

La rénovation urbaine en région Poitou-Charentes



Etat des lieux – Avril 2009

SOMMAIRE

LA RENOVATION URBAINE : QUELQUES RAPPELS.....page 4

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)
L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)
Les projets concernés par le PNRU

LA RENOVATION URBAINE EN POITOU-CHARENTES.....page 6

Synthèse des projets de rénovation urbaine en Poitou-Charentes
Financement des PRU de la région
Mise en œuvre du plan de relance volet «Rénovation Urbaine»

FICHES DESCRIPTIVES DES PROJETS.....page 8

Charente
Charente-Maritime
Deux-Sèvres
Vienne

LA RENOVATION URBAINE : QUELQUES RAPPELS

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)

Cinq ans après son lancement, le programme national de rénovation urbaine (PNRU), défini par la loi du 1er août 2003, est largement engagé. L'objectif affiché du PNRU est de changer les conditions de vie des habitants en renforçant la mixité urbaine et le lien social. Il prévoyait pour cela une offre nouvelle de 250 000 logements locatifs sociaux, la réhabilitation de 400 000 logements locatifs sociaux, la démolition de 250 000 logements ainsi que des équipements publics et des aménagements urbains pour la période 2004-2011.

Les objectifs quantitatifs affichés ont dû s'adapter aux réalités locales, aux projets des maires et aux demandes des habitants issues de la concertation. Ainsi l'intervention s'est faite en réalité moins sur le logement en termes de démolition au profit des aménagements ou des équipements. Par ailleurs, la concentration de la programmation (début des opérations) entre 2006 et 2008 a engendré un certain retard, **la réalisation du PNRU devant se poursuivre finalement au moins jusqu'en 2013.** Il s'agit aujourd'hui de s'assurer de la bonne mise en oeuvre des projets et de leur qualité.

L'objectif principal du PNRU est de **favoriser la mixité sociale** en permettant :

- la reconstruction d'une partie des logements sociaux hors des quartiers afin de mieux les répartir dans les agglomérations,
- la diversification du type d'habitat au sein des sites de rénovation urbaine (accession à la propriété, locatif privé,...).

A ces opérations de démolition-reconstruction de logements s'ajoutent également des projets de réhabilitation, de résidentialisation, de développement ou de construction d'équipements publics, de commerces, d'aménagements des espaces publics et des voiries,... qui participent activement à l'amélioration du cadre de vie des habitants de ces quartiers en pleine recomposition.

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

Pour assurer la bonne mise en oeuvre de ce programme de transformation des quartiers, l'État a créé l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), établissement public à caractère industriel et commercial. Elle constitue :

- **un outil de mission** permettant aux acteurs locaux de réaliser, plus facilement, plus rapidement, et avec une ambition à la mesure des enjeux, des opérations d'ensemble de grande ampleur ,
- **un outil financier puissant**, regroupant l'ensemble des financements nécessaires aux projets de requalification des quartiers en difficultés, qui globalise et pérennise les financements de l'État et des partenaires publics et privés engagés dans le programme.

Le Préfet est le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Il est assisté du délégué territorial adjoint qui est habituellement le directeur départemental de l'équipement. Les services de l'État instruisent localement le dossier élaboré par la collectivité locale porteuse du projet. Le délégué territorial veille à la qualité du projet et à l'engagement des partenaires financiers locaux.



Parallèlement à l'action de l'ANRU, l'association «**Foncière Logement**» répond à la **politique volontariste de diversité sociale et urbaine** par la réalisation de logements locatifs à statut libre dans les quartiers concernés par les opérations de rénovation urbaine. Pour mener à bien ses projets, l'association doit bénéficier de cession de terrains et de 25 à 30 % des droits à bâtir dégagés par l'opération, en contre partie de son soutien aux opérations de démolitions-reconstructions. Le financement de ces opérations est assuré par des subventions en provenance du 1 % logement géré par les partenaires sociaux et par des recours à l'emprunt.

Les projets concernés par le PNRU

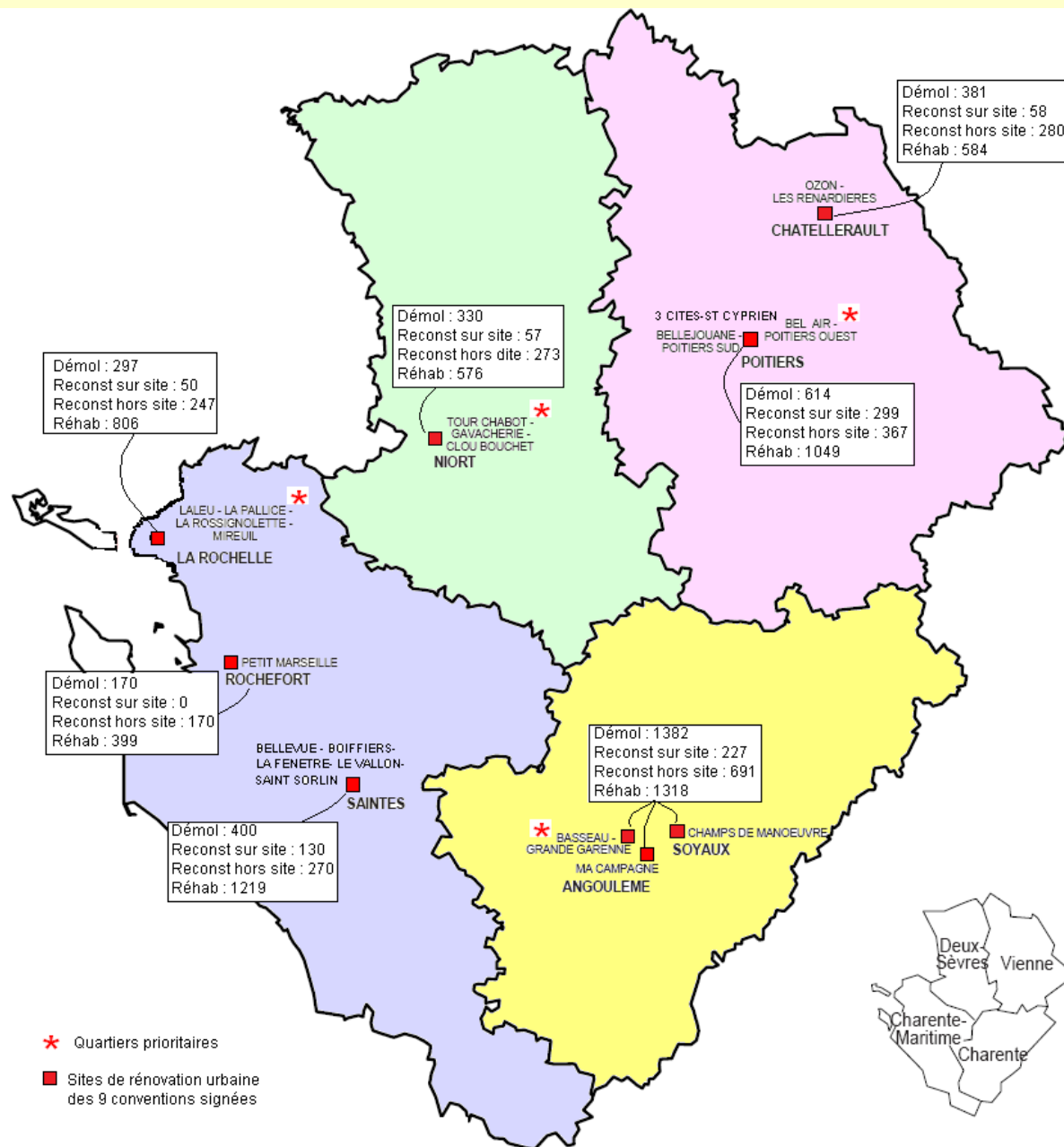
Les territoires urbains concernés par le PNRU sont principalement les **sites classés en zone urbaine sensible (ZUS)**, l'article 6 de la loi du 1er août 2003 ouvrant également la possibilité pour d'autres quartiers présentant des fragilités similaires de bénéficier d'une intervention de l'agence. Pour mener à bien cette tâche, l'ANRU a souhaité instaurer en amont une **priorisation des quartiers les plus vulnérables, en distinguant les quartiers prioritaires des quartiers supplémentaires**.

Pour chacun de ces sites, l'ANRU se positionne sur les projets globaux de rénovation urbaine dont les dossiers ont été élaborés localement et soumis à l'avis du préfet qui s'assure notamment de la pertinence du projet proposé, des actions d'accompagnement et de la durabilité de la transformation du quartier. Le projet est pluriannuel et comporte un descriptif, opération par opération et année après année, de la maîtrise d'ouvrage et des plans de financement prévus.

La **Réunion Technique Partenariale (RTP)** instruit en amont le dossier avant sa transmission au **Comité National d'Engagement (CNE)**. Rassemblant les partenaires de l'ANRU, ce dernier est chargé d'examiner et de valider les projets qui pourront alors faire l'objet de conventions pluriannuelles et prend les décisions de financement.

Au 1^{er} janvier 2009, 347 projets ont été validés par le CNE au niveau national dont 305 ont déjà fait l'objet de la signature d'une convention.

Synthèse des projets de rénovation urbaine en Poitou-Charentes :



Localisation des projets de rénovation urbaine et leurs objectifs en nombre de logements

En région Poitou-Charentes, le PNRU se décline en **7 projets** traduits par la signature de

- **9 conventions sur**
- **15 quartiers dont**
- **4 prioritaires.**

Près de **70 000 habitants** sont concernés par ces projets.

Dans ce contexte, **l'Etat, la région et l'ANRU ont signé le 20 décembre 2006 une convention** en faveur des territoires de la région Poitou-Charentes. Cette convention se comprend comme un **cadre de partenariat** pour la mise en oeuvre des conventions spécifiques. Elle recense les projets et **stabilise en les encadrant les engagements financiers de l'ANRU (236 M€) et du Conseil Régional (53 M€).**

Au total sur la région, plus de **3600 démolitions sont prévues pour une reconstitution de l'offre à 85 %** correspondant à la construction de **3100 logements locatifs sociaux (LLS) sur sites et hors sites** de rénovation urbaine. L'objectif est de permettre à terme aux bailleurs de développer des opérations susceptibles de compenser les pertes de logements sociaux démolis.

Au 1^{er} janvier 2009, on estimait sur l'ensemble de la région que 35 % des opérations de démolition avaient été réalisés contre seulement 20 % de la reconstitution de l'offre.

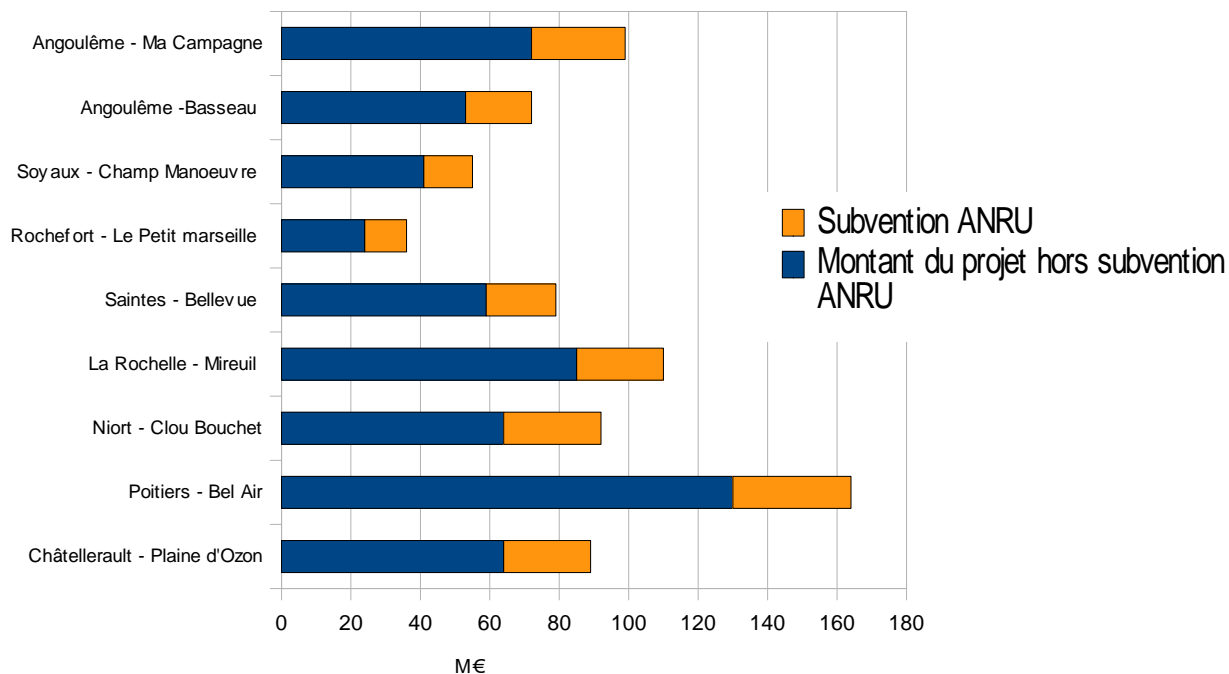
NB : Un second PRU sur La Rochelle, quartier de Saint-Eloi / Cité des Géraniums a été présenté au CNE.

Financement des PRU de la région :

L'ambition sur la région est de soutenir des projets de rénovation urbaine correspondant à un investissement d'environ 800 millions d'euros. Cet objectif est rendu possible grâce aux financements apportés par les divers partenaires. Sur la région, on constate d'un projet à l'autre un certain équilibre des participations qui se répartissent globalement de la façon suivante :

- ANRU : 25 %,
- communes : 10 %
- communautés d'agglomération : 4 %
- conseil régional : 5 %
- conseils généraux : 4 %
- bailleurs : 49 %
- caisse des dépôts, fonds européens,... : 3 %.

Part du financement ANRU dans le montant des projets



Mise en œuvre du plan de relance volet «Rénovation Urbaine» :

Certaines opérations voient leur équilibre financier ne plus être assuré notamment pour des raisons de sous-évaluation initiale ou d'aléas techniques. Le volet "rénovation urbaine" qui a été inscrit dans le cadre du plan de relance de l'économie en 2009 vient apporter une première solution à ces difficultés. Une enveloppe exceptionnelle de 350 millions d'euros a été allouée à l'ANRU notamment pour accélérer des projets ou débloquer des opérations en cours, sans devoir réviser à la baisse leur qualité urbaine et environnementale. Les travaux correspondants doivent être lancés en 2009.

Sur cette enveloppe, 3 millions d'euros ont été affectés par l'ANRU aux projets de la région répondant au mieux aux critères du plan de relance. A l'exception de la Charente-Maritime où aucune opération n'a été identifiée comme pouvant bénéficier d'un financement au titre du plan de relance, chaque PRU de la région a vu plusieurs des opérations proposées retenues (démolitions, aménagement d'espaces publics, réhabilitation, construction de logements sociaux ou d'équipements,...).

FICHES DESCRIPTIVES DES PROJETS

CHARENTE.....	page 9
Angoulême / Ma Campagne	
Angoulême / Basseau-Grande Garenne	
Soyaux / Champ de Manoeuvre	
CHARENTE-MARITIME.....	page 14
La Rochelle / Mireuil-Laleu-La Pallice-La Rossignollette	
Rochefort / Le Petit Marseille	
Saintes / Bellevue, Les Boiffiers, La Fenêtre, Le Vallon, Saint-Sorlin	
DEUX-SEVRES.....	page 20
Niort / Clou Bouchet - Tour Chabot Gavacherie	
VIENNE.....	page 22
Châtelleraut / Plaine d'Ozon – Les Renardières	
Poitiers / Bel-Air, Bellejouanne – Pierre Loti, 3 Cités – Saint Cyprien	

LA RENOVATION URBAINE EN CHARENTE :

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (ComAGA) est composée de 15 communes regroupant 108 000 habitants. Son Programme de Rénovation Urbaine porte sur **trois quartiers classés en ZUS**. Une première convention avec l'ANRU, signée le **23 décembre 2005**, portait alors principalement sur le secteur de **Ma Campagne** et ne comprenait que quelques opérations prioritaires sur les quartiers de **Basseau-Grande Garenne (quartier prioritaire ANRU)** et **Champ de Manoeuvre** sur la commune de Soyaux.



Localisation des ZUS

Trois organismes de logement social interviennent sur les sites : l'OPH (Office Public de l'Habitat) de l'Angoumois, l'OPH Logélia Charente et la SA HLM Le Foyer.

Le projet sur les 3 sites représentent plus de 1300 démolitions pour une reconstitution de l'offre de plus de 900 logements locatifs sociaux sur site et hors site.

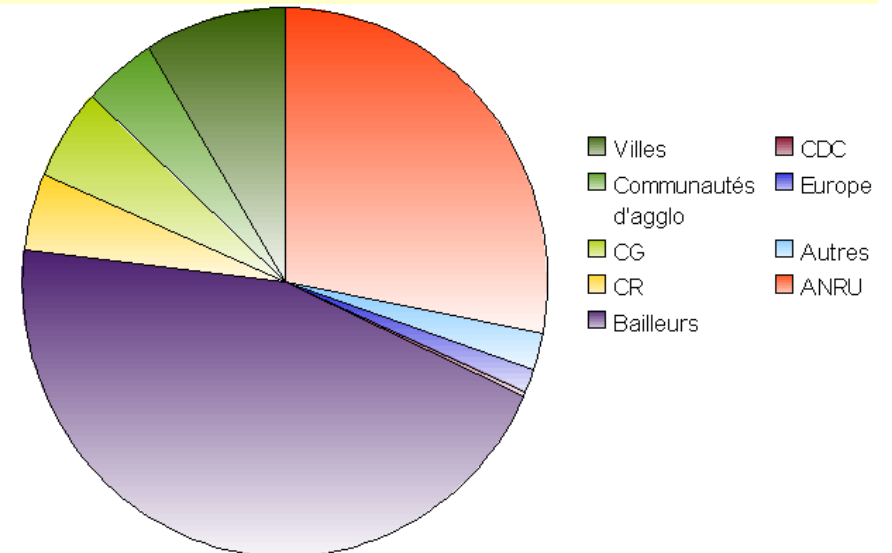
L'agglomération se caractérisant par une inadaptation de l'offre HLM et un développement de la vacance, la stratégie de rénovation des quartiers engagée s'est donc orientée vers la recherche de solutions renforcée à une échelle élargie.

Ainsi, ont été signés avec l'ANRU le **07 janvier 2008** :

- un avenant à la convention du 23/12/05 sur le site de Ma Campagne ;
- une convention sur le site de Basseau-Grande Garenne ;
- une convention sur le site de Champ de Manoeuvre.

FINANCEMENT :

Le coût prévisionnel du projet est de **234 millions d'euros** pour l'ensemble des trois sites. La répartition des participations des différents partenaires établit dans la convention est la suivante :



ANGOULEME – Ma Campagne :

CONTEXTE : Ma Campagne constitue un grand quartier au sud de la ville d'Angoulême regroupant 5350 habitants soit 12,4 % de la population d'Angoulême. Il dispose en terme de services de très nombreux équipements et se caractérise par une grande variété de formes urbaines qui mêlent maisons de faubourg, secteurs pavillonnaires, villas en duplex, petits et grands collectifs. Au centre du quartier, se trouvaient 3 groupes d'immeubles cruciformes réalisés à la fin des années 1970, dénommés «l'îlot Jean Moulin». Depuis de nombreuses années, «l'îlot Jean Moulin» concentrait les difficultés. Cet îlot est le périmètre prioritaire de la rénovation urbaine.

PROGRAMME ET SUIVI DU PROJET :



Réhabilitation en cours sur «l'îlot Jean Moulin»

Type d'opérations	Objectif	Réalisation		Objectifs de réalisation 2009	Maître d'ouvrage	Échéances de réalisation
		Nb	%			
Démolition	451	451	100 %	/	OPH Ang	/
Reconstitution offre LLS sur site	56	0	0	15 livrés s1* 41 mis en chantier	Logélia (15) / OPH Ang (20) / SA Le Foyer (21)	Livraison fin 2010
Reconstitution de l'offre hors site (LLS) pour 3 ZUS	691	93	13 %	77	Logélia (334) / OPH Ang (240) SA Le Foyer (101)	/
Réhabilitation	509	125	25 %	159 terminés fin s1 107 terminés s2 118 en cours	Logélia / OPH Ang /SA Le Foyer	2010 (s1)
Résidentialisation	826	0	0	159	Ville d'Angoulême	2010 (s1)

*s1 : premier semestre , s2 : deuxième semestre

Les **démolitions sont achevées** et la **réalisation des constructions neuves sur site sont en cours**. Les premiers équipements, tels que le Centre des Cultures Urbaines et la Salle d'Armes, ont déjà été livrés. Les opérations de voirie (création ou aménagement de voirie existante) et des espaces extérieurs devraient être achevées en 2010. La réalisation d'une cinquantaine de **logements «autres»** (logements intermédiaires, location-accession) est prévue sur le site de la ZUS.

ANGOULEME – Basseau/Grande Garenne :

CONTEXTE : Le quartier de **Basseau- Grande Garenne**, situé à l'ouest de la ville, est composé de deux quartiers distincts. Celui de Basseau est physiquement **coupé du reste de la ville par la déviation de la RN 10**. Les phénomènes de paupérisation et d'exclusion y sont importants. On y trouve plusieurs ensembles de logements collectifs construits dans les années 1970 ainsi qu'un habitat résiduel sous forme pavillonnaire et que certains équipements socioculturels. Des logements étudiants («cité des Gentianes») avaient été aménagés en 1993 puis désertés par leurs occupants au lendemain d'un acte de délinquance avant d'avoir été démolis dans le cadre du projet de rénovation urbaine. Bien qu'associé à Basseau, le quartier de la **Grande Garenne** présente des caractéristiques sensiblement différentes. Les grands ensembles y côtoient des habitats pavillonnaires. Ce quartier est **mieux intégré dans le tissu urbain**, en raison d'une meilleure accroche à la ville, de l'implantation de nombreux équipements et de commerces, ainsi que de la réhabilitation dont ont bénéficié les logements. L'ensemble de la ZUS rassemble 5345 habitants soit 12,4 % de la population d'Angoulême.

PROGRAMME ET SUIVI DU PROJET :

Type d'opérations	Objectif	Réalisation		Objectifs réalisation 2009	Maître d'ouvrage	Échéances de réalisation
		Nb	%			
Démolition	599 437 + 162 Gentianes	327 165 + 162 Gentianes	55	90	Logélia / OPH Angou	2010 (s1)
Reconstitution offre LLS sur site	96	0	0	40	Logélia (64) OPH Ang (32)	2011
<i>Reconstitution de l'offre hors site (LLS) pour 3 ZUS</i>	691	93	13	77	<i>Logélia (334) OPH Ang (240) / Le Foyer (101)</i>	/
Réhabilitation	645	190	29	36	Logélia / OPH Angou	2010 (s2)
Résidentialisation	785	0	0	107	Ville	2010 (s2)

*s1 : premier semestre , s2 : deuxième semestre



Basseau : site de la cité étudiante démolie



Grande Garenne : Village d'entreprises

La réalisation de **350 logements «autres»** (logements libres, logements intermédiaires, accession) est prévue sur le site de la ZUS.

Les travaux de construction du **centre commercial de Grande Garenne**, commencés en septembre 2007, sont achevés ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs associés. La construction du **village d'entreprises des «Molines»** s'est achevée fin 2007.

En terme d'équipement, des opérations de **réhabilitation des groupes scolaires** sont notamment inscrites dans le programme ainsi que la **création d'un projet culturel intercommunal «Les Acacias»**. La démolition et la **reconstruction de la MJC** (Maison des jeunes et de la culture) **et du CSCS** (Centre socio culturel et sportif) sont prévues à partir de 2011.

Les aménagements de voirie et des espaces publics s'échelonnent jusqu'à la fin 2012. L'ensemble des opérations se concentrent principalement entre 2010 et 2012.

SOYAUX– Champ de Manœuvre :

CONTEXTE :

Le secteur de Champ de Manœuvre est situé au **nord-ouest de la commune de Soyaux, limitrophe de la ville d'Angoulême**. La population y est multiethnique et très précaire. Le quartier bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun qui permet à la population de se déplacer dans Soyaux, mais aussi d'aller facilement à Angoulême. On y compte 4568 habitants soit 45 % de la population de Soyaux. Le maillage associatif et administratif est important, à dominante éducative, sociale et sanitaire. En revanche, il y a très **peu d'activités économiques** sur le territoire. Le centre commercial qui y est implanté perd en attractivité et voit les fermetures de magasins se multiplier.

PROGRAMME ET SUIVI DU PROJET :

Plusieurs opérations ont été livrées sur le quartier de Champ de Manœuvre :

- la **construction du pôle Enfance**,
- la **réhabilitation du centre de loisirs Gulliver**,
- la **requalification du boulevard Vincent Auriol** dont les trois tranches sont d'ores et déjà achevées.

Les premières constructions sur site débuteront quant à elles dès octobre 2009, sur l'esplanade en entrée de quartier. Les aménagements de voirie et d'espaces publics s'échelonnent jusqu'en 2013.

En terme d'attractivité, sont prévus notamment la construction d'une **école maternelle** et la **restructuration du centre commercial**. La réalisation de plus de **150 logements «autres»** (logements libres, logements intermédiaires, accession) est prévue sur le site de la ZUS.

Type d'opérations	Objectif	Réalisation		Objectifs réalisation 2009	Maître d'ouvrage	Échéances de réalisation
		Nb	%			
Démolition	332	0	0	152	Logélia / SA Le Foyer	Fin 2010
Reconstitution offre LLS sur site	75	0	0	35 en projet	Logélia (40) / SA Le Foyer (35)	2011
<i>Reconstitution de l'offre hors site (LLS) pour 3 ZUS</i>	691	93	13 %	77	<i>Logélia (334) / OPH Angou (240) / SA Le Foyer (101)</i>	/
Réhabilitation	164	0	0	104	SA Le Foyer	2011 (s1)
Résidentialisation	1219	0	0	0	Ville d'Angoulême	Début 2013



Barre prévue pour être démolie



Requalification du boulevard Vincent Auriol

Pour l'ensemble du PRU, la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux en dehors du site où les logements sont démolis se répartit en près de **600 logements construits au sein de 12 communes de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (ComAGA)** dont une quarantaine sur Angoulême et un peu moins de **100 logements en dehors de la ComAGA** (6 communes concernées).

LA ROCHELLE – Mireuil/Laleu/La Pallice/La Rossignolette

CONTEXTE : La Rochelle est une ville de 76 700 habitants qui occupe une place singulière sur le plan social et urbain au sein d'une agglomération hétérogène de 140 000 habitants. Le Projet de Rénovation Urbaine de La Rochelle porte sur le **quartier prioritaire ANRU de Mireuil/Laleu/La Pallice/La Rossignolette, classé en ZUS**. Une convention a été signée avec l'ANRU le **04 février 2008**, une revue de projet devant se tenir dans le courant de l'année 2009. Un second projet sur la cité des Gêraniums au sein du quartier de Saint-Eloi, quartier situé hors ZUS mais qui bénéficie de la dérogation prévue à l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003, a été élaboré. Il s'est vu rejeté lors de sa présentation en réunion technique partenariale le 05 janvier 2009.



Délimitation des sites

Situé à quelques kilomètres à l'ouest du centre-ville, le périmètre du site de rénovation urbaine se constitue de **plusieurs sous-quartiers** (Mireuil, Laleu, La Pallice et La Rossignolette) qui ne présentent pas la même typologie d'habitat, la même densité ni les mêmes services. Construit dans la décennie 1960, le quartier présente une relative diversité sociale, avec une partie d'habitat individuel privé, mais dont près de **70 % des logements sont des HLM**. Le secteur des Châteaux d'Eau reste le plus à l'écart du développement de l'agglomération.

La ZUS regroupe 18055 habitants soit 24 % de la population de La Rochelle

Les **maîtres d'ouvrage** de l'opération sont la Ville de La Rochelle, l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la SA HLM Atlantic Aménagement.

PROGRAMME ET SUIVI DU PROJET :

Type d'opérations	Objectif final	Opérations engagées		Objectifs engagements 2009	Échéances de réalisation
		Nb	%		
Démolition	297	30	10%	80	2011
Reconstitution offre LLS sur site	50	21	42%	29	2011
Reconstitution de l'offre hors site (LLS)	247	136	55%	30	2011
Réhabilitation	1118	423	49%	312	2011
Résidentialisation	806	396	0%	252	2011

La réalisation de **25 logements individuels** est prévue par ailleurs sur le site de la ZUS. Le programme prévoit également :

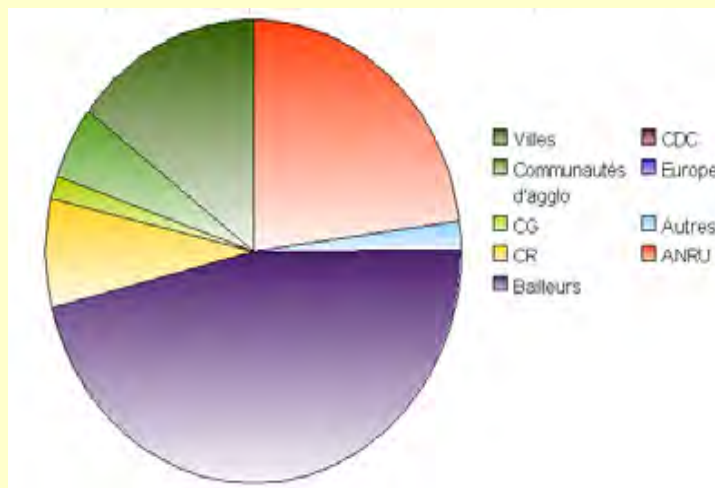
- l'implantation de **nouveaux équipements** : constructions du centre social, de la ludothèque et de la salle polyvalente prévues en 2009,
- des **aménagements sur 2 écoles**,
- la création d'un **espace de services** en pied d'immeuble et la restructuration de 3 centres commerciaux,
- l'aménagement de la place du Gavarni avec la **démolition des châteaux d'eau**,
- le **renforcement des liaisons semi-piétonnes** et l'ouverture sur le parc Kennedy.

Les aménagement des espaces publics devraient s'achever fin 2011.

La **reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux** en dehors du site où les logements sont démolis se répartit 3 autres communes de l'agglomération rochelaise (190 sur La Rochelle, 33 sur Périgny, 14 sur Sainte-Soulle, 10 sur Puilboreau).

FINANCEMENT

Le coût prévisionnel du projet de Mireuil est de **110 millions d'euros**. La répartition des participations des différents partenaires est la suivante :



PRU de SAINT-ELOI :

La cité des Géraniums à Saint-Eloi est organisée autour de 4 bâtiments, construits dans les années 60 et aujourd'hui dégradés. Le programme proposé par la Ville de La Rochelle prévoyait la **démolition de 85 logements sociaux (2 bâtiments), la réhabilitation et la residentialisation des 2 autres bâtiments (70 logements)**. L'opportunité foncière offerte par la libération des terrains des serres municipales de La Rochelle a permis également d'envisager la construction de **226 logements sur site dont une grande partie de statut privé afin d'assurer une mixité sociale** sur le quartier. L'ANRU et les partenaires financiers n'ont pas approuvé ce projet en l'état ce qui remet en cause le programme et son **coût prévisionnel qui s'élevait à environ 23 millions d'euros**.

ROCHEFORT – Le Petit Marseille :

CONTEXTE : Rochefort, sous-préfecture du département de la Charente-Maritime, est une ville de 26 000 habitants au sein d'une unité urbaine de 36 000 habitants. Le Projet de Rénovation Urbaine de Rochefort porte sur le **quartier du petit Marseille**, classé en **ZUS**. Une convention a été signée avec l'ANRU le **15 mai 2005**. Un **projet d'avenant est en cours de validation** et une revue de projet devrait se tenir dans le courant de l'année 2009.



Délimitation de la ZUS

Situé à quelques kilomètres à l'ouest du centre-ville, la cité du Petit Marseille a été construite entre 1964 et 1976 afin d'accueillir les population rapatriées d'Afrique du Nord. Ce quartier est marqué par un certain nombre de problèmes socio-économiques.

L'absence de commerce, l'inadaptation des transports en commun ainsi que le fonctionnement des équipements en vase clos au sein de la cité entraîne un fort isolement de ses habitants déjà fragilisés. Le **patrimoine immobilier se révèle vieillissant et dégradé** et l'implantation des immeubles renforce l'**enclavement du quartier**. Il regroupe 1631 habitants soit 6 % de la population de Rochefort.

La cité est composée de 14 barres correspondant à 460 logements. Le projet prévoit la démolition de 4 d'entre elles et la réhabilitation des 10 autres.

Un organisme de logement social intervient sur le site : l'Office Public de l'Habitat de Rochefort.



Le site avant les premières opérations du projet

PROGRAMME ET SUIVI DU PROJET :

Type d'opérations	Objectif final	Réalizations engagées		Objectif engagements 2009	Échéances de réalisation
		Nb	%		
Démolition	170	120	42 %	50	2010
Reconstitution de l'offre sur site	/	/	/	/	/
Reconstitution de l'offre hors site	170	72	71 %	72	2010
Réhabilitation	399	Intégralité de l'opération engagée			2010
Résidentialisation	290	Intégralité de l'opération engagée			2010



Barre G en cours de démolition

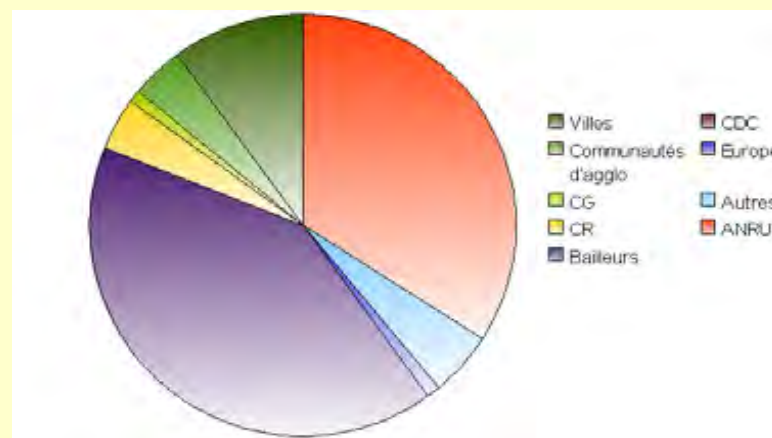
A la mi 2008, 44 % du programme de travaux avait été réalisé. La démolition de 3 barres est effective, celle de la quatrième étant prévue courant 2009. La réalisation d'une vingtaine de logements individuels est prévue par ailleurs sur le site de la ZUS.

La reconstitution de l'offre en logement social venant compenser la démolition des 170 habitations se fait uniquement **hors du site de la ZUS** (96 sur Rochefort et 74 sur 2 communes de l'agglomération : Tonnay-Charente et St-Laurent-Prée).

Le projet s'est accompagné de l'aménagement d'un **espace paysager**. La **création d'une voie de désenclavement vers l'ouest** est prévue avec d'un côté une **surface commerciale alimentaire** et de l'autre des **locaux tertiaires et des commerces de proximité** pour lesquels les travaux de construction ont débuté en septembre 2008.

FINANCEMENT :

Le coût prévisionnel du projet est de **36 millions d'euros**. La répartition des participations des différents partenaires est la suivante :



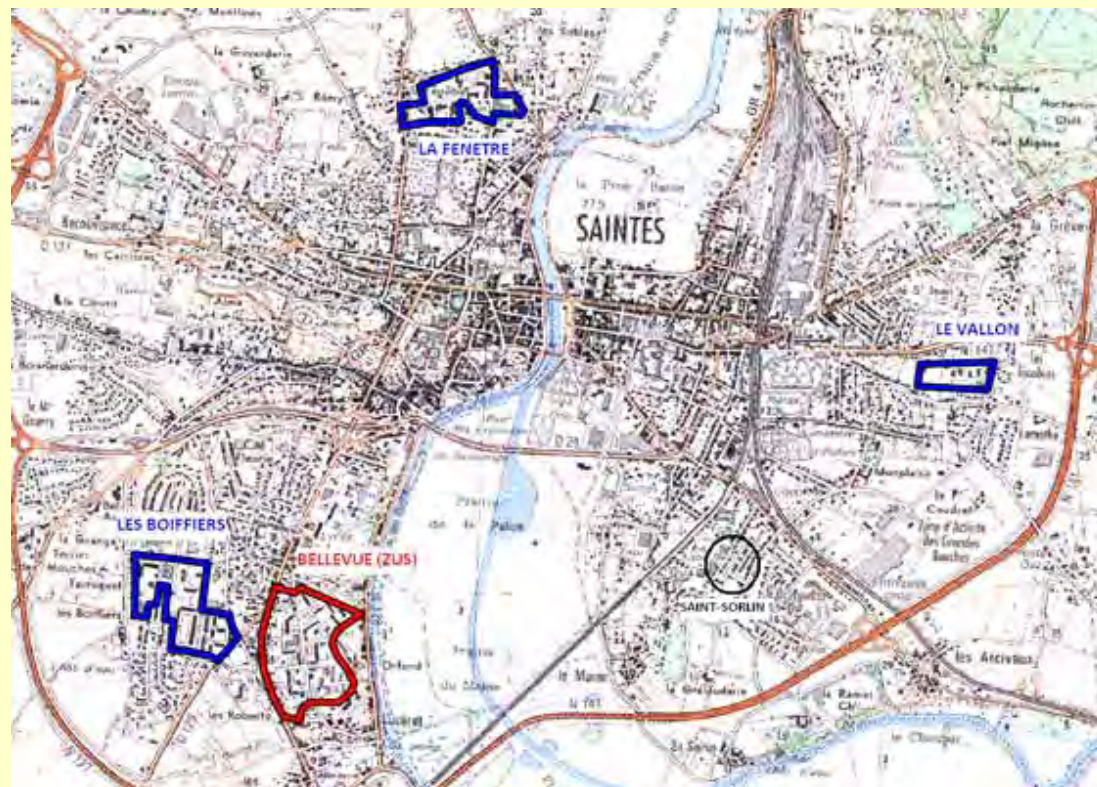
SAINTES – Bellevue, Les Boiffiers, La Fenêtre, Le Vallon, Saint-Sorlin :

CONTEXTE : Saintes est une ville moyenne de près de 28 000 habitants. Le programme de rénovation urbaine concerne quatre quartiers (le quartier **Bellevue** : ZUS, les quartiers des **Boiffiers**, de **la Fenêtre** et du **Vallon** : quartiers dérogatoires hors ZUS). Le quartier de **Saint-Sorlin** est également concerné par le projet mais ne s'inscrit pas dans la programmation de la convention signée avec l'ANRU.

4 435 habitants soit 16 % de la population de Saintes vivent dans ces quartiers.

Une convention avec l'ANRU a été signée le **16 juillet 2007**.

Toutefois, **le projet est actuellement en cours d'évolution, la nouvelle équipe municipale ayant souhaité lui donner de nouvelles orientations**. Un avenant à la convention initiale est donc à prévoir pour l'année 2009 qui pourrait remettre en cause certains éléments présentés ci-dessous. Deux organismes de logement social interviennent sur les sites : la SEMIS (Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge) et l'OPH de la ville de Saintes.



Localisation des sites de rénovation urbaine

Le Programme de Rénovation Urbaine de la ville de Saintes a pour ambition de réintégrer ces 4 quartiers dans la ville. Construits dans les années 60 à 70 et ayant bénéficié de réhabilitations dans les années 80, ces ensembles résidentiels sont rejoints par l'urbanisation rapide de Saintes:

- Les **Boiffiers / Bellevue** correspondent à 2 cités de logements sociaux (respectivement 689 et 604) au sein d'un même grand quartier. Le secteur de Bellevue se caractérise par des bâtiments en pierre de taille et des espaces publics importants avec une densité d'emprise au sol faible. Au contraire, les Boiffiers a toujours été composé de logements HLM relativement denses avec des espaces publics d'une qualité plus modeste.
- Le quartier de **La Fenêtre** est caractérisé par un équipement très faible et une accessibilité réduite, ce qui fait, des 246 logements sociaux qui le composent, une cité isolée avec un fonctionnement en enclave. Toutefois, l'espace libéré par les anciens abattoirs offre une potentialité pour des équipements publics et la restructuration du site.
- La cité du **Vallon** (80 logements), construite en «fin» de ville, fonctionne en impasse ce qui aggrave son enclavement. Le bâti, en mauvais état, correspond à un ancien Programme Social de Relogement (PSR) où se retrouve une population précarisée.

PROGRAMME ET SUIVI DU PROJET :

Le projet prévoit plus de **400 démolitions de logements pour une reconstitution de l'offre équivalente** en logements locatifs sociaux.

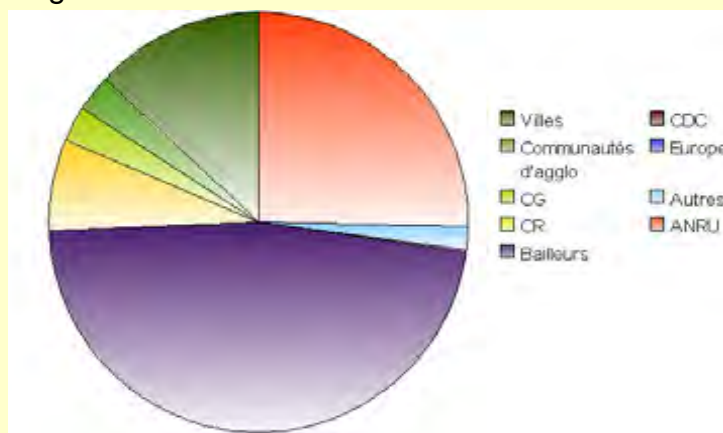
Type opérations	Objectif à terme du projet	Opérations engagées	Opérations à engager en 2009	Maître d'ouvrage	Échéances de réalisation
Démolition	400 (260 Boiffiers, 60 Fenêtre, 80 Vallon)	80 (Vallon)	60 (Fenêtre)	OPH (320) / SEMIS (80)	2012
Reconstitution de l'offre sur site	130 (65 Boiffiers, 35 Fenêtre, 30 Vallon)	/	/	OPH (100) / SEMIS (30)	/
Reconstitution de l'offre hors site	270	91	/	SEMIS / OPH	2012
Réhabilitation	1219 (604 Bellevue, 429 Boiffiers, 186 Fenêtre)	604 Bellevue, 219 Boiffiers	/	SEMIS (823) / OPH (396)	2012
Résidentialisation	1219 (604 Bellevue, 429 Boiffiers, 186 Fenêtre)	/	/	SEMIS (823) / OPH(396)	2010

La réalisation de **125 logements locatifs libres neufs par l'Association Foncière Logement est prévue sur les sites en démolition**. Le projet repose également sur le renforcement des équipements publics avec la **démolition / reconstruction du centre social du Vallon** sur le site de la ferme du Cormier et la **relocalisation de la maison de quartier de La Fenêtre** sur le site des anciens abattoirs. Les opérations de voirie (création ou aménagement de voirie existante) et des espaces extérieurs devraient être achevées en 2012.

La **reconstitution de l'offre** en logements locatifs sociaux se répartit en 130 logements sur site, 210 logements hors site répartis sur la commune de Saintes et 60 logements hors site sur la communauté de communes du Pays Santon.

FINANCEMENT :

Le coût prévisionnel du projet est de **79 millions d'euros** pour l'ensemble des sites. La répartition des participations des différents partenaires établit dans la convention est la suivante :



LA RENOVATION URBAINE EN DEUX-SEVRES :

NIORT – Clou-Bouchet / Tour Chabot-Gavacherie



Délimitation de la ZUS

CONTEXTE : Le Projet de Rénovation Urbaine et Sociale (PRUS) de la ville de Niort porte sur le **quartier prioritaire ANRU du Clou-Bouchet et de la Tour-Chabot / Gavacherie, classé en ZUS**. Ce projet a pour ambition de réaliser une mutation en profondeur du quartier et constitue la clé de voûte de la politique de cohésion sociale opérée à l'échelle de la ville et de l'agglomération. Un des objectifs prioritaires est d'assurer une **meilleure répartition du parc de logements sociaux sur tout le territoire de la commune pour contribuer à un équilibre social à l'échelle de la ville**.

Une convention avec l'ANRU a été signée **le 10 mai 2007**. La prochaine revue de projet devrait se tenir en septembre 2009 avant un point d'étape à la fin de la même année.

Le périmètre de la ZUS correspond à un **grand quartier à l'ouest de la ville de Niort** et se compose de trois zones distinctes (Clou-Bouchet, Tour Chabot et Gavacherie). A l'origine du projet, il avait été constaté que ce quartier enclavé disposait d'équipements mal identifiés et de commerces en nombres insuffisants et qu'il se composait d'un tissu social de plus en plus précaire. On y décompte 6877 habitants soit 12 % de la population de la commune.

Les constructions du Clou-Bouchet se caractérisent par leur faible densité et leur homogénéité. Le site de la Tour Chabot/Gavacherie se compose quant à lui d'une grande diversité urbaine avec l'inscription des immeubles dans un tissu enchevêtré de faubourg.

PROGRAMME ET SUIVI DU PROJET :

L'organisme de logement social intervenant sur le site est l'OPH Habitat Sud Deux-Sèvres.

La reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux se fait à 80 % hors site uniquement sur la commune de Niort. Par ailleurs, la construction de plus de **220 logements «privés»** est prévue sur le site de la ZUS en vue d'une amélioration de la mixité à l'échelle de la ville.

Le projet prévoit un décroissement entre le Clou-Bouchet et la Tour Chabot -Gavacherie.

Au Clou-Bouchet, la distribution des espaces dédiés aux équipements publics et notamment au groupe scolaire Jean Zay est entièrement repensé. L'aménagement d'une "forêt" à l'intérieur du quartier s'effectue en plusieurs phases depuis 2008.

A la Tour Chabot- Gavacherie, le projet repose sur la démolition d'une grande partie de bâtiments vétustes et peu fonctionnels permettant notamment la création d'une place ouverte sur un **nouvel espace vert, le parc de l'Orangerie** et d'un nouvel équipement public, **le Pôle Enfance**.

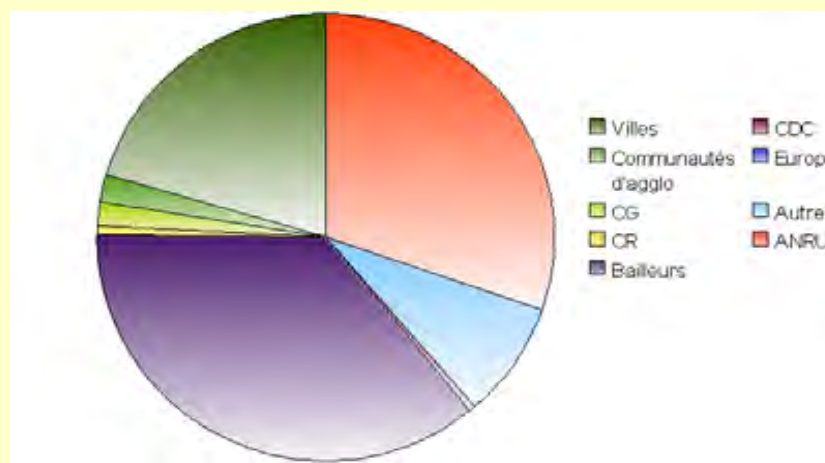
Type d'opérations	Objectif	Réalisation	% de réalisation	Objectifs de réalisation 2009
Démolition	330	35	11 %	153
Reconstitution de l'offre sur site	57	3	0,5 %	12
Reconstitution de l'offre hors site	273	67	25 %	77
Réhabilitation	576 (18 immeubles)	130	23 %	104
Résidentialisation	410 (11 immeubles)	126	31 %	55



Réaménagement de l'ilot «Thimonier»

FINANCEMENT :

Le coût prévisionnel du projet est de **93 millions d'euros**. La répartition des participations des différents partenaires établit dans la convention est la suivante :



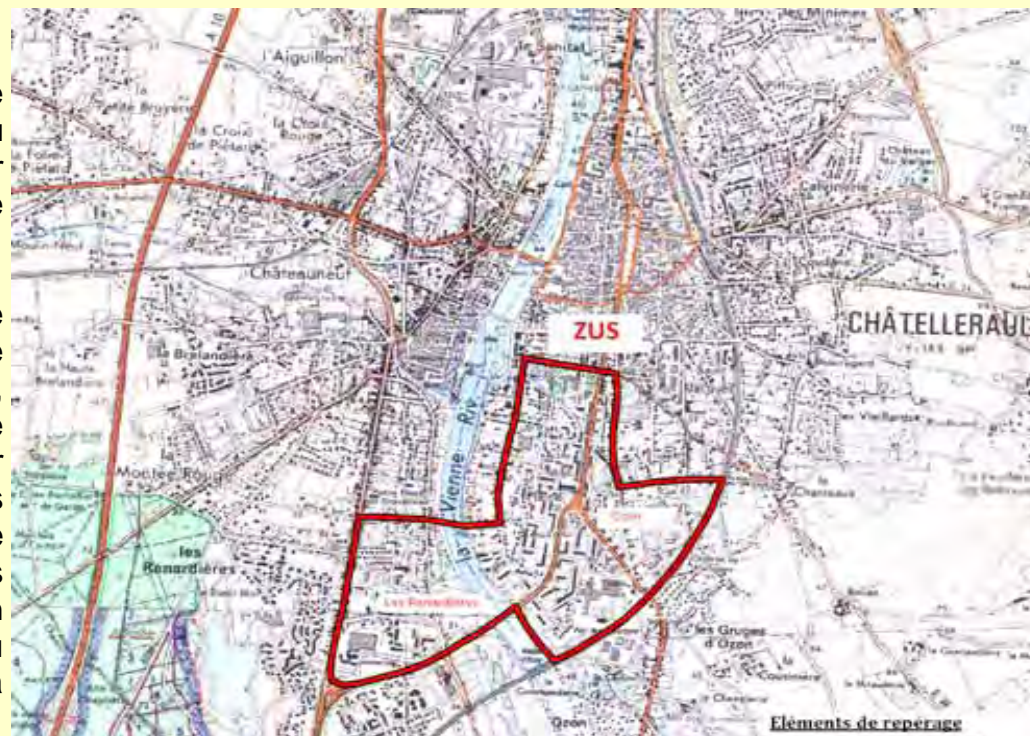
LA RENOVATION URBAINE DANS LA VIENNE :

CHATELLERAULT – Ozon - Les Renardières

CONTEXTE :

Châtelleraut est une ville de 35 000 habitants au sein d'une agglomération de 55000 habitants, premier pôle industriel du département de la Vienne. Le Projet de Rénovation Urbaine porte sur le quartier de la **Plaine d'Ozon, classé en ZUS**. Une convention a été signée avec l'ANRU le **30 mars 2007**.

Situé à un kilomètre au sud du centre-ville, le quartier bénéficie d'une certaine centralité, de commerces et est desservi par les réseaux de transports. Il jouit d'un environnement favorable en bordure de Vienne, avec des équipements sportifs et sociaux. Il regroupe par ailleurs une population en situation de grande précarité. Ce quartier est marqué par **l'habitat collectif, qui fonctionne avec des impasses, des labyrinthes, et des espaces publics indifférenciés**. Un axe structurant crée une coupure dans le quartier et distribue les secteurs d'habitat en trois points d'échanges seulement. La Plaine d'Ozon véhicule une image dévalorisante de la ville à l'échelle du département. On y dénombre 7 082 habitants soit 21 % de la population de Châtelleraut.



Délimitation de la ZUS

PROGRAMME ET SUIVI DU PROJET :

En matière d'équipements publics, le programme prévoit notamment la **création d'une maison des services publics et des associations**, d'un **centre de loisirs** sans hébergement dans le parc Sudreau ainsi que d'un **pôle culturel et social** sur le site de la Gornière. Les opérations de voirie (création ou requalification de voiries existantes) sont en cours. Le projet prévoit au total la **démolition de 7 immeubles et la réhabilitation de 10 autres**.

Le projet représente presque 400 démolitions pour une **reconstitution de l'offre** en logements locatifs sociaux se répartissant en 58 logements sur site, 160 logements hors site répartis sur la commune de Châtelleraut et près de 120 logements hors site sur la communauté de communes du Pays Châtelleraudais.

Deux organismes de logement social interviennent sur les sites : l'OPH de la Vienne Habitat 86 et la Société d'Economie Mixte Habitat Pays Chatelleraudais.

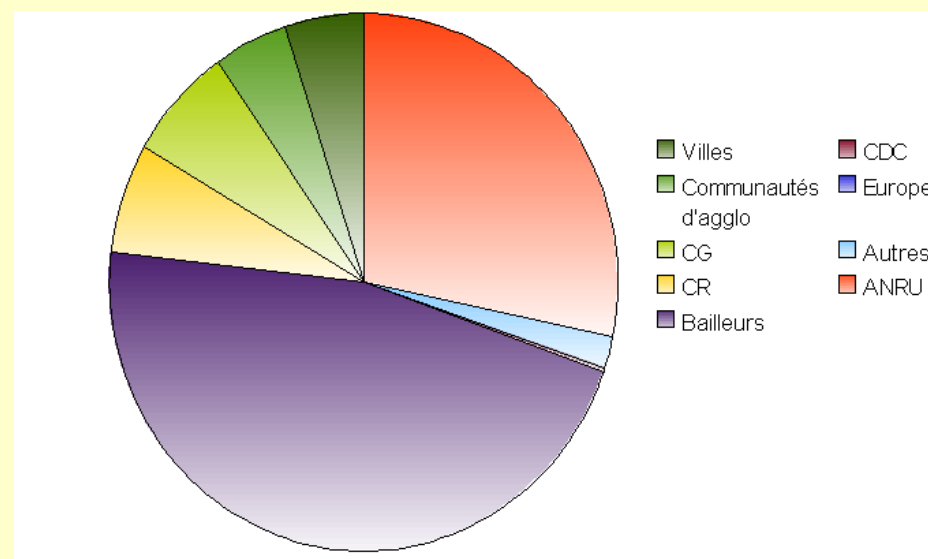
Type d'opérations	Objectif	Réalisation		Objectifs réalisation 2009	Échéances de réalisation	Maître d'ouvrage
		Nb	%			
Démolition	381	131	34%	/	/	OPH (371) / SEM Hab (10)
Reconstitution de l'offre sur site (LLS)	58	0	0%	/	2011	OPH
Reconstitution de l'offre hors site (LLS)	280	26	9%	51	/	OPH (132 / SEM Hab (28) OPH (83) / SEM Hab (37)
Réhabilitation	584	0	0%	/	/	OPH
Résidentialisation	995	0	0%	/	/	OPH(569) / SEM Hab (426)



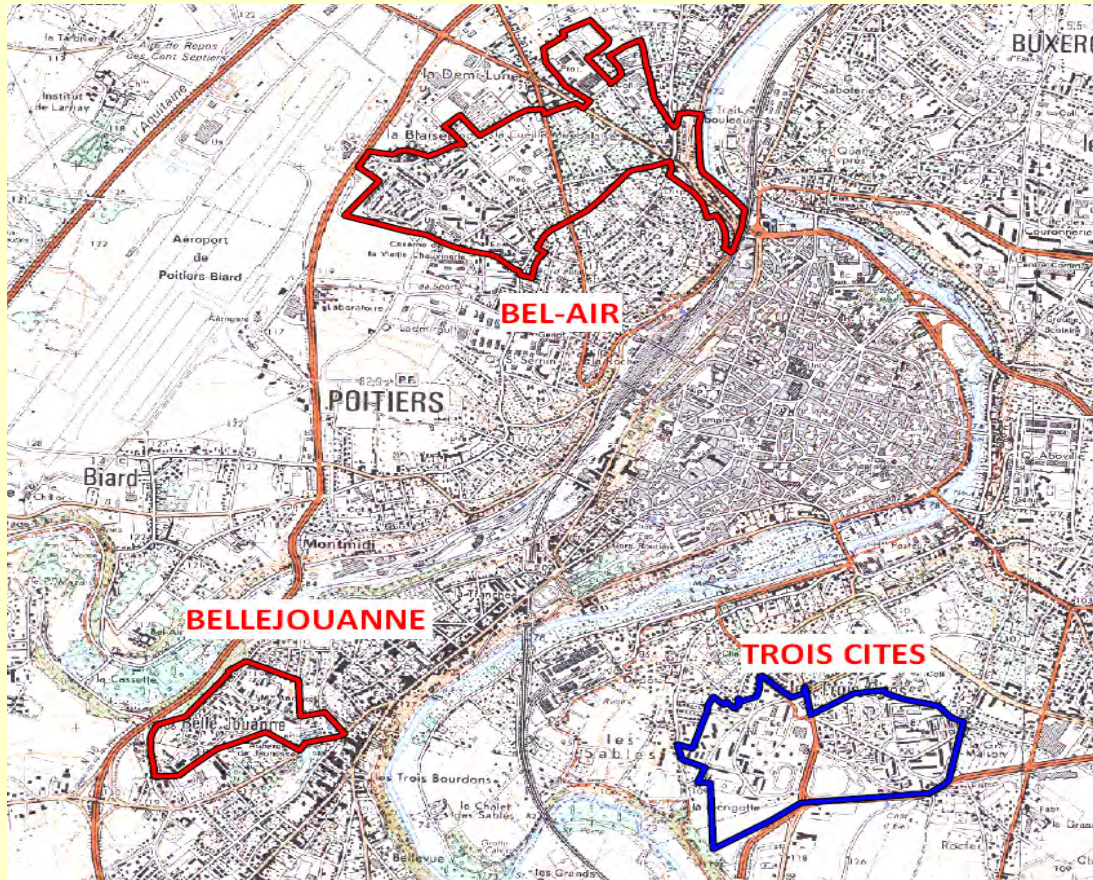
Site de la plaine d'Ozon avant les opérations de renouvellement urbain

FINANCEMENT :

Le coût prévisionnel du projet est de **89 millions d'euros**. La répartition des participations des différents partenaires établit dans la convention est la suivante :



POITIERS : Bel-Air, Bellejouanne, 3 Cités



Localisation des ZUS (rouge) et du quartier dérogatoire (bleu)

Trois organismes de logement social interviennent sur les sites : l'OPH de la Vienne Habitat 86, la société anonyme immobilière d'économie mixte de la ville de Poitiers SIPEA et l'Office Public de l'Habitat de Poitiers LOGIPARC.

FINANCEMENT :

Le coût prévisionnel du projet est de **164 millions d'euros** pour l'ensemble des trois sites (**dont 74 millions d'euros dans le cadre de la convention et 90 millions d'euros pour l'avenant**). La répartition des participations des différents partenaires établi dans la convention est la suivante :

CONTEXTE :

Le Programme de Rénovation Urbaine de l'agglomération de Poitiers porte sur trois quartiers :

=> **Bel Air : ZUS, quartier prioritaire ANRU**

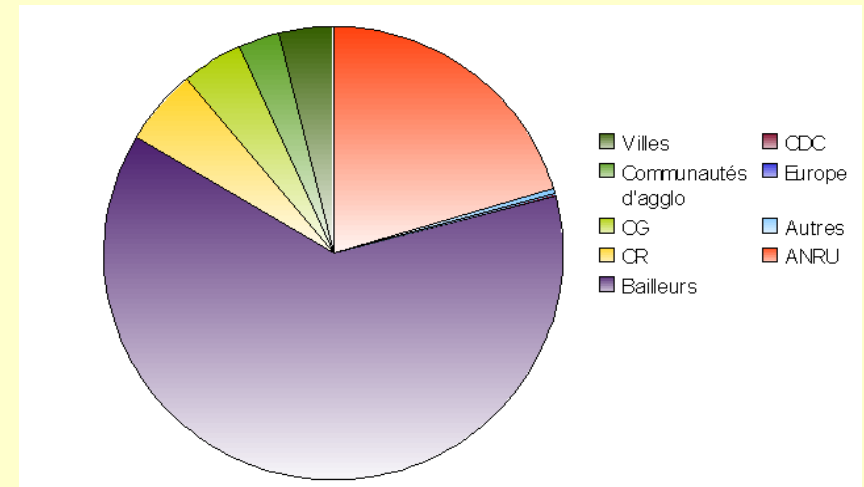
=> **Bellejouanne - Pierre Loti : ZUS**

=> **Trois Cités** (secteur Clos Gaultier-Les Sables, secteur Saint Cyprien) : **quartier dérogatoire hors ZUS**.

Une convention a été signée le **15 février 2006** avec l'ANRU concernant les quartiers de Bel-Air et des Trois Cités (secteur Clos Gaultier-Les Sables : opération de la Piquetterie).

Un **avenant a été signé le 03 avril 2009** concernant les quartiers de Bellejouanne – Pierre Loti et des Trois Cités, secteur Saint Cyprien.

Le projet sur les 3 sites (avenant inclus) représente presque **700 démolitions** pour une **reconstitution de l'offre équivalente sur site ainsi que sur sept associés sur la commune de Poitiers** permettant aux bailleurs de développer des opérations susceptibles de compenser les pertes de logements sociaux démolis.



Quartier de Bel-Air

Situé dans les faubourgs ouest de Poitiers, le quartier de Bel Air-La Blaiserie est composé d'une **vingtaine de bâtiments collectifs et de 200 pavillons** bâtis dans les années 1950-1960. Difficilement accessible, le quartier regroupe 4071 habitants soit 6 % de la population de Poitiers. **Une partie des bâtiments présente une obsolescence importante** ce qui se traduit par une spécialisation sociale et de sérieuses difficultés de location.



Réhabilitation de la place du marché à Bel Air

Quartier des Trois Cités

Situé dans les faubourgs sud-est de l'agglomération, le quartier des Trois Cités se compose de trois secteurs (Clos Gaultier, Les Sables et Saint Cyprien) qui concentrent une population fortement paupérisée (4946 habitants soit 6 % de la population de Poitiers). Il constitue un **des grands ensembles d'habitat social construit dans les années 1950-1960**. Malgré un entretien régulier et de nombreuses opérations de requalification, ses bâtiments souffrent de handicaps structurels lourds contribuant à donner une mauvaise image du quartier.



Reconstruction au centre du quartier de la Piquetterie du foyer logement inter-générationnel

Quartier de Bellejouanne – Pierre Loti

Le quartier de Bellejouanne, au sud ouest de Poitiers, est composé d'un habitat pavillonnaire de faubourg et de deux cités d'habitat social (cité de Bellejouanne, cité Pierre Loti). Enfermé entre deux axes de circulation importants, les **parties de ce quartier ont été conçues comme des unités autonomes sans liaison entre elles**. Une population paupérisée se concentre dans les logements sociaux du quartier de type **collectif ancien au niveau de confort inadapté**. Ce territoire a pourtant des atouts en termes de qualité des espaces verts, de diversité de l'habitat et de présence d'équipements de proximité.

PROGRAMME ET SUIVI DU PROJET :

Type d'opérations	Quartier	Objectif	Réalisation
Démolition Objectif total : 609	Bel Air	154	66
	Piquetterie	197	
	St Cyprien	43	/
	Bellejouanne	85	/
	Pierre Loti	130	/
Reconstitution de l'offre sur site Objectif total : 372	Bel Air	84	85
	Piquetterie	150	
	Bellejouanne	73	/
	Pierre Loti	65	/
Reconstitution de l'offre hors site Objectif total : 367	Conv de base	274	40
	St Cyprien	17	/
	Bellejouanne	20	/
	Pierre Loti	56	/
Réhabilitation Objectif total : 1049	Bel Air	80	80
	St Cyprien	697	/
	Bellejouanne	272	/
Résidentialisation Objectif total : 1731	Bel Air	382	/
	Piquetterie	284	/
	St Cyprien	697	/
	Bellejouanne	368	/

→ Sur le quartier de **Bel Air**, les démolitions et les réhabilitations prévues sont achevées, ainsi que la réalisation du **Centre de loisirs Jean Mermoz «Le Baobab»** et que l'aménagement de la place du marché. Il est prévu de créer de nouveaux locaux pour accueillir des commerces et services en bordure de la place du marché.

→ Sur le site de la **Piquetterie**, les dernières démolitions sont en cours. Le projet repose sur la recomposition des espaces publics visant à conforter les lieux de centralité et l'amélioration de la fonctionnalité du quartier. Les reconstructions du foyer logement pour personnes âgées et d'un bâtiment pour les associations sont achevées. La requalification des voies principales reste encore à réaliser.

→ Sur Saint-Cyprien est prévue la restructuration lourde d'un immeuble comprenant un **projet de résidence intergénérationnelle** (adaptation de 35 % des logements pour les seniors, adaptation des logements de rez-de-chaussée pour les personnes à mobilité réduite, pose de nouveaux ascenseurs desservant tous les étages, ...).

→ Sur Bellejouanne est prévue la **requalification des espaces publics** afin de renouer avec l'aspect verdoyant des secteurs environnants (création d'un square, d'un jardin public et de mails piétons) ainsi que la reconstruction d'un **foyer d'hébergement de l'ADAPEI** (Association Des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés).



Bellejouanne : Etat projeté de la vue sur l'ADAPEI



Ce document est édité par la Cellule
Economique Régionale de la Construction
(CERC).

Vous pouvez le retrouver sur le site :
www.cerc-pc.fr

Sa rédaction et sa conception ont été assurées
par la Direction Régionale de l'Équipement
Poitou-Charentes.

Source :
DRE-DDE Poitou-Charentes

