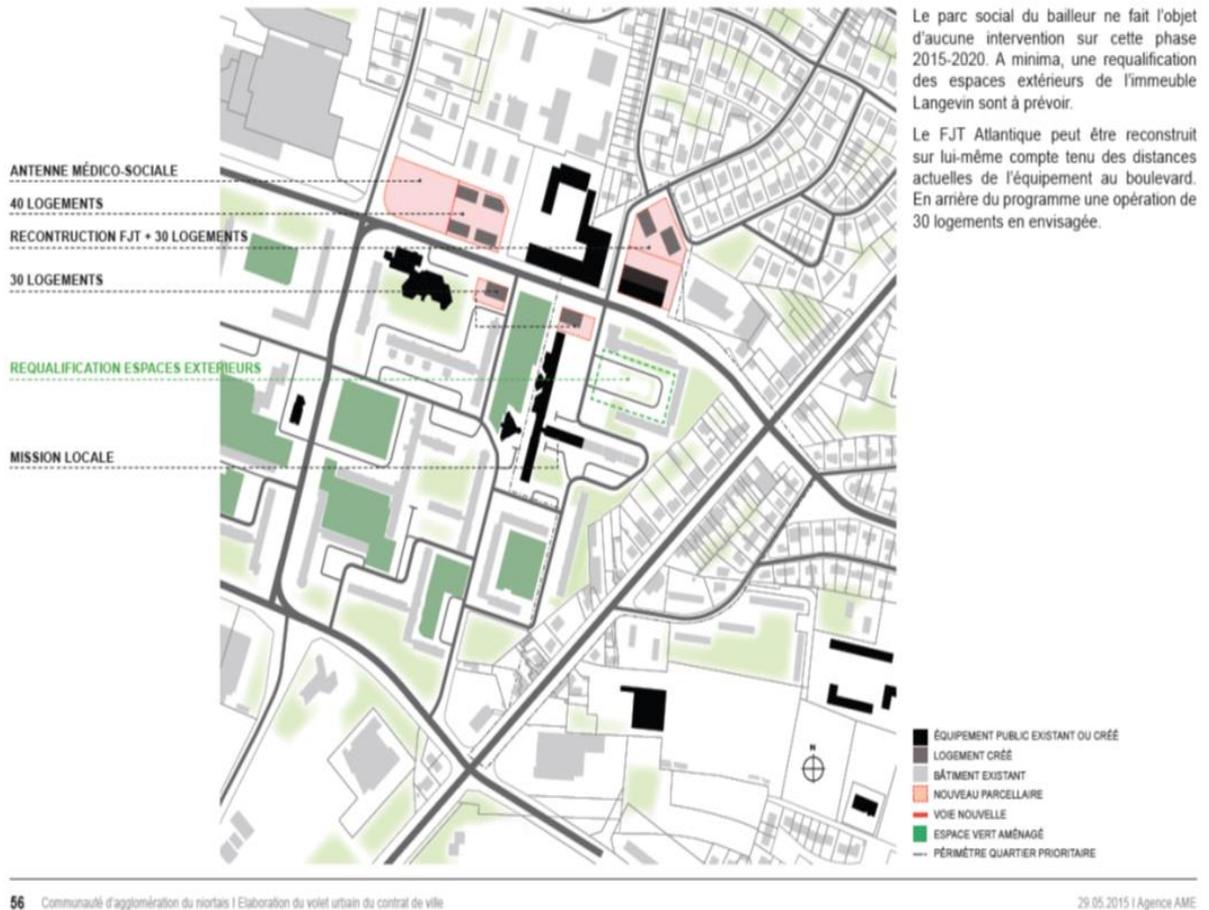
Il s'agit de poursuivre les opérations de renouvellement urbain engagées depuis 2007 et dans un premier temps de valoriser le foncier recréé par des opérations de développement économique et de diversification de l'Habitat en accession ou à loyer libre sur les parcelles disponibles.

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 requalifications 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 1: VALORISER LE FONCIER DISPONIBLE - 2015/2020



## 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.

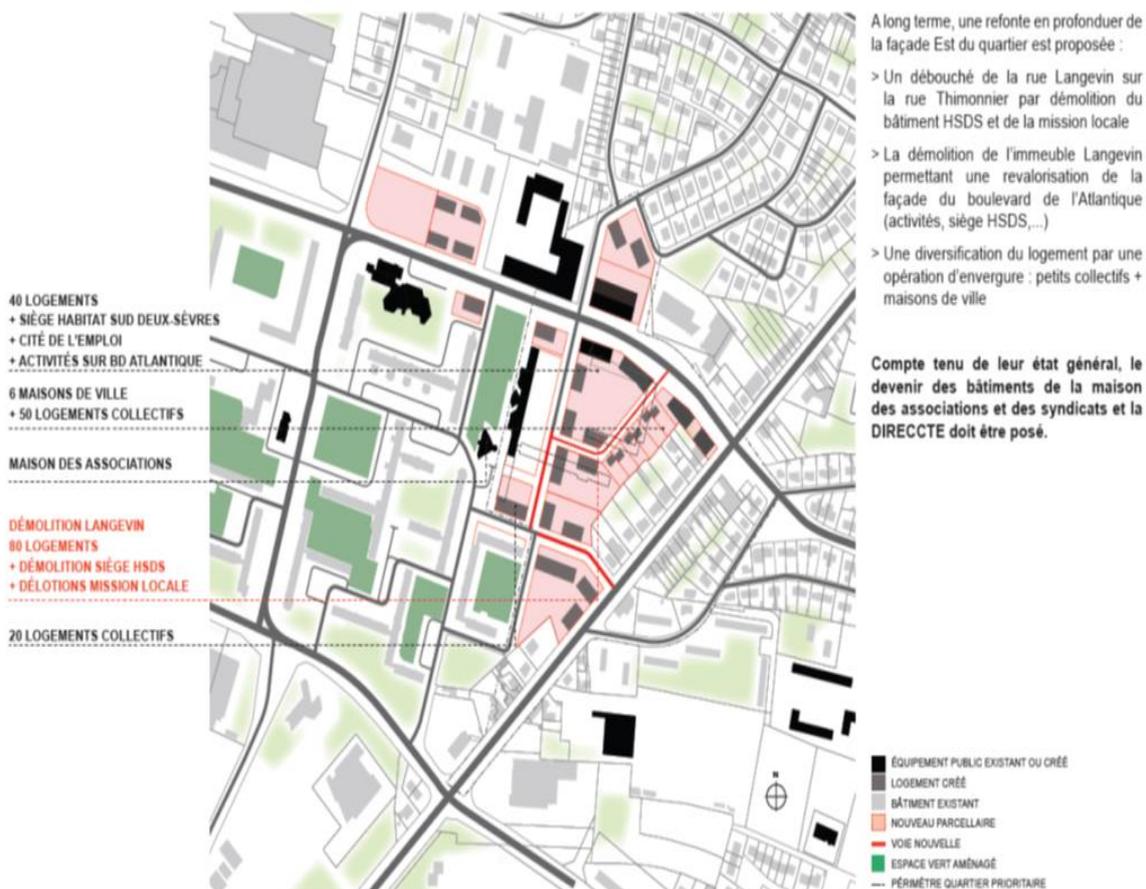
## PHASE 3 : Restructurer en profondeur la façade Est sur la période 2025/2030

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.

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



### **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 scénarii 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 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).

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

Au travers la réalisation d'une étude urbaine et architecturale de l'îlot Denfert-Rochereau, il s'agit de déterminer la stratégie de mutation et d'attractivité de cet îlot 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'îlot 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 Pluvialt.

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, sera 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 :

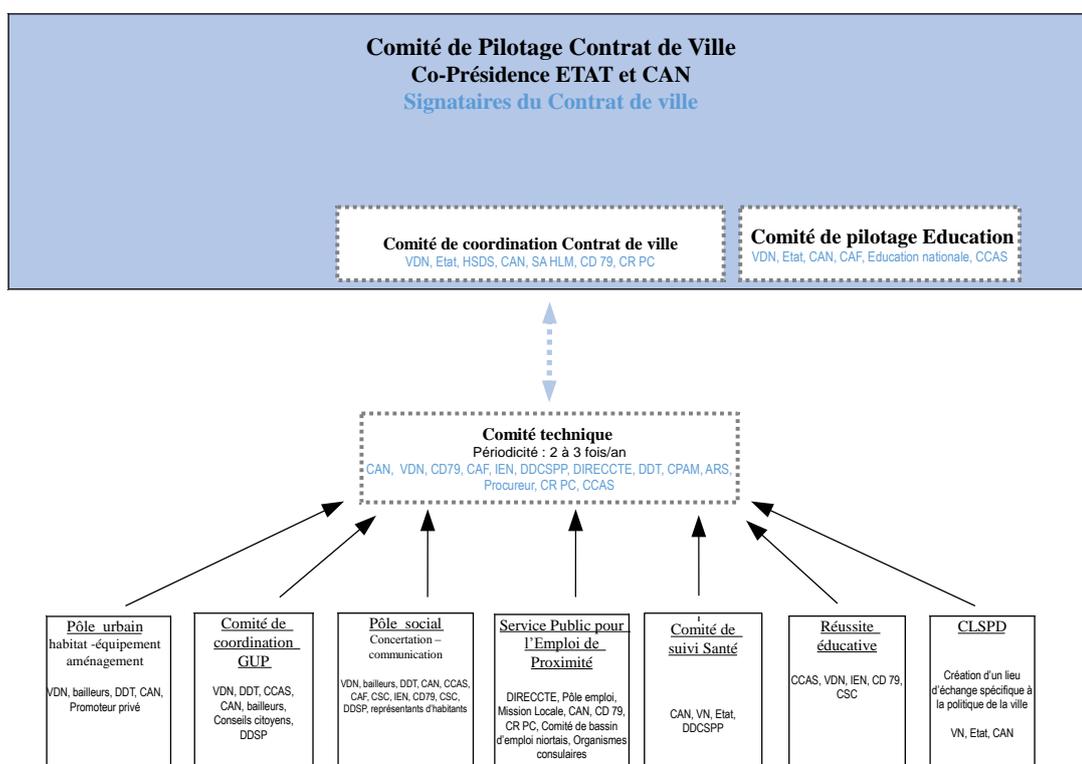
- le niveau décisionnel : la conduite politique et technique
- le niveau de réflexion et de proposition : les instances spécifiques
- le niveau de la mise en œuvre opérationnelle

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 :

## Conduite politique et technique du contrat de ville

transversale aux trois piliers Cadre de vie/renouvellement urbain, Cohésion sociale, Emploi/ développement économique



## 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 maîtrises 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 désignera un directeur de projet 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 (réfèrent 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**

### **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 la cadre d'une prestation de services « AMO » pour la CAN

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

ETUDES	MO	HT	ANRU	Tx	COMMENTAIRE	DEMARRAGE	DUREE
<b>Etude de définition des espaces publics en régie VDN - 3</b>	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
<b>Etude circulation et stationnement PCSA</b>	VDN	24 875,00 €	12 437,50 €	50%		février 2016	4 mois

ETUDES	MO	HT	ANRU	Tx	COMMENTAIRE	DEMARRAGE	DUREE
<b>Etude de programmation urbaine et architecturale Denfert Rochereau</b>	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<sup>1</sup>**

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

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

**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 maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

<sup>1</sup> 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)

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

ETUDES	MO	HT	CdC	Tx	COMMENTAIRE	DEMARRAGE	DUREE
<b>Etude de programmation urbaine et architecturale Denfert Rochereau</b>	VDN	55 000 €	13 750 €	25 %	Cofinancement ANRU	Février 2016	10 mois

ETUDES	MO	HT	CdC	Tx	COMMENTAIRE	DEMARRAGE	DUREE
<b>Etude d'îlot OPAH-RU PCSA</b>	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<sup>2</sup>

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

---

<sup>2</sup> 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).

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 ;
- 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.

**Date<sup>3</sup>**

**Signatures**

---

<sup>3</sup> Apposée par le dernier signataire