

Nouveau Programme National
de Renouvellement Urbain

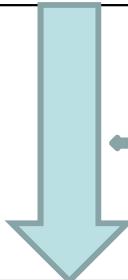
Projet des Couronneries

Comité d'engagement du XX avril 2017

GRAND POITIERS
Communauté d'agglomération

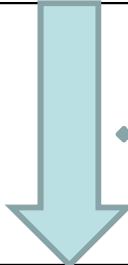
1 – historique du projet

15 décembre 2014 Les Couronneries retenue dans la liste des quartiers d'intérêt national bénéficiant du NPNRU



2015- élaboration du protocole examiné en Comité d'Engagement le 5 octobre 2015

19 février 2016 signature du protocole de préfiguration



2016- élaboration du Projet de Renouvellement Urbain

25 janvier 2017 examen du projet en Réunion Technique Partenariale



Février -mars 2017 élaboration du projet de convention

Avril 2017 examen en comité d'engagement

2 - Une ambition forte pour redonner son attractivité au quartier

Pour attirer toutes catégories de ménages dans le quartier, il faut changer son image, Pour cela, **la restructuration de l'offre de logement est nécessaire mais ne suffit pas.**

L'ambition doit être globale et forte.

Concevoir les Couronneries comme une **extension moderne du centre-ville** :

- **Créer un lien physique au centre-ville**
- **Implanter dans le quartier des équipements culturels de centre-ville**
 - Pôle image avec l'EESI et le cinéma le Dietrich
 - Deux antennes du conservatoire
 - Un pôle culture et animation rayonnant,
- **Doter chaque école d'un programme éducatif ambitieux**
- **S'appuyer sur le marché du dimanche pour faire connaître le centre commercial renouvelé.**

Travailler à l'apaisement de l'espace public et de ses usages.

Cette ambition doit permettre aux Couronneries d'**attirer de nouveaux usagers et de nouveaux habitants.** Les ménages pionniers seront les étudiants et les jeunes travailleurs.

3 - La stratégie pour transformer le peuplement du quartier

Eléments de contexte sur le marché du logement

A l'échelle de l'agglomération:

- Un marché tendu sur certains segments (grands logements, accession à la propriété, logements locatifs sociaux individuels) et non tendus sur d'autres (petites typologies dans le parc privé)
- Un marché de la construction dynamique avec 600 constructions neuves par an dont 400 sur la Ville de Poitiers
- Un taux moyen de 25 % de logements sociaux et une tension peu importante surtout sur les grands logements collectifs. La réhabilitation du parc public est la priorité pour limiter la vacance.

A l'échelle de la Ville :

- Des quartiers très dynamiques, notamment le centre-ville et les environs immédiats du campus et du CHU
- Des quartiers d'habitat social qui ont retrouvé de l'attractivité suite au PRU 1
- Un manque de grands logements en accession et un faible taux de propriétaires occupants
- Des difficultés pour attirer les ménages avec enfants à ressources intermédiaires ou élevées

A l'échelle du quartier des Couronneries :

- Une attractivité pour les propriétaires occupants à retrouver, notamment dans les grandes copropriétés
- Une paupérisation rapide du parc social non rénové

3 - La stratégie pour transformer le peuplement du quartier

La stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération

Le PLH prévoit de rééquilibrer progressivement la part de logements sociaux sur l'agglomération :

- Limiter la production de logements sociaux et privilégier la construction de logements libres sur Poitiers
- Concentrer la production de logements sociaux sur les communes en retard au titre de la loi SRU

Agir sur les attributions de logements sociaux pour rééquilibrer l'occupation du parc :

- s'appuyer sur l'expérience acquise depuis 2011 dans le cadre de la CIMS pour rééquilibrer le peuplement à l'échelle de l'agglomération
- Se doter d'objectifs chiffrés pour limiter la tranche basse de revenus sur les QPV
- Se doter d'objectifs chiffrés pour augmenter la tranche haute de revenus dans les résidences réhabilitées, notamment aux Couronneries (au moins 20% d'attribution dans la tranche des 75 à 120% des plafonds PLUS comme à Provence)
- Favoriser les parcours résidentiels ascendants pour les habitants des QPV
- Mettre en place les nouvelles dispositions de la loi Egalité-Citoyenneté (objectifs d'attribution des ménages du 1^{er} quartile hors QPV / des ménages hors 1^{er} quartile dans les QPV, convention intercommunale d'attribution...)

Dans un marché peu tendu, le parc social doit jouer un rôle essentiel dans la mise en place de la mixité. Pour cela, le travail sur la qualité du parc social et sur la relation aux candidats à la location est essentiel.

3 - La stratégie pour transformer le peuplement du quartier

La stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération : agir sur l'occupation du parc social

Convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET) de Grand Poitiers adoptée en décembre 2016 :

- Objectif : dans un contexte de marché non tendu, diversifier le peuplement des villes et des quartiers de l'agglomération
 - en redonnant un choix résidentiel aux ménages les plus précaires (par une politique de développement de l'offre de logements sociaux en dehors des QPV et par une nouvelle politique en matière de loyers)
 - en redonnant de l'attractivité aux grands quartiers d'habitat social pour y faire venir et y maintenir une population plus diversifiée
- Moyens :
 - Définition de 39 "fiches territoriales" indiquant, pour chaque commune de l'agglomération et chaque quartier de Poitiers, Buxerolles et Chasseneuil-du-Poitou :
 - Un diagnostic quantitatif et qualitatif de la situation
 - Des orientations en matière d'actions sur le contexte (développement de la mixité fonctionnelle, amélioration de la qualité de l'espace public et des équipements, tranquillité publique, transports en commun...)
 - Des orientations en matière d'actions sur l'offre de logements (production et rénovation)
 - Des orientations en matière de peuplement via des attributions de logements sociaux, pour contribuer à la diversification et à l'équilibre de la population au sein de chaque territoire.

3 - La stratégie pour transformer le peuplement du quartier

La stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération : agir sur l'occupation du parc social

Convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET) de Grand Poitiers adoptée en décembre 2016 :

- Moyens (suite) :
 - Cotation évolutive des résidences (à mettre en place en 2017)
 - En fonction d'un certain nombre de critères (caractéristiques du parc, environnement urbain, attractivité, occupation sociale...)
 - Dans le but d'estimer pour chaque résidence le type de population à accueillir prioritairement pour favoriser la mixité et sa capacité d'accueil des ménages fragiles
 - Tableau de bord de suivi régulier du parc social (à mettre en place en 2017)
 - Suivi partagé régulier par résidence du flux (entrants / sortants), des caractéristiques des locataires en place, des indicateurs de gestion (vacance, rotation) ...
 - Dans le but de permettre l'élaboration de préconisations d'attribution à l'échelle des résidences, de suivre l'évolution de leur occupation, de repérer les dysfonctionnements éventuels et d'y remédier rapidement, de permettre un échange inter-bailleurs sur l'occupation du parc à l'échelle fine, notamment lorsque plusieurs bailleurs sont présents sur un même quartier...
 - Nouvelle politique des loyers (à définir)
 - Revoir le niveau des loyers pratiqués pour rendre plus attractif aux ménages modestes le parc de l'ensemble des communes et quartiers

3 - La stratégie pour transformer le peuplement du quartier

La stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération agir sur l'occupation du parc social

Traduction quantitative de la politique définie par la CIET

- Objectif de long terme sur le stock (occupants) :
 - A l'horizon 2025, que le taux de ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS sur chacun des Iris de Poitiers soit identique au taux moyen de Grand Poitiers (44% en 2014).
- Objectif annuel sur le flux (attributaires) :
 - Que le taux de ménages bénéficiaires d'une attribution de logement social avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS (hors ménage étudiant) se rapproche du taux moyen de Grand Poitiers sur chaque commune et chaque quartier (environ 70% depuis 2015)
 - Entre 65% et 75% sur les communes de Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Saint-Benoît et Poitiers
 - Au moins 60% sur les autres communes de la première couronne et sur Chauvigny
 - Au moins 50% sur les autres communes
 - A Poitiers :
 - » Sur les quartiers en politique de la ville et ceux dont le profil des attributaires est similaire : au plus 72%, soit au plus 70% sur les résidences rénovées, au plus 75% sur les autres
 - » Sur les autres quartiers : au moins 65%
 - Que le taux de ménages bénéficiaires d'une attribution de logement social avec des ressources supérieure à 75% du plafond PLUS soit au moins égal à 20% sur les résidences rénovées des QPV, au moins égal à 10% sur les autres résidences de ces quartiers (taux sur l'ensemble des attributions 2015 et 2016 de Grand Poitiers : 10%).

Nota : ces objectifs seront complétés par les objectifs prévus dans la loi Egalité-Citoyenneté (attributions aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV / aux ménages hors 1^{er} quartile dans les QPV)

3 - La stratégie pour transformer le peuplement du quartier

Stratégie de diversification du parc de logement des Couronneries

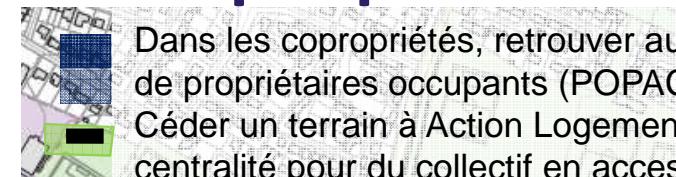
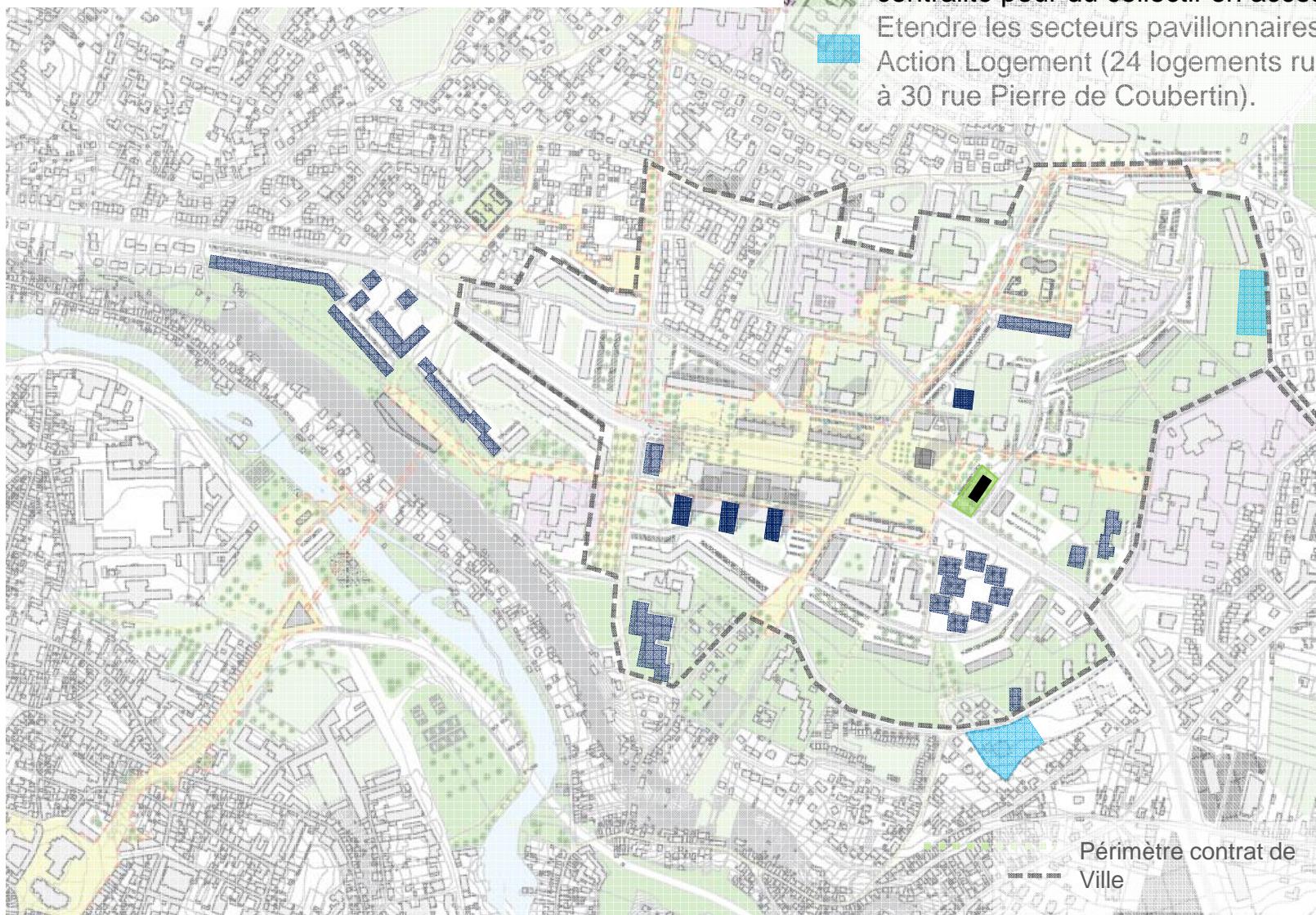
Etat des lieux :

Le quartier vécu compte, sur Poitiers, 5209 logements de formes et d'occupations variées :

- 3281 logements locatifs sociaux (63%), dont 15 en individuels
- 1372 logements collectifs en copropriété, 424 sont des locatifs (parc social de fait)
- 571 logements individuels (11%), dont 556 sont privés.

3 - La stratégie pour transformer le peuplement du quartier

Stratégie de diversification du parc de logement des Couronneries



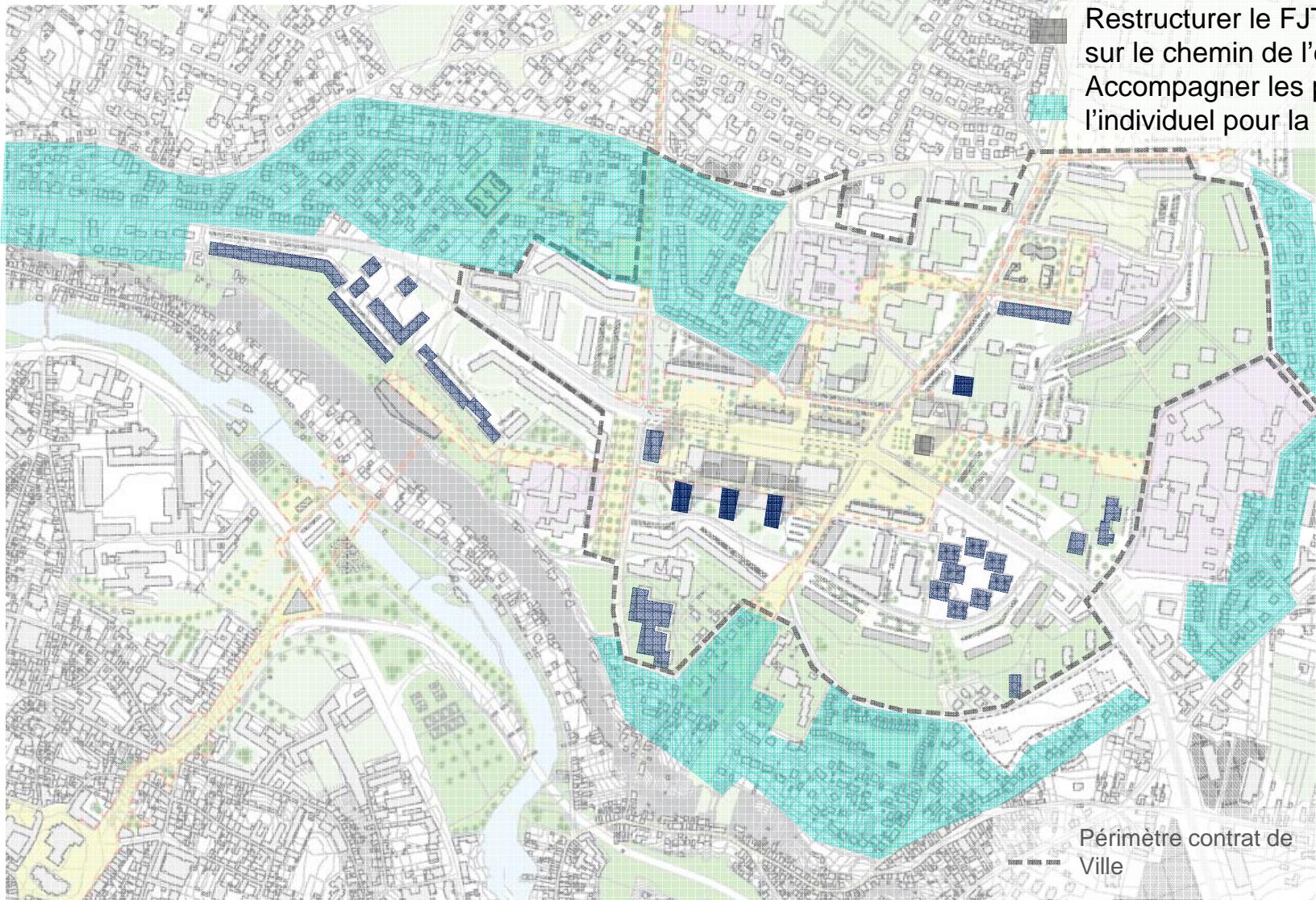
Dans les copropriétés, retrouver au moins 400 logements de propriétaires occupants (POPAC)

Céder un terrain à Action Logement au cœur de la centralité pour du collectif en accession (30 logements)

Etendre les secteurs pavillonnaires en accession avec Action Logement (24 logements rue de Bourgogne et 20 à 30 rue Pierre de Coubertin).

3 - La stratégie pour transformer le peuplement du quartier

Rénover le parc privé pour favoriser l'arrivée d'accédants



3 - La stratégie pour transformer le peuplement du quartier

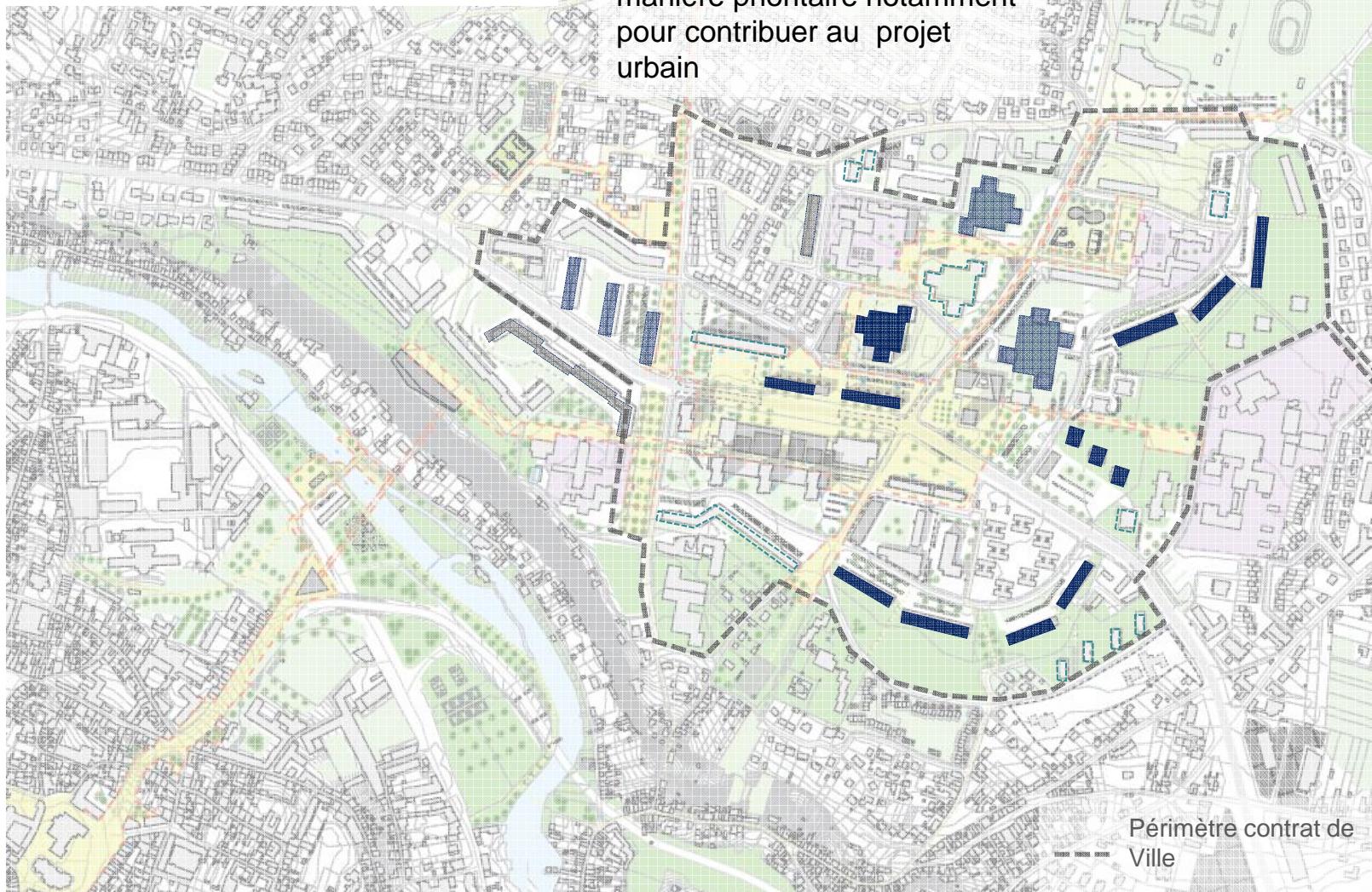
Rénover le parc social pour faire évoluer l'occupation

Résidences réhabilitées récemment ou en cours de réhabilitation

Résidences à réhabiliter de manière prioritaire notamment pour contribuer au projet urbain

Résidences à réhabiliter pour des questions prioritaires de mixité sociale et de remise à niveau technique

Intervention à prévoir dans les 10 ans



4 - Les principaux leviers d'attractivité

Améliorer le lien au centre-ville

Un lien direct au centre-ville par transport guidé :

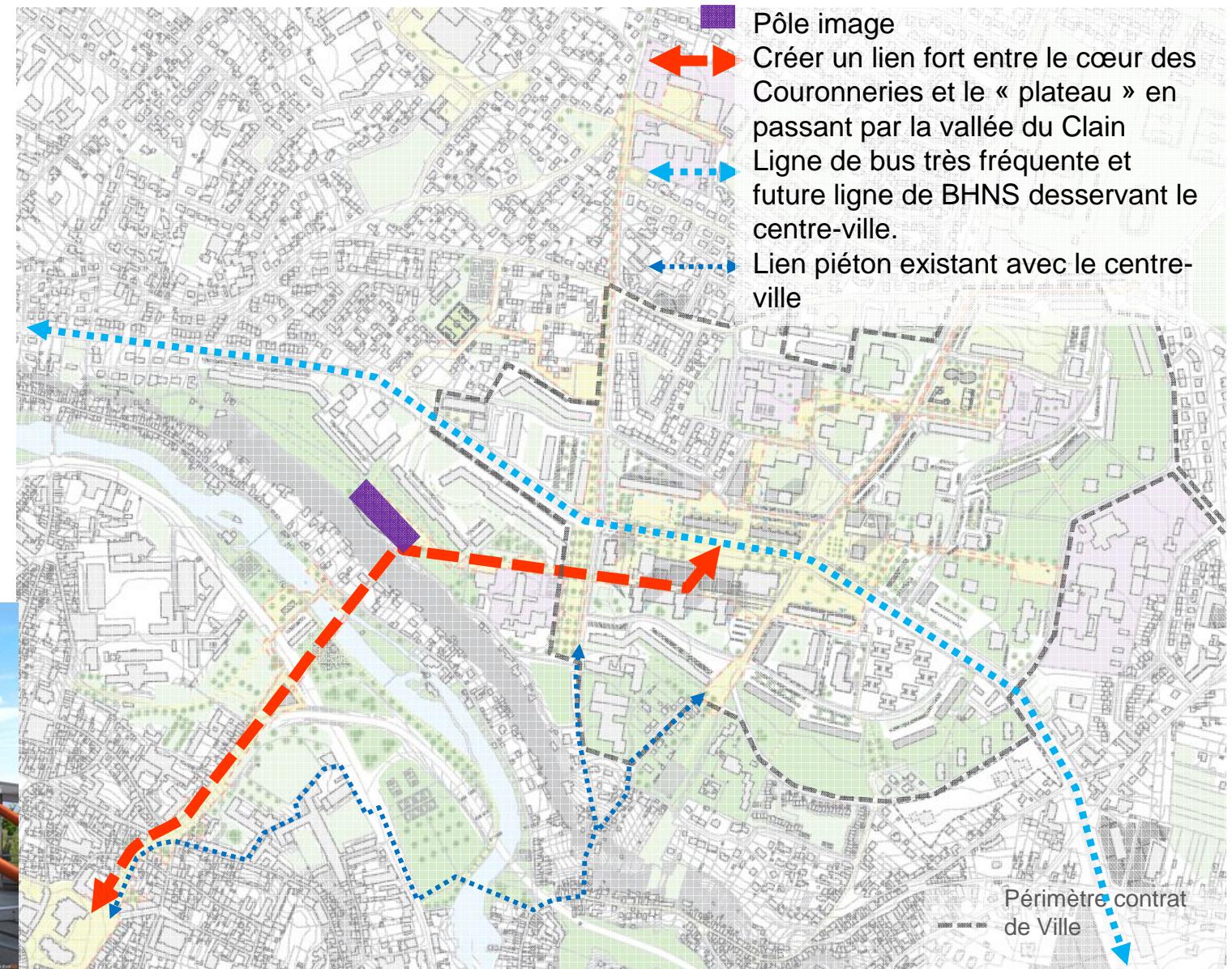
Une étude programmatique sur la nature du lien et sur les modalités de sa réalisation dans le temps de l'opération NPNRU.

Une réalisation à partir de 2023.

Cette liaison sera réalisée, quelle que soit sa forme : ascenseur, téléphérique, funiculaire...



Image téléphérique de Brest



4 - Les principaux leviers d'attractivité

Améliorer le lien au centre-ville

Calendrier de réalisation du lien fixe Couronneries - centre-ville :

Calendrier réalisation Pôle Image Mars 2017	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	1er sem	2è sem																		
Faisabilité technique et financière et définition du programme																				
Consultation des prestataires potentiels dans le cadre d'un partenariat public privé si ce mode de réalisation est retenu																				
Elaboration du projet et autorisations																				
Travaux																				

4 - Les principaux leviers d'attractivité

Agir sur le cadre de vie. Préserver l'ambiance de parc habité, pour cela :

Limiter l'emprise de la voiture en apaisant sa présence sur les voies existantes et en réduisant l'impact du stationnement.



Créer des percées en privilégiant les circulations douces.

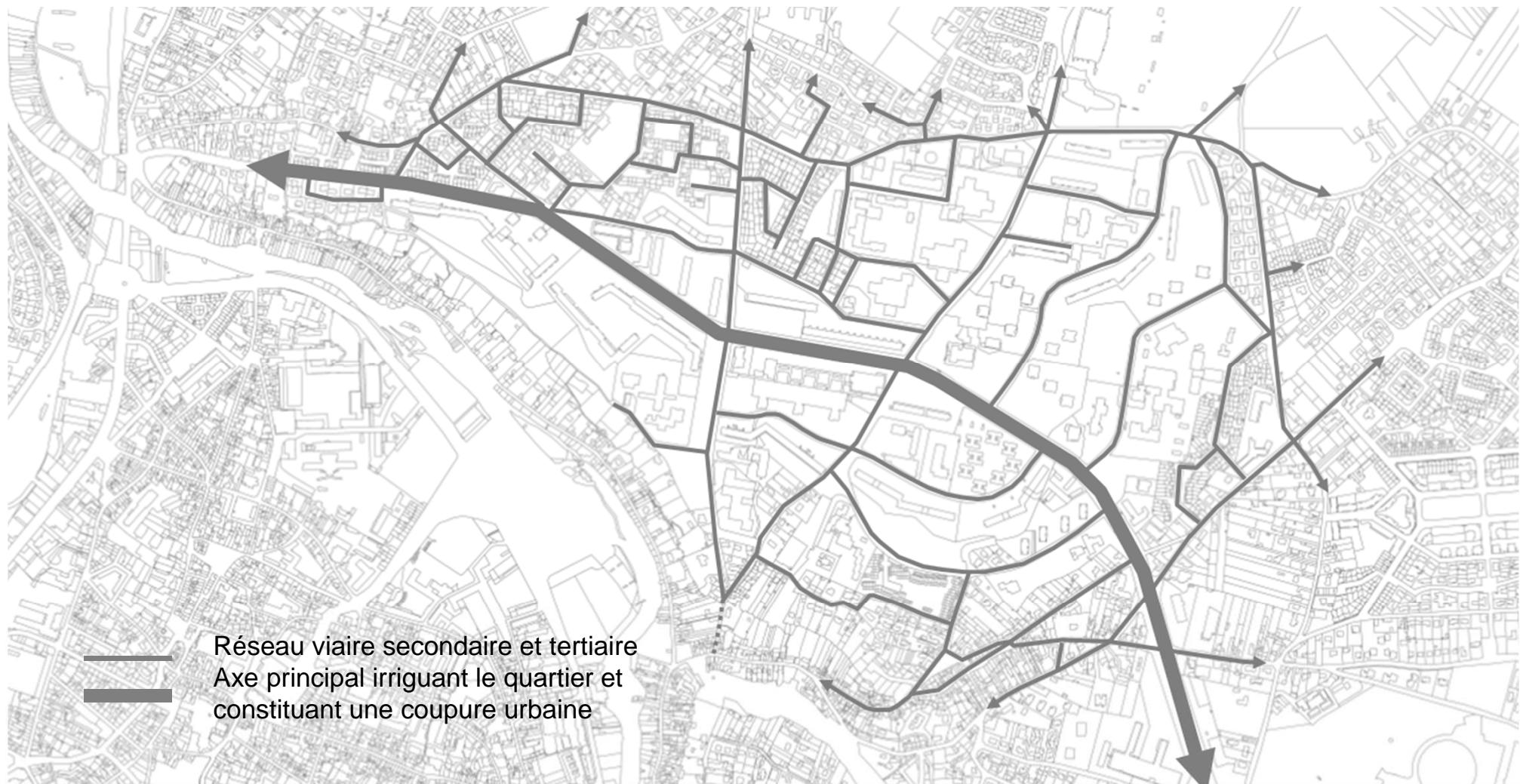


4 - Les principaux leviers d'attractivité

Agir sur le cadre de vie. Une trame circulable très dense.

Un quartier dans lequel il est facile d'aller partout en voiture, mais :

- Des cheminements piétons peu agréables, voire absents.
- Des cheminements vélos absents presque partout.



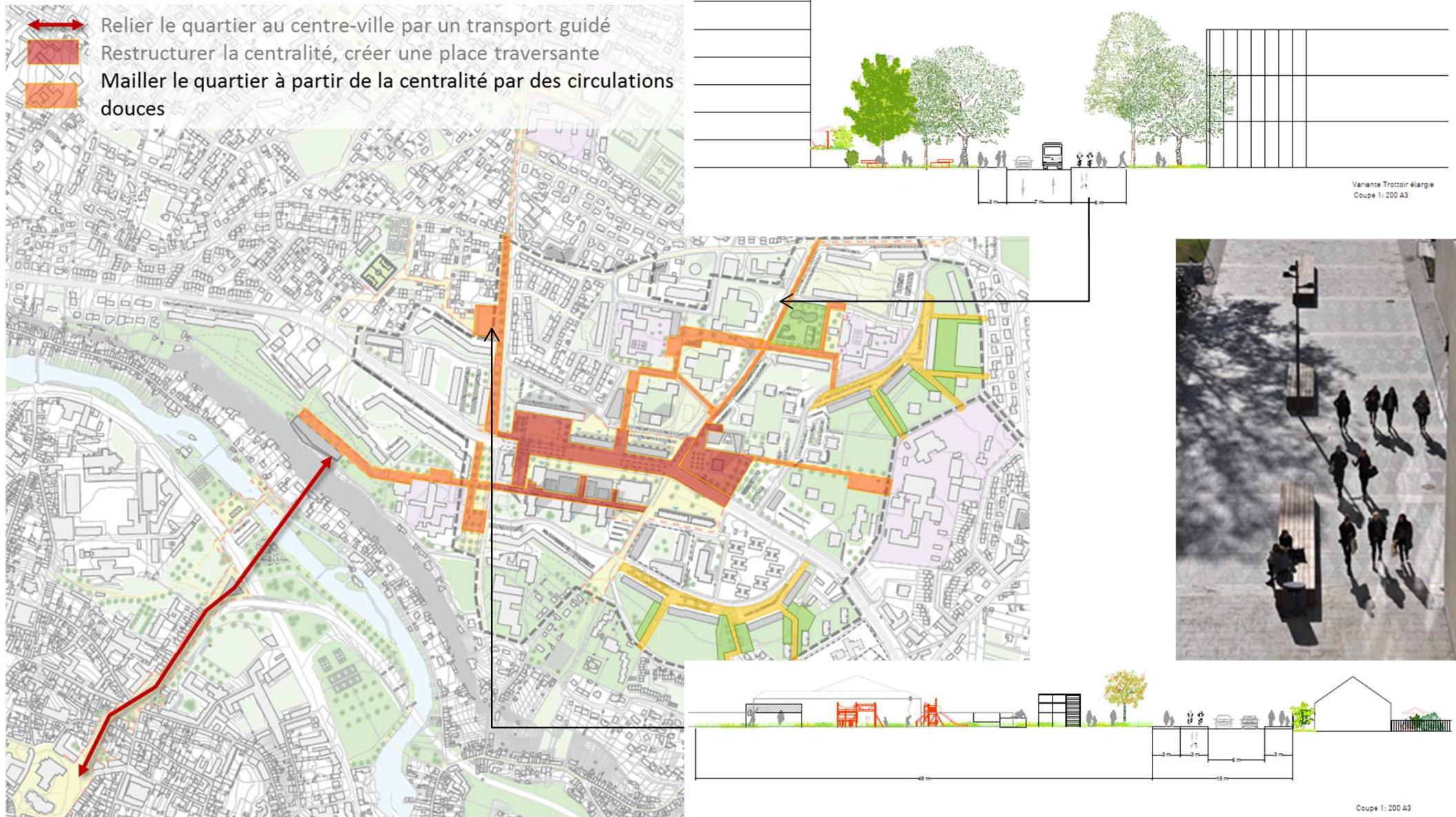
4 - Les principaux leviers d'attractivité

Agir sur le cadre de vie : mailler le quartier à partir de sa centralité



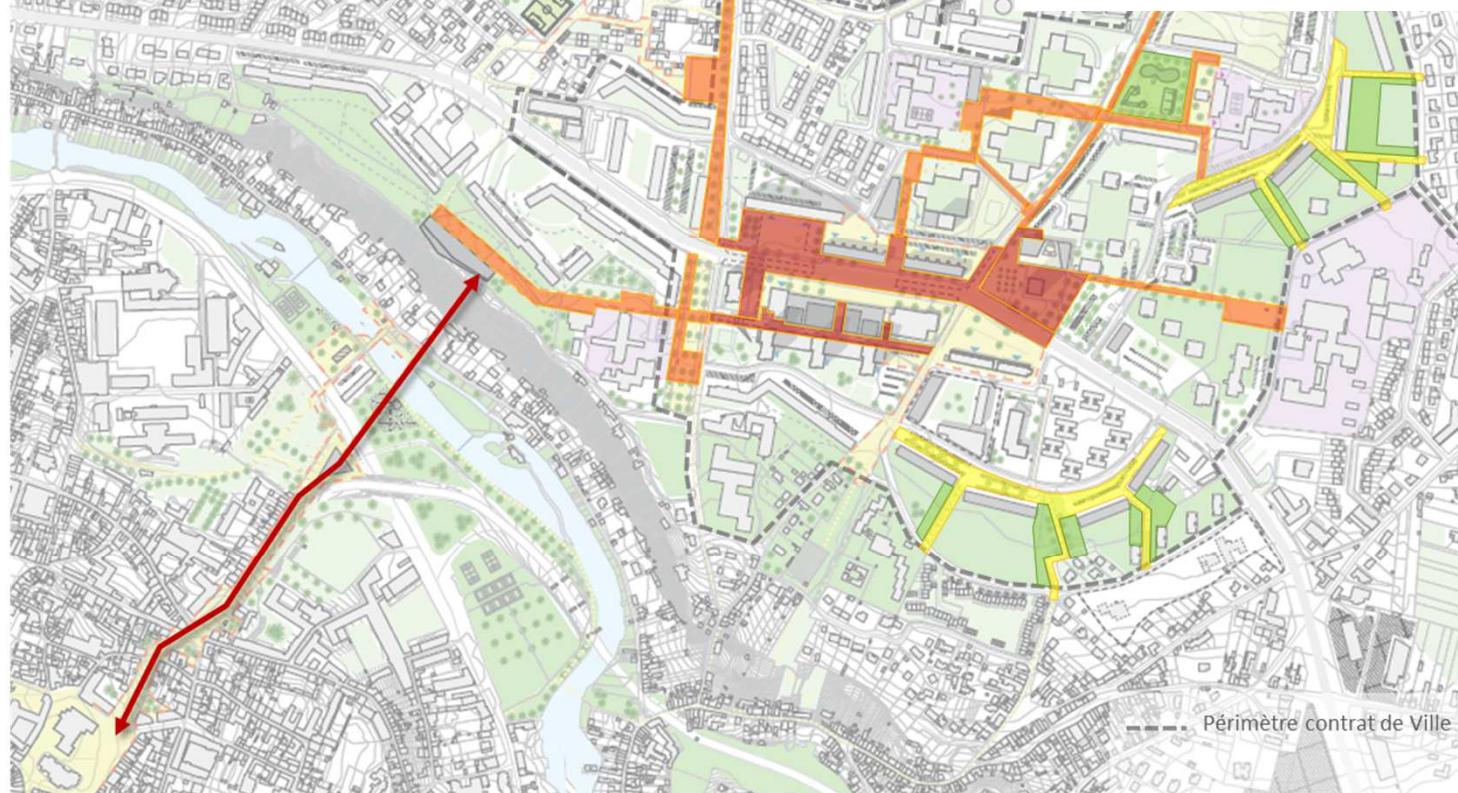
4 - Les principaux leviers d'attractivité

Agir sur le cadre de vie : mailler le quartier à partir de sa centralité



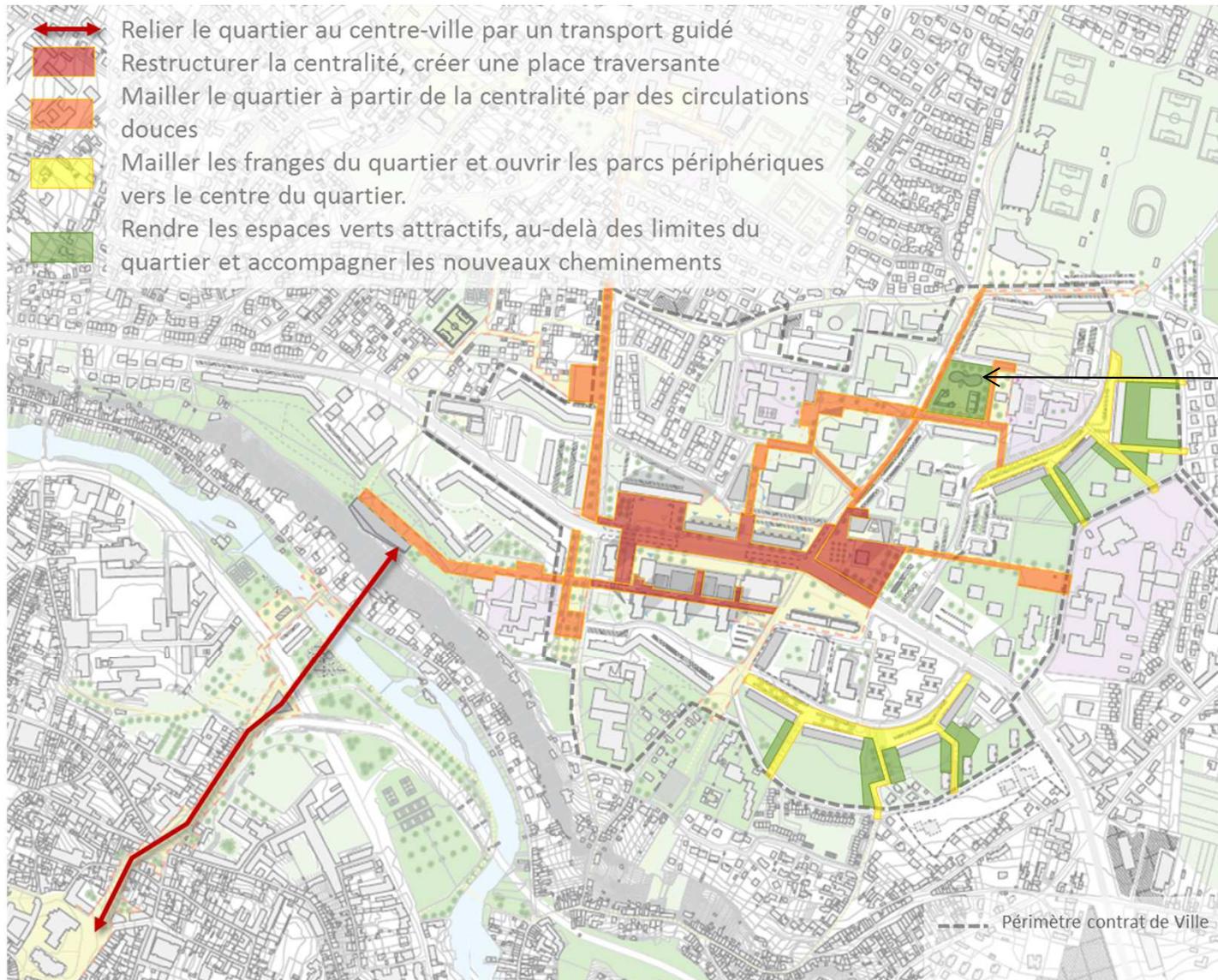
4 - Les principaux leviers d'attractivité

Agir sur le cadre de vie : mailler le quartier à partir de sa centralité



4 - Les principaux leviers d'attractivité

Agir sur le cadre de vie : mettre en valeur le réseau de parcs urbains



CRAPERS FIELD par Kinnear Landscape Architects, Londres



Bahnhofsterrasse Theresienhöhe Topotek1, München



Parc Sergent Blandan par Agence BASEL, Lyon

Les jeux à fort rayonnement du square Daudet

4 - Les principaux leviers d'attractivité

Des équipements culturels et socioculturels rayonnants

Le pôle image

Regrouper au sein d'un ensemble l'EESI, Ecole Européenne Supérieure de l'Image et le Dietrich, cinéma d'art et d'essai, tous deux situés actuellement en centre-ville.

Placer cet ensemble en tête de coteau de la vallée du Clain pour marquer le lien visuel et physique du quartier des Couronneries avec le centre-ville, le futur transport guidé entre Couronneries et centre-ville arrivant au droit de ce pôle.

Il s'agit d'attirer de nouveaux usagers dans le quartier et à terme de nouveaux habitants, par une modification de l'image du quartier et par une offre culturelle en direction des ménages (adultes et des enfants) du quartier notamment.



Villa Rudy Ricciotti

4 - Les principaux leviers d'attractivité

Des équipements culturels et socioculturels rayonnants

Le pôle image

Phasage opérationnel :



Calendrier réalisation Pôle Image - Mars 2017	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022	
	1er sem	2è sem												
Définition d'un préprogramme avec les partenaires														
Définition d'un programme et esquisse Etude opérationnelle, financière et juridique du projet														
Phases APS et APD														
Travaux														

4 - Les principaux leviers d'attractivité

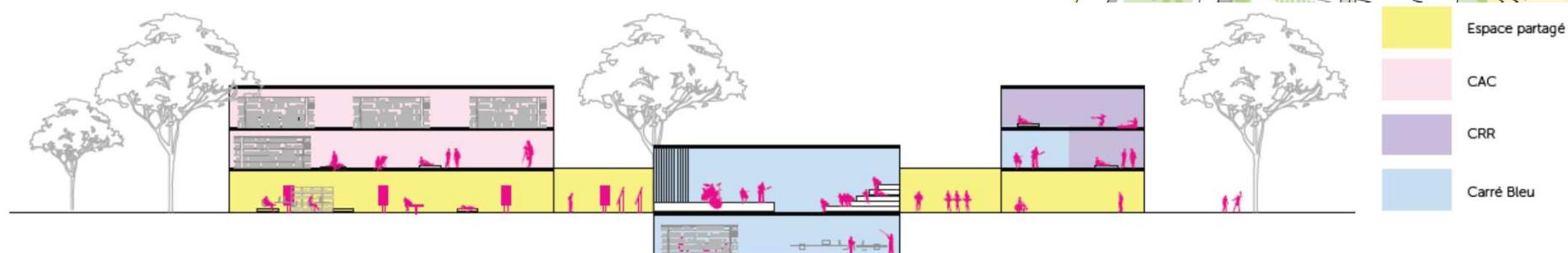
Des équipements culturels et socioculturels rayonnants

Le pôle culture et animation

Regrouper au sein d'un ensemble les éléments à même de proposer une offre culturelle globale cohérente, dans une logique de symbiose interne. Chacun des éléments de ce pôle sera complémentaire des autres, permettant de développer des collaborations entre structures dans le cadre de productions artistiques et d'actions de médiation en direction des habitants du quartier et de la Ville.

On retrouvera dans ce nouveau Pôle notamment :

- l'ensemble des locaux du Centre d'Animation des Couronneries,
- le Carré Bleu, lieu de diffusion spécialisé dans le jazz,
- une antenne du CRR dédiée aux Musiques Amplifiées et Pratiques collectives.



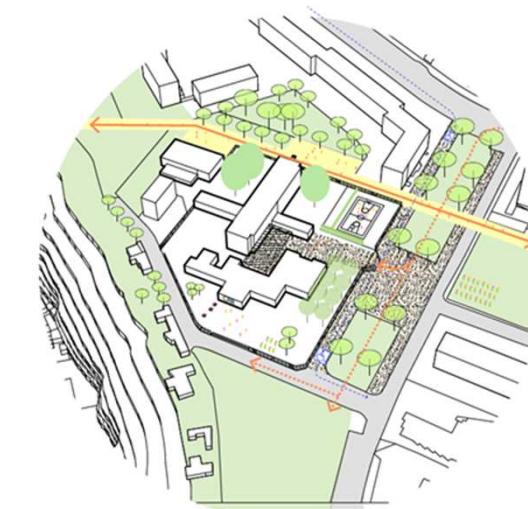
4 - Les principaux leviers d'attractivité

Des équipements culturels et socioculturels rayonnants

Une seconde antenne du conservatoire à Perrault

Outre l'implantation du conservatoire dans le pôle culture et animation, il est prévu une seconde antenne dans les locaux de l'école Perrault.

Il s'agit de classes d'enseignement classique.



4 - Les principaux leviers d'attractivité

Des écoles rénovées dotées de programmes éducatifs spécifiques

Constat :

La géographie locale interdit toute action sur la carte scolaire.

Une stratégie adaptée au contexte :

La politique éducative doit agir comme un véritable levier d'intégration.

Le projet doit favoriser la venue de nouveaux habitants sur le quartier. Il faut pour cela développer des programmes éducatifs spécifiques et ambitieux.

Il faut aussi offrir un cadre agréable et moderne aux élèves et aux enseignants et traiter les problèmes de sécurité aux abords des écoles.

4 - Les principaux leviers d'attractivité

Charles Perrault : la Musique

- Suite à la restructuration du groupe scolaire Charles Perrault, l'école accueillera notamment une Classe à Horaires Aménagés Musique (CHAM) en partenariat avec le Conservatoire dans le cadre de la mise en place d'une antenne du conservatoire dédiée à l'enseignement classique.
- Les espaces publics voisins seront restructurés pour accueillir une voie piétonnière en direction du belvédère.
- Le repositionnement des terrains de sport qui s'y trouvent est à l'étude.



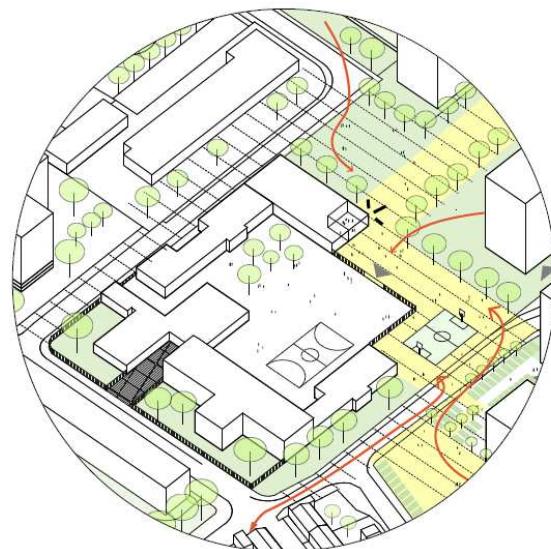
4 - Les principaux leviers d'attractivité

Hans Christian Andersen : les Arts du Vivant

Elle bénéficie déjà d'un partenariat avec le Conservatoire (classes orchestres).

Il est proposé :

- de renforcer le thème des Arts du vivant et des Langues en implantant des Classes à Horaires Aménagés Danse (CHAD) ou Classes à Horaires Aménagés Théâtre (CHAT) et repositionner des associations (MIDI 12, 2LPCO ...) dans l'enceinte du futur groupe scolaire.
- D'aménager un parvis à l'est du groupe scolaire, au cœur de l'îlot Nimègue pour réunir les entrées des trois groupes et favoriser les temps de convivialité entourant l'entrée et la sortie des classes ainsi que les cheminements piétonniers.

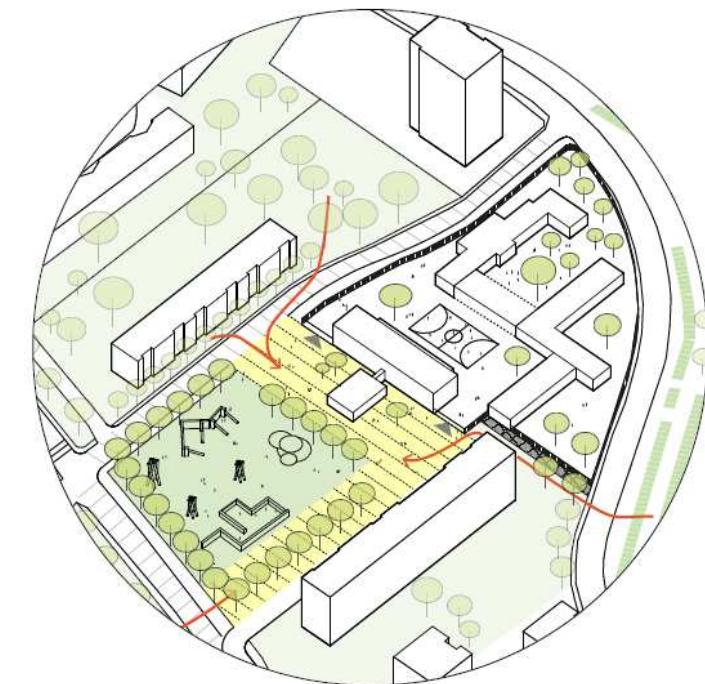


- Réaliser une rénovation énergétique ambitieuse pour passer d'environ 180 kWh/m².an de consommation normalisée à environ 100 kWh/m².an.

4 - Les principaux leviers d'attractivité

Alphonse Daudet : l'école de la Glisse

En lien avec le vélodrome situé à proximité, la plaine de jeu situé à l'ouest du groupe scolaire sera aménagée avec des équipements uniques et attractifs pour eux-mêmes. Une bande de calme sera prévue à proximité des immeubles d'habitation. Une hiérarchie des voies et notamment un espace partagé sera alors à réaliser pour les voies desservant l'école.

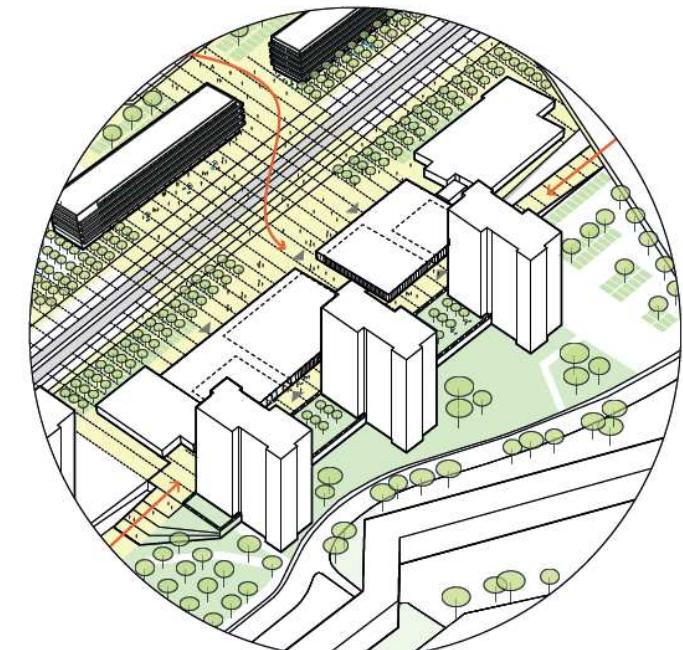


4 - Les principaux leviers d'attractivité

Un centre commercial rayonnant

Les objectifs sont de :

- Restructurer le centre commercial pour le redynamiser.
- Créer un lien entre la place et l'arrière du centre commercial pour régler les problèmes de sécurité et redonner de l'attractivité aux commerces et services situés à l'arrière du centre commercial.



A titre indicatif, les modifications des surfaces seraient les suivantes :

- démolition d'environ 550 m²
- reconstruction de 700 m².

4 - Les principaux leviers d'attractivité

Un centre commercial rayonnant

Le planning opérationnel est le suivant :

4 - Les principaux leviers d'attractivité

Un centre commercial rayonnant

Le planning opérationnel pour l'acquisition de la dalle à l'arrière est le suivant :

Calendrier acquisition de la Dalle Place Rouge - Mars 2017	2017		2018		2019		2020		2021		2022	
	1er sem	2è sem										
Rencontre avec le conseil syndical et le syndic	■											
Négociation avec la copropriété		■	■	■	■	■						
Négociation auprès des propriétaires et exploitants					■							
Division en volume par un géomètre					■	■						
Délibération de Grand Poitiers pour l'achat					■							
Délais de recours contentieux					■	■						
Signature de l'acte authentique					■							
Etudes d'aménagement			■	■	■	■	■	■				
Travaux					■	■	■	■	■	■	■	■

4 - Les principaux leviers d'attractivité

Une maison de santé à spectre large

Développer une maison de santé à partir du pôle médical actuellement implanté dans la résidence Véga de Habitat de la Vienne.

Ce développement, initié par les professionnels de santé, restera au même endroit et son extension accompagnera le nouvel axe Schuman Andersen. Il regroupera environ de 25 professionnels à terme, avec de nombreuses spécialités.

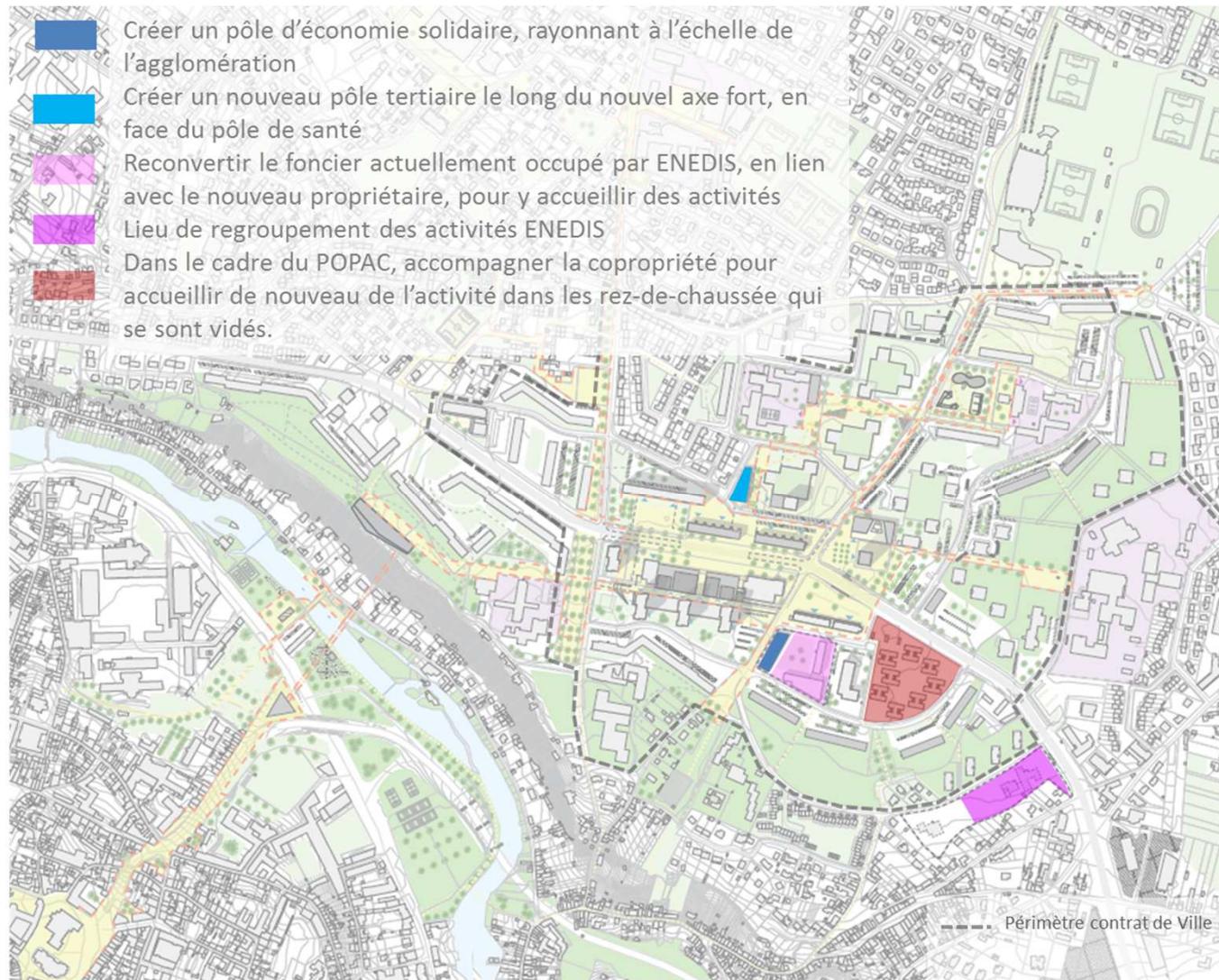
Il s'agit de réaliser une extension de bâtiment d'environ 800 m² de SHON sur deux niveaux et transformer 5 logements en espaces dédiés à la maison de santé.



4 - Les principaux leviers d'attractivité

Un programme de développement économique

Outre le travail sur le pôle de santé et le centre commercial, sont prévues les actions suivantes.



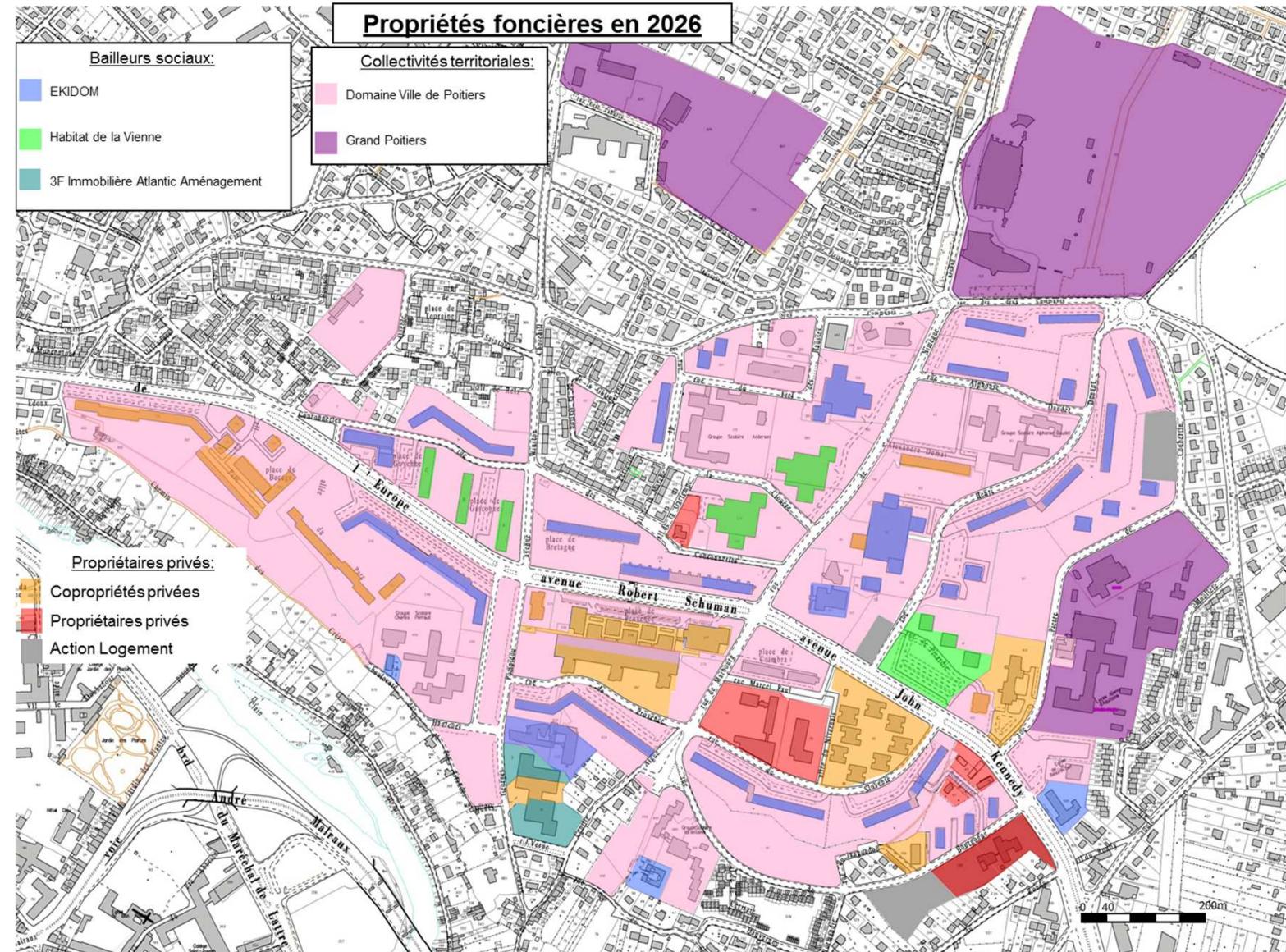
5 - Les projets de requalification du parc social

Les grands principes de résidentialisation

Actuellement, tous les espaces collectifs, quel que soit leur propriétaire, sont gérés par la ville de Poitiers.

Tous les espaces, en dehors du tour d'échelle des résidences, ont vocation à devenir publics. Cela participe de la cohérence d'intervention souhaitée par la collectivité sur le quartier.

Le principe est de reprendre dans le domaine public l'ensemble du foncier appartenant aux bailleurs hormis les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et les lieux permettant de créer une vraie transition aménagée.



5 - Les projets de requalification du parc social

Les grands principes de résidentialisation

Il est nécessaire de traiter les pieds d'immeuble pour créer des transitions entre espace privé et espace public qui n'existent pas aujourd'hui en matérialisant un tour d'immeuble qui met à distance l'espace public en créant un lieu transitoire.

La résidentialisation a bien pour objectif une mise à distance des passants par rapport aux logements, notamment ceux situés au RDC. En revanche, ils ne doivent pas générer de grands enclos incluant les parkings; cela produirait un effet de coupure dommageable pour l'ensemble du quartier.

Il s'agit de changer le fonctionnement actuel qui fait passer le piéton d'un univers routier directement à l'immeuble. Il en va de même avec les espaces verts qui s'arrêtent au niveau de l'immeuble.



Ex de la réhabilitation / résidentialisation des immeubles PLR (Ekidom) – en cours

5 - Les projets de requalification du parc social

Les grands principes de rénovation :

La priorité est donnée aux résidences qui contribuent au projet urbain et à celles qui sont les plus dégradées. A long terme, le plan stratégique de patrimoine (PSP) des bailleurs prévoit la rénovation de tous les logements du quartier.

Les logements sociaux sont réhabilités de façon ambitieuse pour que soient accueillies des catégories de ménages aujourd’hui absentes du quartier en :

- adaptant le parc aux usages et au confort actuels
- modifiant l'esthétique vieillissante des résidences
- apportant une meilleure efficacité énergétique qui contribuera à réduire la facture énergétique des habitants et à modérer leur taux d'effort.



Exemple d'une réhabilitation ambitieuse réalisée sur le quartier : la résidence Provence

5 - Les projets de requalification du parc social

Barre Schuman : relier la centralité au secteur Andersen

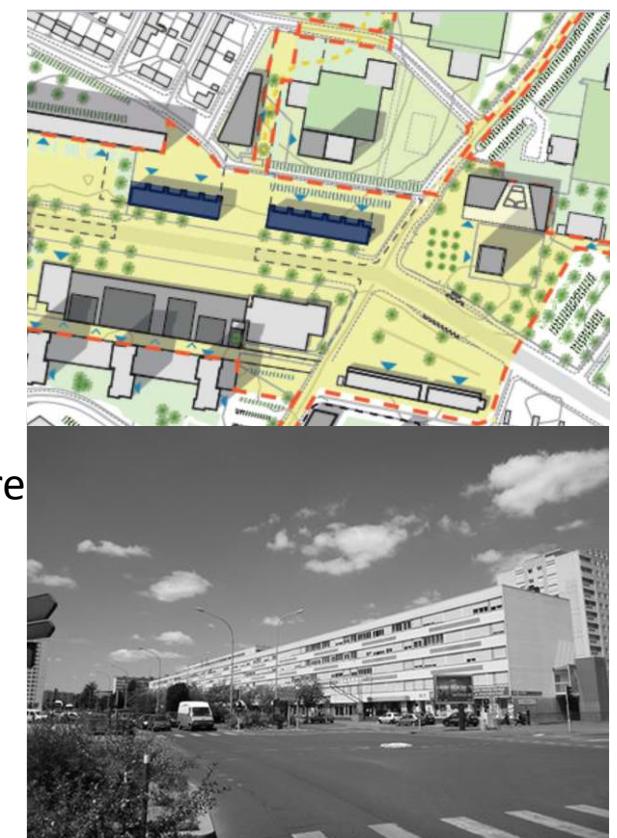
Le positionnement de cette résidence crée un besoin de renouvellement urbain pour fluidifier le quartier et désenclaver l'IRIS Nimègue et en particulier l'école Andersen.

Cette résidence est peu attractive en termes d'usage et d'image car elle n'a jamais été réhabilitée.

Elle n'est plus à niveau en matière énergétique et nécessite une ambition environnementale forte.

Les objectifs sont de :

- Positionner un large passage urbain, permettant notamment de désenclaver l'IRIS Nimègue grâce à une démolition partielle (25 logements)
- Améliorer son attractivité pour une meilleure mixité sociale par un travail sur les intérieurs et les communes
- Traiter les pieds d'immeuble en articulant la résidence avec l'espace central à l'avant et en éloignant les places de parkings pour créer un espace de transition entre domaine privé et domaine public à l'arrière de l'immeuble.
- Avoir une ambition environnementale en passant l'immeuble au niveau du Label BBC rénovation 2009.



5 - Les projets de requalification du parc social

Barres Slovénie et Dunant : relier le quartier aux parcs urbains

Les logements n'ont jamais été rénovés, ne sont plus adaptés aux usages actuels et ne sont plus à niveau en matière énergétique.

Ces deux secteurs souffrent d'un manque de mixité.

Ces résidences forment un obstacle entre les Couronneries et les parcs urbains.

Les objectifs sont de :

- Mettre en valeur et mieux relier les parcs urbains au quartier en améliorant la perméabilité à travers les résidences par la démolition des rotules.
- Procéder à un rééquilibrage typologique en diminuant le nombre de grands logements.
- Redonner de l'attractivité à l'ensemble des logements afin de travailler la mixité sociale et pouvoir remettre en location la totalité des logements.
- apportant une meilleure efficacité énergétique qui contribuera à réduire la facture énergétique des habitants et à modérer leur taux d'effort. Passer les immeubles au niveau du Label BBC rénovation 2009.



La résidence Dunant aujourd'hui



Image exemple de principe : la résidence Dunant



Principes de désenclavement pour les barres Slovène

5 - Les projets de requalification du parc social

Les grands principes de rénovation des Tours Nimègue et Tours Roses

Une priorité est également donnée aux Tours qui contribuent au projet urbain, qui sont les plus dégradées et souffrent d'un manque d'attractivité.

Les logements sociaux sont réhabilités de façon ambitieuse pour que soient accueillies des catégories de ménages aujourd'hui absentes du quartier et remettre en location la totalité des logements en :

- marquant une étape importante dans la requalification du paysage du quartier du fait de sa position très proche de la centralité.
- adaptant le parc aux usages et au confort actuels
- modifiant l'esthétique vieillissante des résidences
- apportant une meilleure efficacité énergétique qui contribuera à réduire la facture énergétique des habitants et à modérer leur taux d'effort. Passer les immeubles au niveau du Label BBC rénovation 2009.
- en articulant mieux les immeubles à leur environnement immédiat.



Les Tours Nimègue aujourd'hui



Image exemple de principe : les Tours Nimègue

5 - Les projets de requalification du parc social

FJT : attirer des jeunes sur le chemin de l'emploi

TAUX D'OCCUPATION (Hors CADA)	2013	2014	2015
Activité sur les places totales (184 places)	72%	67%	63%
Activité sur les places conventionnées FJT (170 places)	86%	80%	75%

Implantée depuis 45 ans sur le quartier, la résidence assure un rôle nécessaire au niveau de l'agglomération :

- 77% des entrants ne viennent pas du territoire de l'agglomération de Grand Poitiers
- 69% des résidents occupent un travail sur Poitiers dont 50% sur les Couronneries, Beaulieu ou centre-ville
- 50% des sortants s'installent sur Poitiers.

La résidence assure un rôle nécessaire et utile sur le quartier :

- de renouvellement générationnel sur le quartier,
- de mixité notamment avec les étudiants (environ 35% du public accueilli) grâce une localisation pertinente (proximité avec les commerces, services, transports en commun) considérée par les jeunes résidents comme un avantage certain.



5 - Les projets de requalification du parc social

FJT : attirer des jeunes sur le chemin de l'emploi

L'occupation actuelle montre que 116 places sont en moyenne utilisées depuis 2015 dont:

	Nb de places utilisées
Jeunes travailleurs	63
Etudiants	40
Autres dont CADA	13

L'objectif est de recentrer l'occupation sur les jeunes travailleurs et les étudiants en supprimant les autres publics, qui sont précaires, et relèvent d'autres structures existantes en dehors des Couronneries.

Sa reconstitution répond à un besoin sur l'agglomération. Le besoin est d'environ 80 places en direction des jeunes travailleurs et 20 places pour les étudiants.

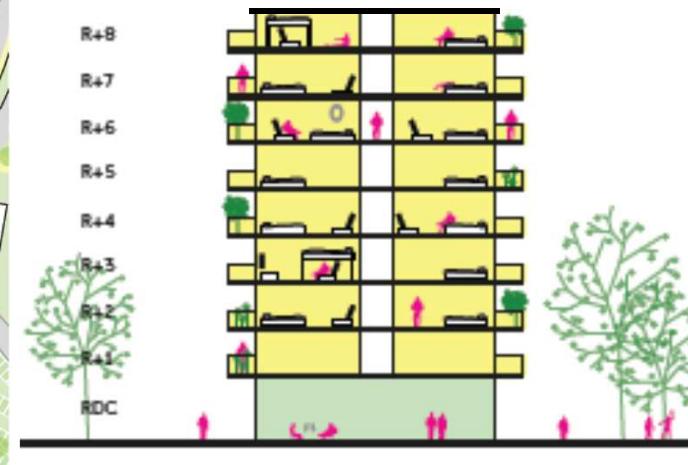
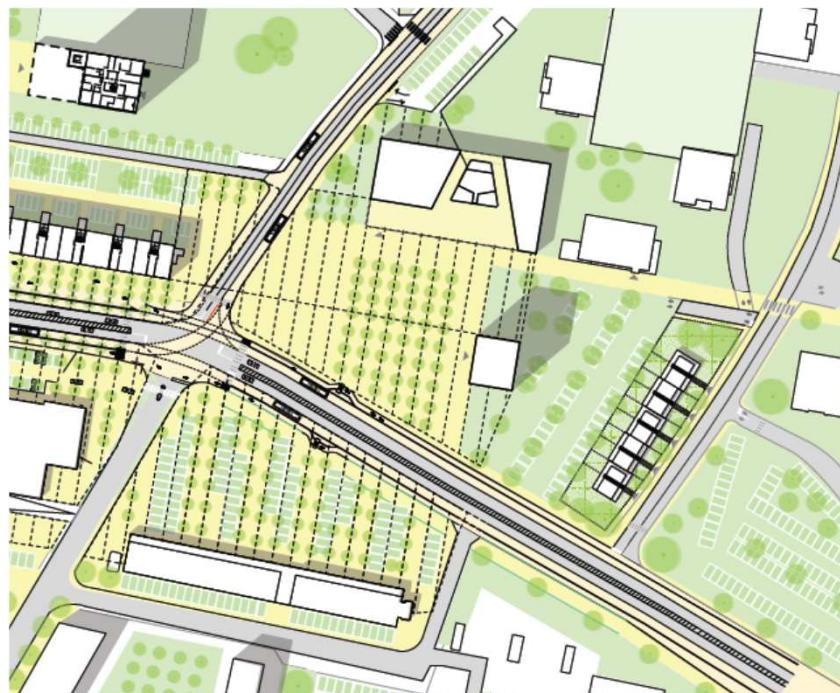
5 - Les projets de requalification du parc social

FJT : attirer des jeunes sur le chemin de l'emploi

Les objectifs sont de :

- Amorcer le changement de peuplement sur le quartier et amener ensuite d'autres catégories de ménages, les jeunes travailleurs constituant une partie des pionniers dont le quartier a besoin.
- Recréer un repère urbain à l'échelle du quartier et une rotule très utile à l'articulation des deux principaux axes de circulation du quartier en recréant une tour.
- Redonner de l'attractivité au FJT.

Programme : 96 T1, 4 T2



5 - Les projets de requalification du parc social

FJT : attirer des jeunes sur le chemin de l'emploi



- LES ÉTAPES DU PROJET -

Planning de réalisation :

Temps 1 : démolition restaurant en 2018

Temps 2 : reconstitution tour FJT en 2019 et 2020

Temps 3 : démolition tour actuelle et liaison Carré Bleu en 2021

Temps 4 : construction pôle culture et animation et des 30 logements en accession rue Dunant de 2021 à 2023.



Démolition en bras long derrière un écran de protection

5 - Les projets de requalification du parc social

La Charte de relogement

96 lots concernés par des relogement définitifs ou, pour certains, temporaires :

- Démolition de 51 lots (45 logements / 6 locaux professionnels) sur Schuman, Slovénie, Dunant
- Disparition de 5 logements pour l'agrandissement de la maison médicale (Véga)
- Travaux importants (réaménagement des appartements voisins des logements démolis sur Schuman, Dunant, Slovénie) obligeant au relogement provisoire ou définitif (selon leur choix) des locataires de 38 logements et 2 locaux professionnels

Occupation actuelle de ces lots :

- 6 logements vides (non reloués d'ici les travaux)
- 8 locaux professionnels occupés → relocalisation négociée hors cadre de la charte de relogement
- 12 logements loués à des associations ou d'autres structures → relocalisation négociée hors cadre de la charte de relogement
- **70 logements occupés par des ménages à reloger dans le cadre de la charte de relogement.**

Objectif de relogement (pour les 70 ménages concernés) :

- **35 ménages hors QPV dans du parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans**, avec minoration de loyer (notamment grands logements)
- **20 ménages hors QPV hors parc neuf**
- **15 ménages sur les Couronneries ou un autre QPV**, en privilégiant les résidences ayant bénéficié d'une réhabilitation lourde (notamment ménages ou personnes âgées qui ne veulent pas quitter leur quartier)

6 - La requalification du parc privé

Un POPAC pour garantir l'ambition des projets et attirer 400 ménages propriétaires occupants

L'image du quartier a aujourd'hui une fonction de repoussoir pour les investisseurs. C'est pourquoi le changement de cette image est le premier pas sans lequel rien ne se passera.

Il s'agit :

- d'accompagner les copropriétés dans des projets de rénovations ambitieux et proposer ainsi des logements de qualité à des ménages souhaitant vivre aux Couronneries
- De remédier aux difficultés rencontrées dans les copropriétés de façon précoce pour que les dysfonctionnements puissent être résorbés le plus en amont possible
- que les grandes copropriétés privées jouent à nouveau tout leur rôle en accueillant des ménages à revenus plus élevés et de préférence en tant que propriétaire occupant.

Quinze copropriétés du quartier des Couronneries doivent bénéficier de ce POPAC. L'enjeu est avant tout de sensibiliser les copropriétaires à l'importance de leur patrimoine pour les convaincre d'engager des travaux. Pour cela un appui technique et logistique leur est proposé.

6 - La requalification du parc privé

Deux projets prioritaires : les tours Provence et la Tour Rose

La copropriété des Tours Roses – 4 rue de Nimègue - et la copropriété des résidences Perrault, la Fontaine et Florian pourraient rencontrer des difficultés de fonctionnement et leur évolution semble incertaine. Une prestation d'animation renforcée et de formation d'acteur sera déclenchée dès le début du POPAC pour ces deux copropriétés.



Copropriété 01 - Résidence Mozart

Copropriété 02 - Résidence Tour des Dunes

Copropriété 03 - Résidence Grandes Dunes

Copropriété 04 et 05 - Résidence Grand Parc

Copropriété 06 - Résidence Le Mail

Copropriété 07 - Résidence 4 rue G. Pompidou

Copropriété 08 - Résidence Verger des Dunes

Copropriété 09 - Résidence Perrault, La Fontaine, Florian

Copropriété 10 - Résidence Les Héliotropes

Copropriété 11 – Résidence 65 rue de Bourgogne

Copropriété 12 - Résidence Les Terrasses

Copropriété 13 - Résidence 4 rue de Nimègue

Copropriété 14 - Résidence Alexandre Dumas

Copropriété 15 - Résidence 7 rue de Picardie

6 - La requalification du parc privé

Deux projets prioritaires : le planning

Calendrier réalisation POPAC - Janvier 2017	2017		2018		2019		2020	
	1er semestre	2ème semestre						
Rencontre avec le conseil syndical et le syndic de la copropriété des résidences Perrault, la Fontaine et Florian	■							
Elaboration de la convention		■						
Procédure d'appel d'offres		■	■					
Lancement du POPAC			■					
Enquête de terrain, diagnostic et rencontres pour la mise en place des bases de suivi			■	■	■	■		
Suivi animation général ouvert à toutes les copropriétés			■	■	■	■	■	■
Accompagnement ciblé des copropriétés des Tours Roses – 4 rue de Nimègue - et la copropriété des résidences Perrault, la Fontaine et Florian			■	■	■	■	■	■
Diagnostics multicritères				■	■	■	■	■
Animation renforcée et formation d'acteurs				■	■	■	■	■
Accompagnement de copropriétés « Prestation de base »					■	■	■	■
Accompagnement de copropriétés « Prestation renforcée »				■	■	■	■	■

Les travaux de la copropriété Tours Roses s'inscrivent dans le même planning que celui des trois autres tours d'Ekidom (APD, stratégie financière) dès le mois de juin 2017. Cette tour entrera dans le régime d'aides copropriétés fragiles de l'Anah.

L'enquête sociale initiale étant insuffisante, elle sera reconduite.

Les locaux d'activité vacants des Héliotrope feront l'objet d'une étude spécifique.

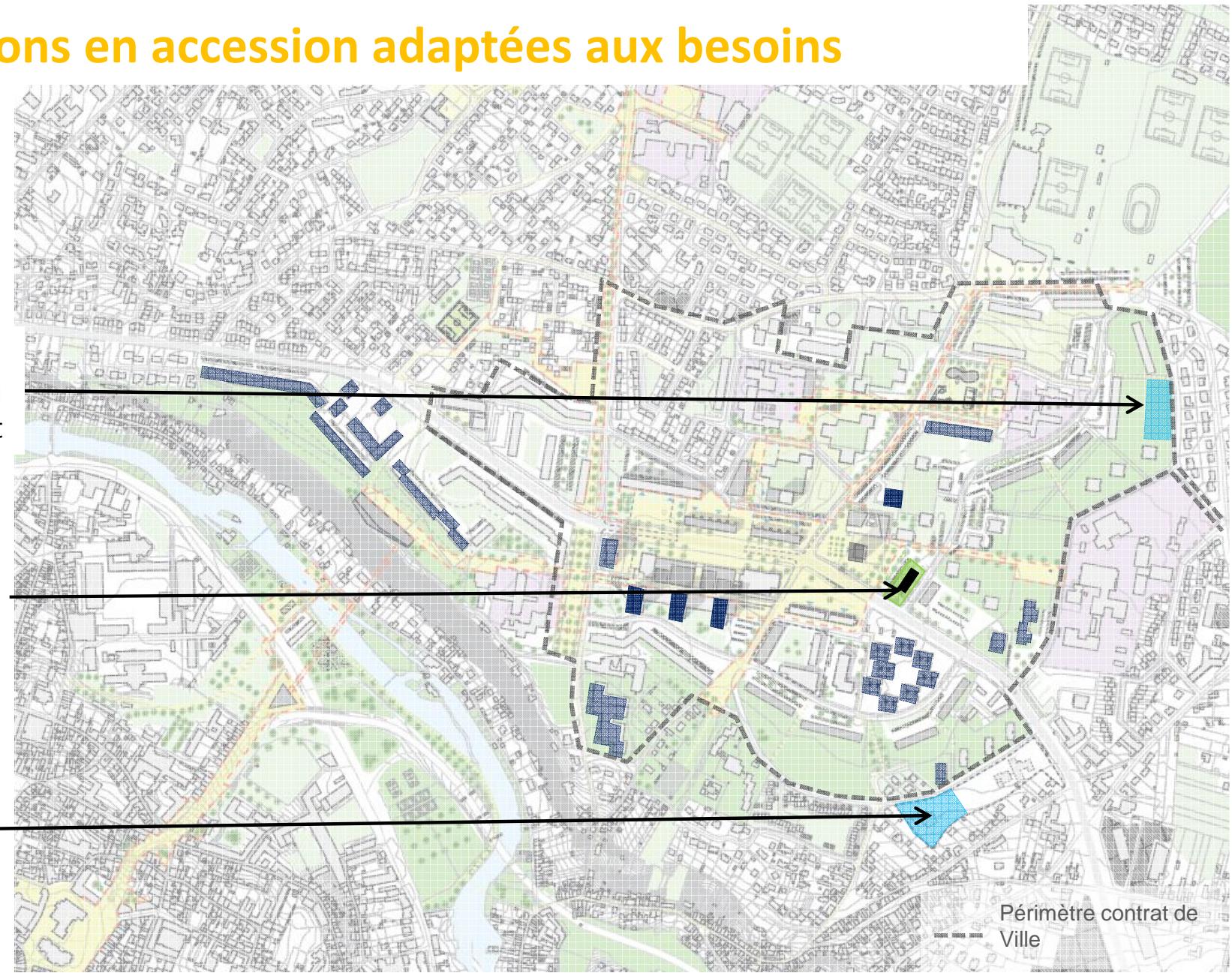
7 - La diversification du parc privé

Trois opérations en accession adaptées aux besoins

Rue Pierre de Coubertin,
en lien direct avec le tissu
pavillonnaire environnant

Rue Henri Dunant, au
cœur du quartier

Rue de Bourgogne,
en continuité du tissu
pavillonnaire de
Montbernage.



7 - La diversification du parc privé

Trois opérations en accession adaptées aux besoins



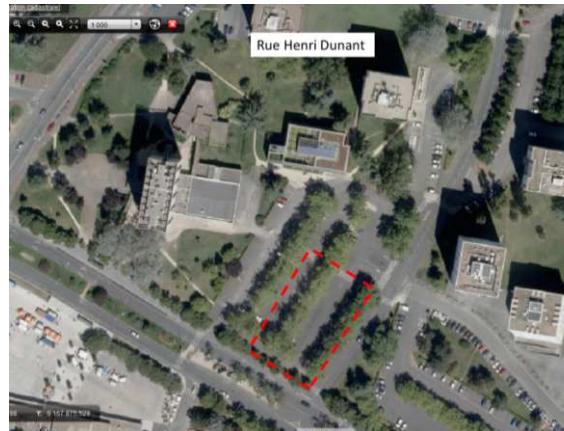
Hameau Montarou, Mérigotte, Poitiers



Triade, Mérigotte, Poitiers



Lambert Lénack, Evry



Un potentiel de diversification de l'ordre de 80 logements à destination d'Action Logement ou de tout autre opérateur.

Site	Surface du terrain (m ²)	Forme urbaine	Nombre de logements	SP (m ²)	Début des études	Livraison
Rue Pierre de Coubertin	3 000	Maisons de ville ou logements intermédiaires	25	2 000	2017	2022
Rue de Bourgogne	5 000	Maisons individuelles ou de ville	24	1 920	2018	2022
Rue Henri Dunant	2 200	Collectif en R+2	30	2 400	2018	2022

8 - La reconstitution du parc social

La reconstitution d'un logement sur deux pour retendre le marché

Dans le temps de l'opération NPNRU, il sera produit au total 120 à 150 logements locatifs sociaux par an. Cela intègre la reconstitution.

Il serait donc possible, si on ne prenait pas en compte le marché local, de reconstituer la totalité des logements démolis, en les intégrant à la programmation.

Mais il faut conserver un équilibre entre rénovation et production. Sur un territoire dont le marché n'est pas tendu, il est primordial de redonner de l'attractivité au parc social existant. Sinon, la production neuve ne fera que vider toujours plus le parc existant.

C'est pourquoi le parti est pris de ne remplacer qu'un logement démolи sur deux, pour recentrer l'effort financier des partenaires sur la rénovation, tout en conservant une part équilibrée dans la production neuve.

8 - La reconstitution du parc social

15 logements à Fontaine-le-Comte

Compte tenu de l'ampleur de la ZAC d'implantation, elle représente l'axe majeur pour le développement de l'urbanisation à moyen et long termes de la commune. Elle prend pleinement appui sur le pôle de proximité constitué par le centre bourg afin de permettre une bonne coordination avec les demandes futures générées par les résidents en matière d'équipements et de services à l'échelon de la commune.

L'opération se composera de 15 logements collectifs (10 PLUS et 5 PLAIS) : 6 T2, 4 T3, 3 T4 et 2 T5.

Cette opération va participer à l'échelle de l'agglomération du rééquilibrage en matière de logement locatif social, la commune n'ayant que 7,1% de logement social au titre de la loi SRU.



8 - La reconstitution du parc social

15 logements à Migné-Auxances

A Migné-Auxances, le secteur de la Péninguette accueillera également un programme, à proximité du pôle de commerces du Porteau (environ 600 m).

Le secteur de la Péninguette propose, en limite, de forts atouts paysagers sur lesquels s'appuiera un cadre de vie verdoyant et de qualité au bénéfice des futurs habitants. Ce cœur d'îlot connaîtra un développement urbain qui viendra conforter le pôle de proximité du Porteau en proposant une répartition spatiale des logements cohérente avec l'éloignement et la desserte de ce secteur.

L'opération se composera de 15 logements individuels groupés (4 PLUS et 11 PLAI) : 3 T2, 5 T3, 5 T4 et 2 T5.

Cette opération va contribuer aux efforts de la commune pour rattraper son taux de logement social SRU qui est aujourd'hui de 12,2%.

8 - La reconstitution du parc social

15 logements à Saint-Benoît

A Saint-Benoît, le quartier de l'Ermitage est situé en lien direct avec la commune de Poitiers.

Le programme prend place à proximité immédiate d'une ligne structurante de bus qui dessert directement le quartier. Tous les services et commerces de proximité sont situés sur Poitiers.

L'intensification urbaine sur ce quartier se fait par renouvellement urbain. Des collectifs s'y implantent régulièrement en offrant des opérations mixtes mêlant accession à la propriété et logement locatif social. Ce type d'opération est ciblé ici.

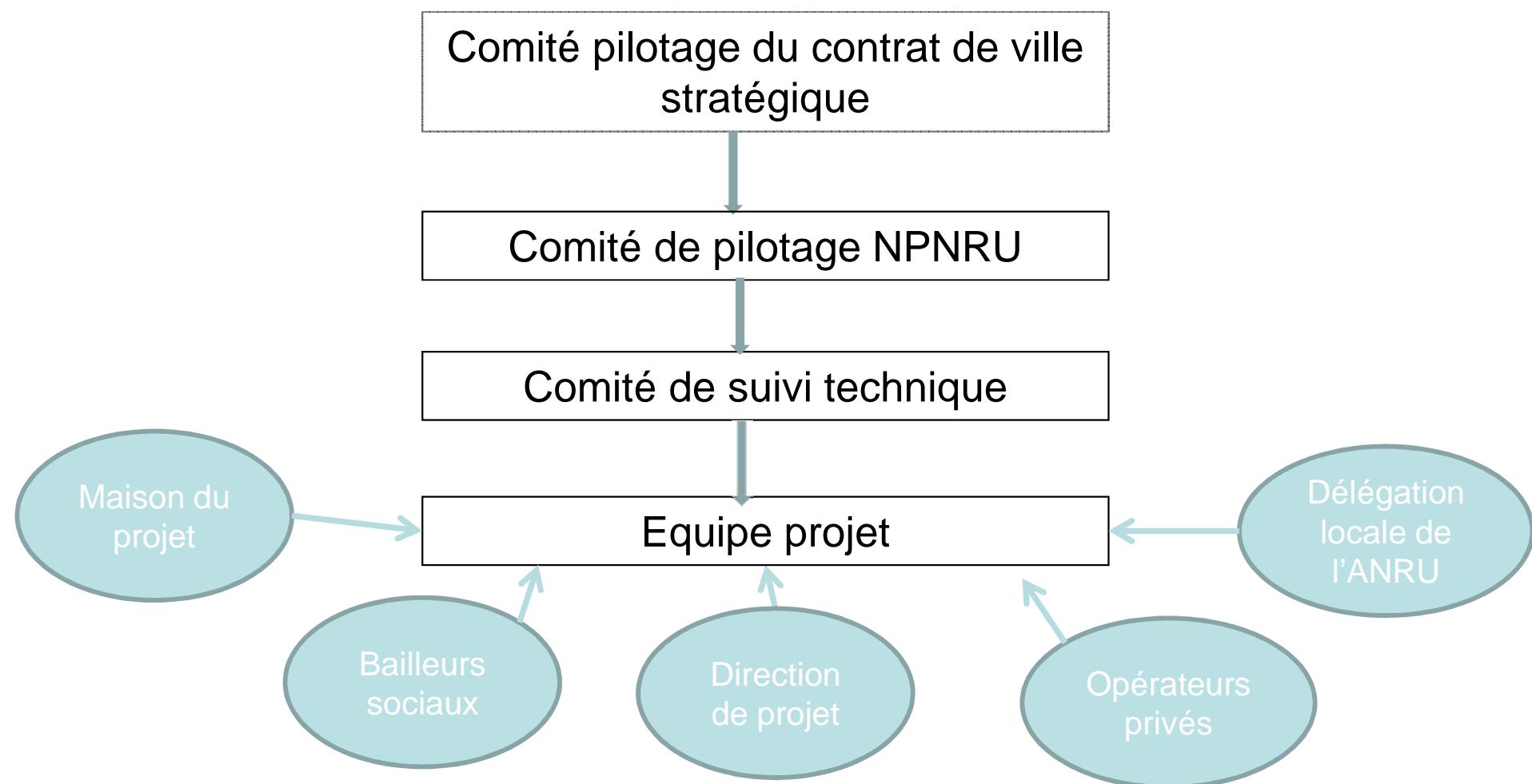
L'opération se composera de 15 logements individuels groupés (4 PLUS et 11 PLAI) : 3 T2, 5 T3, 5 T4 et 2 T5.

Cette opération va contribuer aux efforts de la commune pour rattraper son taux de logement social SRU qui est aujourd'hui de 12,7%.

9 - Une animation de projet pour atteindre les ambitions

La gouvernance

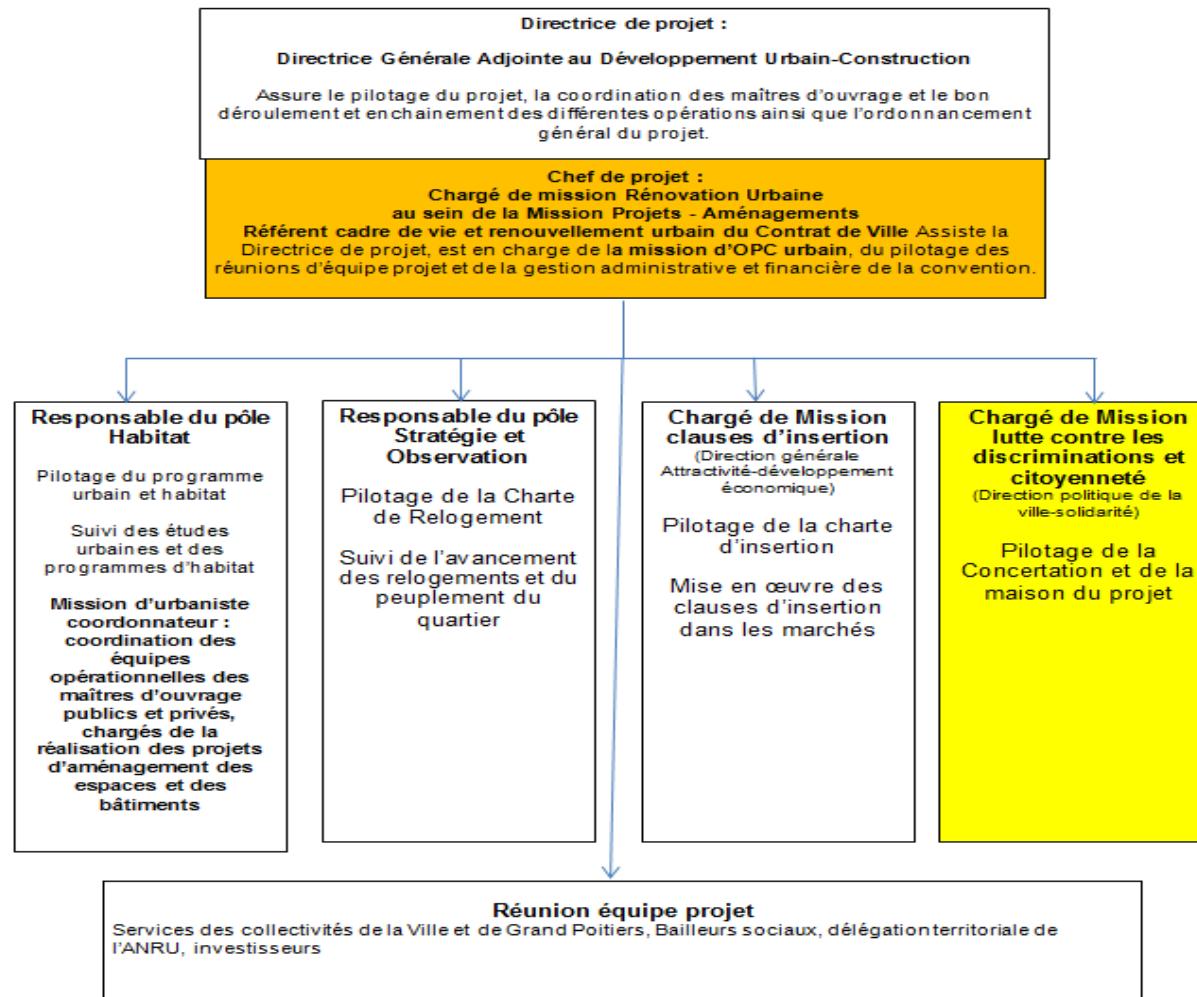
La communauté d'agglomération est le porteur de projet du programme de renouvellement urbain des Couronneries



9 - Une animation de projet pour atteindre les ambitions

La Direction de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrages et le bon déroulement des opérations Grand Poitiers mobilise un groupe de pilotage dénommé Direction de projet



9 - Une animation de projet pour atteindre les ambitions

L'association de la population

Une démarche de coconstruction avec les habitants sera menée tout au long du projet de renouvellement urbain. Ils s'engagent ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

- **La création d'une maison du projet** spécifiquement dédiée à l'opération de renouvellement du quartier des Couronneries regroupant un espace ressource (information, échéancier...) et un espace d'élaboration du projet urbain (atelier urbain...)

- **La mise en place d'un conseil citoyen** le 13 octobre 2016 constituer:

- d'un collège d'habitants (10 personnes tirées au sort sur la liste des bailleurs et 16 volontaires)
- d'un personnes collège « associations et acteurs locaux »

- **La mise en place d'une démarche de concertation spécifique avec les acteurs éducatifs**

Une démarche méthodologique pilotée par la Direction Education – Egalité des chances est proposée afin d'élaborer un projet propre à chacun des trois groupes scolaires et d'être intégrée au projet global de réhabilitation du quartier des Couronneries

9 - Une animation de projet pour atteindre les ambitions

Une évaluation au fil de l'eau pour coller aux besoins

Les principaux critères d'évaluation concernent:

- l'accessibilité du quartier
- La fréquentation du quartier
- La mixité sociale à travers les revenus, le taux de propriétaires occupants, le profil des attributaires du parc social
- La vacance sur le quartier.

L'objectif est de rapprocher le profil moyen des habitants du quartier à celui de la Ville et de l'agglomération.

L'évaluation se fera en continu avec un retour lors du reporting annuel qui permettra d'adapter le projet si le contexte évolue.

10 - L'accompagnement au changement

Un projet de gestion reposant sur 3 outils:

1/ Une convention de gestion urbaine de proximité

La mise en œuvre d'une politique de gestion urbaine de proximité sera l'outil principal d'amélioration du cadre de vie des personnes résidentes sur ce quartier. A partir d'un diagnostic partagé entre les bailleurs sociaux, la collectivité, l'Etat et les acteurs sociaux, un programme d'intervention a été défini et décliné selon les 8 axes suivants :

- Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)
- Axe 2 : Formation/soutien des personnels de proximité
- Axe 3 : Sur-entretien
- Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants / épaves
- Axe 5 : Tranquillité résidentielle
- Axe 6 : Concertation / sensibilisation des locataires
- Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble
- Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

L'animation de la démarche comprendra : un comité de suivi , un coordonnateur, des référents pour chaque institution et des outils (Tableau de suivi des actions GUP, Répertoire GUP, Les diagnostics en marchant et Les ateliers de proximité)

2 /le dispositif d'abattement de la TFPB convention signés avec les bailleur et la collectivité le 19 juillet 2016

3/Les Budgets participatifs (40 000 € par ans)

10 - L'accompagnement au changement

L'insertion par l'emploi

Elaboration d'un plan local d'application de la charte Nationale d'Insertion (PLACI)

Les maîtres d'ouvrage s'engage à inscrire à insérer des clauses sociales dans les marchés publics de façon à réserver:

- 5 % du nombres d'heures travaillées (soit un objectif de 68 873 heures) pour les opérations d'investissement
- 10 % des heures travaillées pour les opérations liées à la gestion urbaine de proximité

Cet engagement quantitatif est accompagné d'engagement qualitatif en lien avec le volet « développement économique et emploi du contrat de ville »:

1/ Cibler le public éloigné de l'emploi résident dans les QPV.

2/ Développer des parcours professionnalisant inscrit dans la durée.

3/ Poursuivre la généralisation des clauses au-delà du NPNRU en:

- systématisant les clauses sur les marchés de la ville de Poitiers et de Grand Poitiers
- Proposant aux maîtres d'ouvrages intervenant sur le territoire un accompagnement par le guichet opérationnel de gestion des clauses d'insertion

10 - L'accompagnement au changement

La mémoire du quartier comme regard vers l'avenir

Le développement du projet culturel aura notamment pour vocation de rendre les habitants fiers de leur quartier grâce à ses spécificités culturelles et de participer au mieux vivre ensemble par l'implication des habitants dans la vie artistique locale.

L'Art et la culture deviendront des marqueurs forts de l'identité du quartier, avec une politique culturelle forte notamment en matière de développement de l'éducation citoyenne et notamment de l'éducation à l'image.

Avec la présence historique de l'ORTF et celle actuelle de France Télévision sur le quartier, puis avec le développement du projet d'éducation à l'image par la maison de quartier, les Couronneries ont un rapport fort et ancien avec l'audiovisuel et l'image en général. Dans ce contexte, il paraît donc incontournable qu'images et production audio-visuelles soient des supports privilégiés de l'accompagnement des habitants dans les changements à venir.

Seront en outre envisagés :

- des visites patrimoniales régulières du quartier, pour raconter aux habitants la manière dont il s'est construit.
- des expositions seront présentées dans le quartier mais aussi dans le reste de la ville pour raconter son histoire et son évolution future.
- des publications (« Laissez-vous conter les Couronneries ») déclinées pour adultes et enfants seront publiées
- des workshops proposés par la Maison de l'Architecture, animés par des étudiants en écoles d'architecture et de paysage, pour inciter les habitants à représenter et imaginer le futur quartier.

11 - Le financement du projet

Le projet global est estimé à 150,8 M€ HT

55,6% du volume global du projet est consacré à l'amélioration de l'offre de logements.

Répartition par famille en million d'€

ingénierie	1,7	1,1%
démolition	4,9	3,2%
Reconstitution de logements sociaux	11,6	7,7%
Requalification de logements sociaux	63,3	42%
Résidentialisation de logements sociaux	3,1	2,0%
Requalification de copropriétés	1,0	0,7%
Aménagement	16,5	11%
Equipements publics	46,3	30,6%
Immobilier à vocation économique	2,4	1,6%
Total	150,8	100%

11 - Le financement du projet

Le projet comprend une aide financière de l'ANRU et d'Action Logement de 20 M€

72% du volume des aides est consacré à l'amélioration et diversification de l'offre de logements

Répartition des subvention ANRU par famille en million d'€

	Subvention Anru	Prêt bonifié	% aide
ingénierie	0,34		2%
démolition	3,4		17%
Reconstitution de logements sociaux	0,83	1,2	10%
Requalification de logements sociaux	3,4	4,8	41 %
Résidentialisation de logements sociaux	0,83		3,4%
Requalification de copropriétés	0		0%
Aménagement	2,2		11%
Equipements publics	2,1		10,5%
Immobilier à vocation économique	0,9		4,5%
Total	14	6	100%

12 - Le financement du projet

Planning

Merci pour votre attention

GRAND POITIERS

Communauté d'agglomération

Hôtel-de-Ville - 15 place du Maréchal Leclerc - CS 10569 - 86021 POITIERS CEDEX - Tél. 05 49 52 35 35 - Fax 05 49 52 38 80

BEAUMONT-SAINT-CYR - BÉRUGES - BIARD - BIGNOUX - BONNES - BUXEROLLES - CELLE-L'ÉVESCAULT - CHASSENEUIL-DU-POITOU - CHAUVIGNY - CLOUÉ - COULOMBiers - CROUTEILLE
CURZAY-SUR-VONNE - DISSAY - FONTAINE-LE-COMTE - JARDRES - JAUNAY-MARIGNY - JAZENEUIL - LA CHAPELLE-MOULIÈRE - LA PUYE - LAVOUX - LIGUGÉ - LINIERS - LUSIGNAN
MIGNALOUX-BEAUVOIR - MIGNÉ-AUXANCES - MONTAMISÉ - POITIERS - POUILLÉ - ROUILLÉ - SAINT-BENOÎT - SAINTE-RADEGONDE - SAINT-GEORGES-LÈS-BAILLARGEAUX - SAINT-JULIEN-L'ARS
SAINT-SAUVENT - SANXAY - SAVIGNY-LÉVESCAULT - SÈVRES-ANXAUMONT - TERCÉ - YOUNEUIL-SOUS-BIARD