

98 millions d'euros sur 5 ans : c'est l'enveloppe globale qui a été attribuée à Niort pour rénover et profondément transformer le Clou-Bouchet et la Tour-Chabot/Gavacherie. Notre projet, qui avait été soumis à l'Etat, a été accepté et une dizaine de partenaires se sont unis pour s'engager aux côtés de la municipalité. Un acte décisif pour notre ville qui entreprend avec l'Opac de lourds investissements en matière d'habitat et d'urbanisme. Tout en replaçant les habitants au cœur du projet. Pour que tombent les barrières qui isolent le Clou-Bouchet et la Tour-Chabot/Gavacherie du reste de notre cité.

Rénovation urbaine et sociale

Zoom sur le projet niortais

Zoom sur le projet



Le Clou-Bouchet est sorti de terre en 1967.



La rénovation urbaine...

C'est quoi ?

Le projet de rénovation urbaine et sociale est un dispositif d'Etat qui permet à des villes d'agir en profondeur sur des quartiers en difficultés. Ces grands quartiers d'immeubles qui avaient été construits dans l'urgence dans les années 60 et 70 pour répondre à un besoin considérable de logements. Les moyens accordés par l'Etat aux villes dont le dossier a été approuvé, comme Niort, permettent d'avoir une action sur l'habitat : démolition des immeubles les plus inadaptés, reconstruction de maisons individuelles ou de logements semi-collectifs, rénovation d'appartements... Mais aussi sur l'urbanisme (rues et jardins réaménagés) et sur l'économique (insertion professionnelle et soutien au commerce). La volonté qui anime les différents partenaires est de remettre les habitants des quartiers concernés au cœur de ces opérations en recueillant leur avis et en les accompagnant au mieux. Le dossier niortais a été retenu par l'Agence nationale de rénovation urbaine avec 210 autres dossiers en France. Et, en mai dernier, l'ensemble des partenaires ont signé aux côtés de la municipalité la convention financière qui octroie des moyens sans précédents à notre ville pour son projet. ■

C'est où ?

A Niort, ce sont les deux quartiers du Clou-Bouchet et de la Tour-Chabot/Gavacherie qui sont concernés en premier lieu. C'est-à-dire des quartiers très peuplés qui représentent à eux deux plus de 12 % de la population niortaise. Mais ces quartiers, classés en "Zone urbaine sensible" comme la majorité des projets en France, ne sont en réalité pas les seuls impliqués dans cette opération. En effet, les reconstructions de logements engendrées par le projet, qu'il s'agisse de logements sociaux ou de logements privés, sont disséminées un peu partout dans notre cité afin d'en finir avec les ghettos et les quartiers dévalorisés. Et l'esprit de la "rénovation urbaine" est d'avoir une ambition au-delà des frontières de ces quartiers ciblés, au-delà même des limites de notre commune : il s'agit en effet d'apporter une offre de logements satisfaisante, d'encourager les initiatives économiques, de favoriser la mixité sociale et d'avoir une vision très large en matière d'urbanisme. ■

La clause d'insertion sociale

Ce vaste programme de rénovation et de construction constitue aussi une opportunité d'insertion pour les habitants des quartiers. En effet, une clause d'insertion est intégrée à tous les marchés publics dans les domaines du bâtiment et des travaux publics : ainsi 5 % au minimum du volume des heures générées par les travaux d'investissement seront réservés aux personnes en recherche d'emploi habitant au Clou-Bouchet ou à la Tour-Chabot et Gavacherie.



Le programme prévoit un réaménagement des rues et des places existantes.

niortais

12% des Niortais habitent au Clou-Bouchet et à la Tour-Chabot/Gavacherie.



C'est pourquoi ?

Le programme national de rénovation urbaine, défini par la loi du 1^{er} août 2003, a pour ambition de construire 250 000 logements sociaux en France, d'en réhabiliter 400 000 et de détruire les 250 000 plus vétustes. Mais ce programme prévoit également la transformation en profondeur des quartiers à travers de nouveaux aménagements urbains et de nouveaux équipements. Soit une enveloppe globale de 6 milliards d'euros sur 10 ans accordée par l'Etat aux villes dont le dossier est retenu. A ce budget s'ajoute le total des investissements prévus par l'ensemble des partenaires locaux (lire page 22). Ce programme est donc une étape importante dans la politique de la ville qui vient prolonger des opérations

précédentes comme le "développement social des quartiers", à la fin des années 80, dans lequel la municipalité s'était impliquée pour rénover le Clou-Bouchet et Cholette. Objectifs partagés par tous les partenaires : réduire les inégalités sociales et favoriser la diversité sociale des quartiers, mettre sur le marché des logements neufs ou rénovés, développer les commerces et les services de proximité, repenser les espaces publics (rues, jardins, cours d'immeubles...) et développer les modes de transport "doux" (vélos, piétons, bus). ■



Bruno Dubord

LES PROJETS EN DÉTAILS

Clou-Bouchet

● **PÔLE ATLANTIQUE** (2nd semestre 2009) : il regroupera de l'autre côté du boulevard de l'Atlantique (près de Carrefour) plusieurs associations et services implantés au Clou-Bouchet depuis longtemps ou tout nouveaux afin de nous inciter à venir plus souvent dans le quartier. Le CIDE, le Planning familial, les Restos du Cœur bébés... prendront place dans de nouvelles constructions aux côtés d'une nouvelle salle de sport construite avec l'aide de la Région : un dojo dévolu aux arts martiaux et à l'escrime, implanté à côté de l'école Jean-Zay (lire ci-dessous).

● **ECOLE EMILE-ZOLA** (1^{er} semestre 2008) : réaménagement des abords en parvis pour sécuriser l'accès et mieux relier l'école au quartier.

● **RUES ET PLACES** : Le boulevard de l'Atlantique et la place Cugnot seront réaménagés d'autant qu'un immeuble qui borde cette dernière sera démoli. La rue du Clou-Bouchet sera revue et une nouvelle voie d'accès sera créée pour le collège Jean-Zay. Le square Galilée doit également être revu. Enfin l'axe commerçant de la rue Siegfried doit être renforcé et, à terme, la voie de liaison entre le Clou-Bouchet et la Gavacherie améliorée.

● **ECOLE JEAN-ZAY** (livraison rentrée 2010) : l'élémentaire sera entièrement reconstruite, ainsi que le restaurant scolaire, sur le site actuel mais dans un autre axe pour être dans la perspective de la place Cugnot, elle-même dégagée par la démolition d'un immeuble.

● **ESPACES VERTS** : la Ville va créer des espaces verts au cœur de plusieurs îlots (immeubles Thimonnier, Le Verrier, Fresnel, Champollion, Siegfried en 2008). Mais le grand projet est celui de la "forêt intérieure", un grand parc urbain boisé créé par les services municipaux entre la rue Daguerre et la rue Bonnevey, avec une allée piétonne (2008). A noter également que des familles travaillent avec l'antenne de la CAF du Clou-Bouchet à l'implantation de jeux d'enfants dans le quartier.

● **LOGEMENTS** : Démolition de 35 logements rue Broglie, 29 logements rue Daguerre, 8 logements rue Sellier (2008). 45 logements rue Chasles, 84 logements rue Bonnevey (2009) et 71 logements rue Cugnot (2010). Réhabilitation de l'immeuble 20-26 rue Daguerre, du 22-26 rue Broglie et de l'îlot Thimonnier, et résidentialisation de plusieurs immeubles.



Bruno Dubord

L'école Jean-Zay va être reconstruite.



Toutes les familles de locataires de l'Opac ont été rencontrées pour trouver des solutions adaptées à leur vie.

Bruno Desbarbat

C'est qui ?

● L'État est représenté par le Préfet qui est délégué territorial de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). L'ANRU apporte son soutien aux collectivités dont le dossier est accepté et intervient dans tous les domaines (habitat, espaces publics, équipements, commerces, ingénierie). L'ANRU a accordé à Niort 28 millions d'euros sur 5 ans (sur un budget total de 98 millions d'euros).

● La Ville porte le projet depuis son origine, dès la promulgation de la loi sur la rénovation urbaine. La municipalité niortaise a d'abord réalisé un diagnostic sur nos quartiers et monté soigneusement, avec tous ses partenaires, le dossier pour le soumettre à approbation. La part de la Ville s'élève à plus de 36 millions d'euros, dont 19 millions d'euros à sa charge.

● L'Opac est l'un des tout premiers partenaires puisque c'est le principal bailleur social à Niort et que l'habitat est la priorité du projet. Sur le total de 98 millions d'euros, 60 millions seront consacrés au logement dont 33, 5 millions financés par l'Opac.

● La Région Poitou-Charentes est également partie prenante avec un apport de plus de 6 millions d'euros pour la construction d'un équipement sportif (le dojo) et l'aménagement des espaces publics.

● La Communauté d'agglomération et le Département participent respectivement à hauteur de 1,8 million d'euros et 1,5 million d'euros que ce soit dans le domaine du logement, de l'accompagnement social ou des déplacements.

● La Caisse des dépôts et consignations participe sur ses fonds propres à l'ingénierie du projet et consacre 25 millions d'euros en prêts.

● Enfin, la Caf, EDF et le ministère de l'Intérieur participent au tour de table chacun dans leurs secteurs d'intervention respectif. ■



Darti

La charte d'accompagnement des familles

Les habitants ne sont pas seulement régulièrement informés et consultés sur ce projet de rénovation sans précédent. Une charte d'accompagnement et d'accueil des familles a pu être mise au point par tous les acteurs du secteur social (Caf, CCAS, Conseil général, Opac, CAN...). Une équipe est spécialement chargée par l'Opac de rencontrer toutes les familles de locataires afin de leur proposer une solution adaptée. Tous les frais de déménagement sont pris en charge par l'Opac et les souhaits des habitants pris en compte sur leur nouveau lieu de résidence, la taille de leur logement et la scolarité de leurs enfants.



Des logements individuels ou semi-collectifs vont être construits à la Tour-Chabot/Gavacherie et l'immeuble Bougainville sera démoli.

C'est comment ?

La volonté commune à tous les intervenants de la rénovation urbaine est de prendre en considération les avis des habitants et de les placer au cœur des projets. Toute une concertation s'est déroulée préalablement à la conception de tous les aspects du programme niortais. Des professionnels (sociologues, architectes, urbanistes...) sont venus écouter les habitants avant de réaliser les projets afin de croiser les objectifs et les demandes des uns et des autres. Qu'il s'agisse des locataires qui ont été rencontrés individuellement pour connaître les évolutions de leurs besoins, des associations, des enseignants, des commerçants qui vivent dans ces quartiers. Mais à cette phase permanente d'information et de concertation, s'ajoute le Contrat urbain de cohésion sociale, autre dispositif d'Etat mais porté par la Communauté d'agglomération. Ce contrat permet d'accompagner les habitants de nos deux quartiers sensibles dans le domaine de l'emploi, de la réussite éducative, de la prévention de la délinquance, de la santé... ■

C'est quand ?

La municipalité planche sur ce projet de rénovation urbaine depuis 2003. L'Opac et la Ville ont entrepris dès la fin 2006 une concertation avec les habitants du Clou-Bouchet et de la Tour-Chabot/Gavacherie. De nombreuses réunions ont été conduites avec les locataires, les parents d'élèves, les associations... sur chaque aspect du programme. Les premières démolitions de l'Opac sont prévues pour le début de l'année 2008. Mais plusieurs chantiers de constructions neuves sont déjà lancés dans différents quartiers de la ville. Plus de 100 logements neufs doivent être livrés par l'Opac en 2008 (quartier de Goise, de Cholette, de Souché, route d'Aiffres) et s'ajoutent à ceux réalisés par des opérateurs privés. En effet, l'engagement du projet niortais de rénovation urbaine est de construire autant de logements que ceux qui seront supprimés mais sur une vingtaine de sites dispersés dans la ville. Et de mêler les logements privés (pavillons individuels ou logements semi-collectifs) aux immeubles HLM. En complément, près de 600 logements seront réhabilités par l'Opac et 11 immeubles doivent être "résidentialisés". C'est-à-dire que les espaces extérieurs deviennent paysagers, avec jeux d'enfants ou bancs, l'accès devient privatif, les halls sont restructurés, l'éclairage revu, etc. Parallèlement, la Ville va aménager dès le début 2008 des jardins intérieurs au cœur de certains îlots d'immeubles, planter une "forêt intérieure" au Clou-Bouchet (un parc boisé), revoir les abords et certains aménagements de l'école Pérochon, sécuriser l'école Emile-Zola et la relier au reste du quartier et enfin, à la fin 2008, entreprendre les travaux à l'école Jean-Zay. Les différents chantiers sont planifiés jusqu'en 2011 mais le programme niortais offre en fait une vision à 15 ans de ce secteur. ■



Bruno Derbord

LES PROJETS EN DÉTAILS

Tour-Chabot/ Gavacherie

- **ECOLE ERNEST-PÉROCHON** (2^e semestre 2008) : aménagement devant l'école et travaux dans l'école (façade, huisseries) en complément des travaux déjà réalisés (restaurant scolaire, aménagement des locaux de l'Inspection académique, laboratoire de sciences).
- **PARC DE LA TOUR-CHABOT** (2^e semestre 2008) : nouveau mobilier et jeux.
- **PÔLE ENFANCE** (désignation du lauréat du concours d'architecte février 2008) : construction d'une grande crèche municipale (fusion de la crèche Aquarelle et de l'Entraide maternelle) et du Relais assistantes maternelles, avec le CCAS et la CAF, sur le site de l'ancienne friche Erna-Boinot.



Le Relais d'assistantes maternelles va rejoindre la future crèche.

Bruno Derbord

- **PÔLE CULTURE** (l'architecte sera celui désigné pour le Pôle enfance) : rénovation du bâtiment qui accueille La Chaloupe et Cirque en Scène et aménagement des espaces extérieurs.
- **ESPACES PUBLICS** : aménagement d'un espace devant la maison de retraite et le parc de l'Orangerie, création de cheminements piétons dans le quartier, liaison du quartier avec la Sèvre en contrebas, réaménagement de l'allée des Frères Lumière, de l'allée E.Piaf, de la place Louis-Jouvet, de la rue Méliès, de la rue de la Tour-Chabot et de la place de la Poste.
- **LOGEMENTS** : réhabilitation et résidentialisation des 3 immeubles Opac rue Méliès (2008-2010) et résidentialisation de l'immeuble rue de Suffren, construction de logements Opac semi-collectifs rue Méliès et constructions de logements privés individuels et semi-collectifs sur plusieurs terrains dans le quartier. Démolition de l'immeuble Bougainville et de 4 pavillons rue Jacques-Cartier (1^{er} semestre 2009).
- **COMMERCES** (2009-2011) : création de petits immeubles à un étage place Jacques-Cartier avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée (logements au 1^{er} étage), création d'un cœur de quartier pouvant accueillir le petit marché et réaménagement de la rue de la Gavacherie. ■