

DELIBERATION

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Conseil Communautaire du	28 juin 2019
--------------------------	--------------

N°ordre	110
N° identifiant	2019-0420

Rapporteur(s)	M. Bernard CORNU
Date de la convocation	24/05/2019

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	

Membres en exercice	0	
Quorum		

Présents	0	
----------	---	--

Absents	0	
---------	---	--

Mandats	0	Mandants	Mandataires
---------	---	----------	-------------

Observations	
--------------	--

à	16h00
---	-------

Titre	Convention d'Opération de revitalisation du territoire (ORT) - Opération Cœur de Ville
-------	--

PJ.	Action cœur de Ville (2).pdf
-----	------------------------------

Projet de délibération étudié par:	03-Commission aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale des Services
------------------	---------------------------------

La présente opération contribue à l'ensemble des défis du projet de territoire.

L'évolution du cadre du programme national « Action Cœur de Ville » :

Poitiers a été retenu parmi les 222 territoires du programme national Action Cœur de Ville. Une convention cadre a été signée le 1^{er} octobre 2018, afin de définir les principaux éléments de contenu du projet et les modalités de préparation de la convention opérationnelle, objet de la présente délibération.

La loi portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a fait évoluer le cadre national Action Cœur de Ville en introduisant la procédure d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Définie dans le code de la construction et de l'habitation à partir du contenu des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), l'ORT intègre toutes les dimensions d'un projet urbain : habitat, commerce, développement économique, accès aux services, valorisation du patrimoine, aménagement, action foncière, etc.

La loi introduit notamment une série de mesures dérogatoires qui s'appliquent aux ORT, notamment :

- l'exemption d'autorisation commerciale pour les projets contenus dans le périmètre
- la possibilité pour le Préfet de département de suspendre pendant au plus 4 ans l'instruction d'un projet d'implantation commercial hors périmètre d'ORT, à la demande de la collectivité ou de sa propre initiative
- la possibilité pour l'EPARECA d'intervenir sur des projets commerciaux en centre-ville
- la possibilité pour les communes concernées par l'ORT de bénéficier de l'outil de défiscalisation Denormandie.

Le contenu du projet de convention :

Les principaux éléments du projet de convention d'ORT sont :

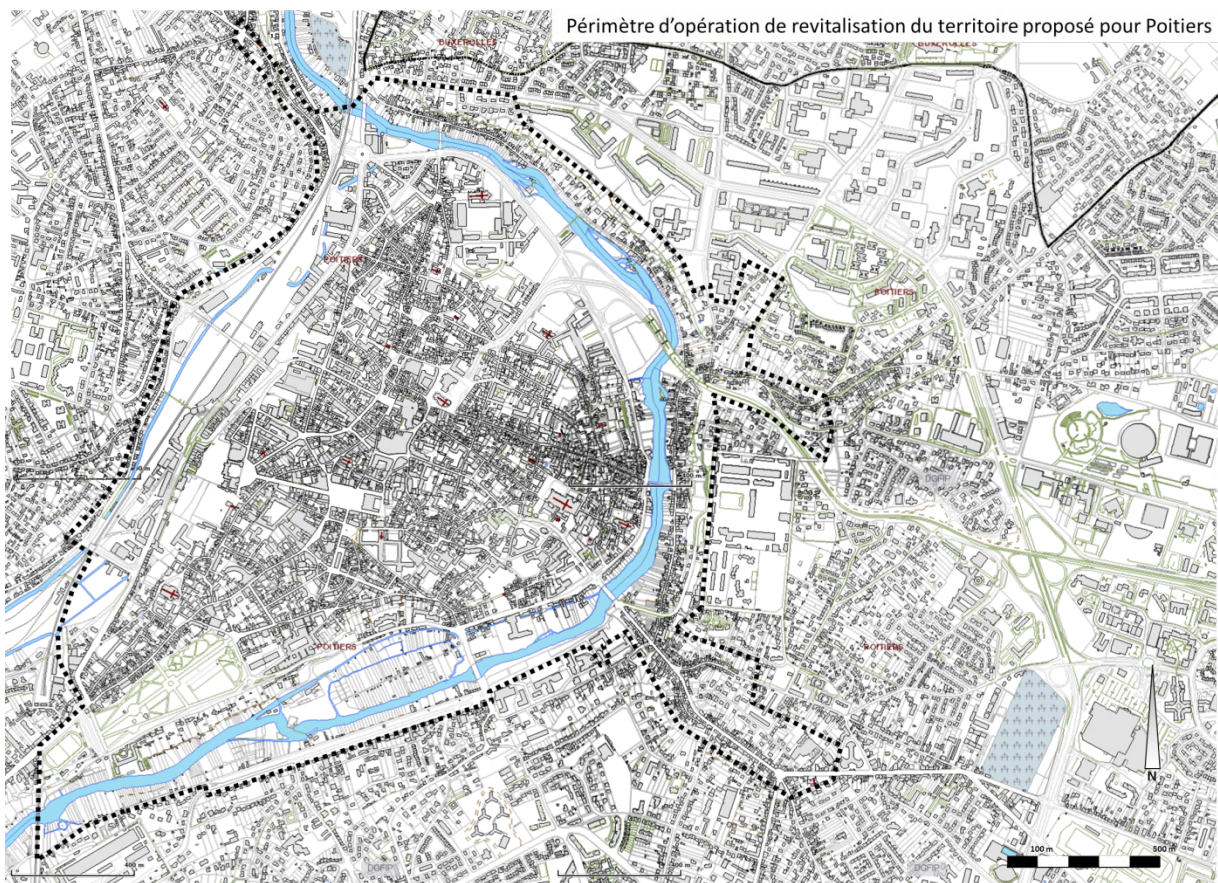
- un diagnostic complet du territoire
- la définition de la stratégie d'action pour la revitalisation des centres-villes concernés
- la définition des secteurs d'intervention de l'ORT
- les études restant à réaliser ou en cours
- le contenu des projets arrivés à maturité, avec leur échéancier et leur financement

Les périmètres de secteurs d'interventions proposés :

Il convient de préciser qu'aux termes des textes (loi, circulaire) d'orientation nationaux, le centre-ville de la ville centre de l'établissement public de coopération intercommunal signataire fait obligatoirement partie des secteurs d'intervention de l'ORT. « Un ou plusieurs autres secteurs d'interventions de l'ORT peuvent le cas échéant être identifiés selon le projet associé à la stratégie territoriale : ce sont des secteurs dans lesquels il importe d'intervenir pour garantir le succès de la (re)dynamisation du cœur de l'agglomération ».

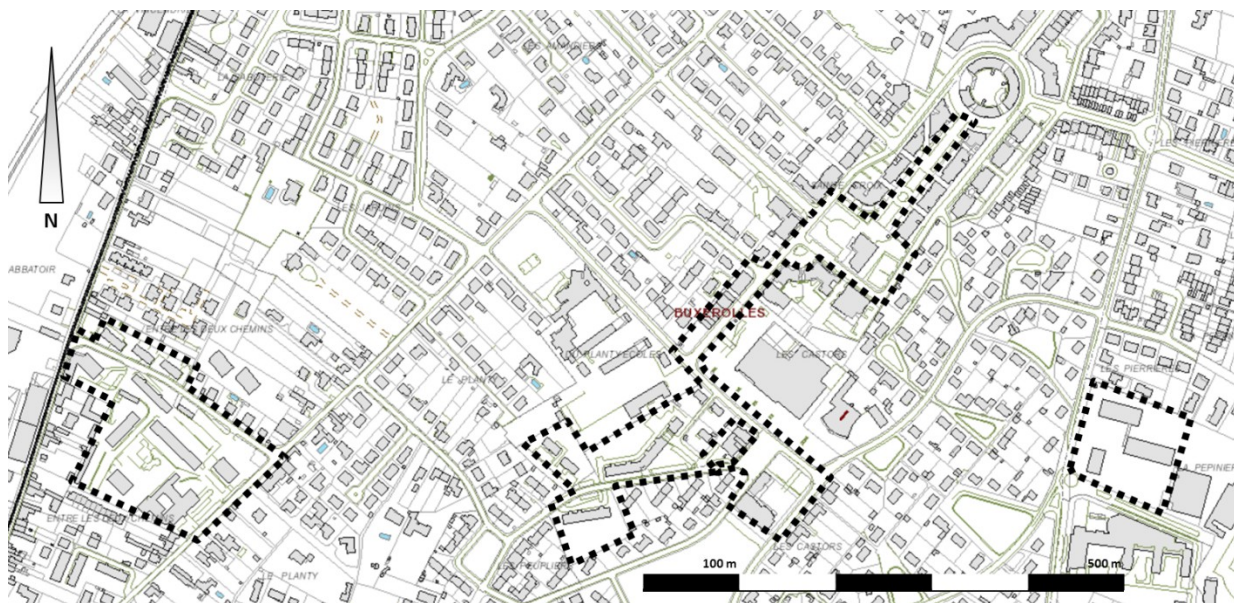
Il est proposé deux périmètres opérationnels, l'un sur Poitiers, l'autre sur Buxerolles, à la demande de la commune, qui a souhaité dès le départ de l'appel à candidature national, être intégrée à ce dispositif.

Celui de Poitiers intègre le centre-ville de Poitiers, le quartier de la gare dans son ensemble, les faubourgs concernés par l'actuelle procédure d'OPAH, ainsi que le lien au quartier des Couronneries. Le périmètre apparaît en traits tiretés noirs sur la carte ci-après :



Le périmètre proposé ne s'étend pas au-delà de ces secteurs pour ne pas risquer des implantations commerciales indésirables.

Le secteur de Buxerolles comprend plusieurs périmètres, visant globalement à renforcer la cohérence urbaine de cœur commercial et à améliorer l'habitat public (parc d'Habitat de la Vienne non rénové) et privé. Les périmètres apparaissent en traits tiretés noirs sur la carte ci-après :



Comme pour Poitiers, le périmètre est réduit au strict nécessaire pour éviter toute expansion commerciale indésirable.

Le contenu du projet et l'avancement de chaque opération :

Le contenu du projet pour Poitiers est celui déjà mentionné dans la convention cadre. Il comprend :

- le prolongement de l'OPAHU en cours et la mise en place d'un volet habitat propre à l'ORT en novembre 2020, après réalisation de l'étude pré-opérationnelle qui sera lancée fin 2019 en corrélation avec le PLH élaboré sur l'ensemble de Grand Poitiers dont l'approbation est programmée en décembre 2019
- le Projet du Quartier du Palais, avec trois composantes opérationnelles :
 - la révélation et la réinvention du Palais, pour lesquelles le recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre va être lancé selon une procédure de dialogue compétitif avec un choix définitif en 2020
 - Traversées, un nouvel événement artistique et culturel pour mettre en mouvement le projet et révéler Poitiers, le projet dont la première édition aura lieu du 12.10.2019 au 19.01.2020
 - le projet urbain, pour lequel l'équipe de maîtrise d'œuvre du Palais aura une mission d'élaboration et de suivi du schéma directeur
- le projet de renouvellement du Quartier de la gare, avec la réalisation d'une étude globale à partir de 2019, pour laquelle la consultation est engagée
- une démarche visant à la redynamisation du site de Rivaud, comprenant un projet artistique participatif en cours, par Chantier Public, et une étude visant notamment à définir dans quelles conditions l'ensemble Rivaud pourrait être mieux relié à Tison, Blossac, et au secteur de l'Hôtel de Ville
- un projet commercial comprenant trois axes :
 - la mise en place d'un observatoire d'agglomération
 - l'accompagnement des commerçants aux innovations, notamment au e-commerce
 - la réalisation d'une pépinière commerciale, en lien avec le projet de Quartier du Palais, avec une cible concernant plutôt l'artisanat d'art
- l'étude visant à l'amélioration du lien entre le Cœur d'Agglo et les Couronneries, qui est entrée dans sa dernière phase, avec le cas échéant, à terme, la possibilité d'inscrire dans la convention le projet de lien lui-même au-delà de 2020
- une étude visant à intégrer les pratiques sportives et ludiques dans la ville, en mobilisant notamment les outils numériques ; cette étude sera engagée en 2020.

Sur la commune de Buxerolles, à ce stade, le principal projet concerne le renouvellement d'un îlot urbain situé face au centre-commercial, dont le financement est en cours de négociation. Il fera l'objet d'un avenant ultérieur. Le volet habitat sera également précisé ultérieurement.

Les partenaires et leurs apports

Les partenaires de la convention sont les mêmes que pour la convention cadre :

- L'Anah intervient sur le volet habitat de l'ORT, avec des modalités qui peuvent évoluer pour faciliter la sortie d'opérations complexes
- La Banque des Territoires qui est le principal partenaire pour les études et qui pourrait intervenir en tant qu'investisseur dans des opérations immobilières à vocation principale économique, pour relancer le marché poitevin, voire en mécénat pour le Projet de Quartier du Palais
- Action Logement, qui est prête à intervenir sur des projets à définir dans le cadre du volet habitat, dans des projets pouvant comporter de l'accession à prix maîtrisés, de l'accession sociale, du logement locatif intermédiaire ou social
- L'Etat, qui peut financer de l'investissement à travers les fonds dédiés, qui est attendu en particulier sur le Projet du Quartier du Palais
- La CCI et la CMA, qui souhaitent accompagner les commerçants et artisans dans les mutations en cours et à venir et suivre l'observatoire du commerce aux côtés de la collectivité.

Après examen de ce dossier, il vous est proposé :

- **de donner votre accord sur la convention d'ORT telle qu'annexée à la présente délibération**
 - **d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention et tout document à intervenir sur ce sujet.**
-

POUR	0		Pour le Président,
CONTRE	0		
Abstention	0		
Ne prend pas part au vote	0		

RESULTAT DU VOTE	
------------------	--

Affichée le	
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	
Identifiant de télétransmission	

Nomenclature Préfecture	8.4
Nomenclature Préfecture	Amenagement du territoire



Action Cœur de Ville

Phase de déploiement

Avenant de projet

concernant Poitiers et Buxerolles

AVENANT DE PROJET

A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE – OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

DE POITIERS

ENTRE

- La Commune de Poitiers représentée par son maire Alain CLAEYS,
- La commune de Buxerolles, représentée par son maire, Jean-Louis CHARDONNEAU,
- Grand Poitiers Communauté urbaine, représentée par son président Alain CLAEYS,

ci-après, les « **Collectivités** bénéficiaires» ;

d'une part,

ET

- L'Etat représenté par la Préfète du département de la Vienne, Isabelle DILHAC,
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Patrice BODIER,
- Le groupe Action Logement représenté par Jean-Luc LEYDIER DELAVALLADE,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par Eric SIGALAS,

ci-après, les « **Partenaires** financeurs»

d'autre part,

AINSI QUE

- La Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Vienne, représentée par son président, Claude LAFOND,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Vienne, représentée par Karine DESROSES,

ci-après, les Autres **Partenaires locaux**,

Préambule :

La Ville de Poitiers et Grand Poitiers portent un ambitieux projet devant contribuer à l'attractivité du territoire et à la qualité de vie de ses habitants. Plusieurs opérations d'envergure vont y contribuer : le Projet du Quartier du Palais, l'événement artistique et culturel *Traversées*, le renouvellement du Quartier de la Gare de Poitiers, mais aussi la rénovation de l'habitat. D'autres opérations sont également programmées, en particulier sur le centre-ville de Buxerolles, concourant au développement et à la qualité du cadre de vie.

Les collectivités se réjouissent de l'opportunité, que représente le programme national Action Cœur de Ville, et des partenariats qui vont en découler avec l'Etat, mais aussi avec les autres partenaires financiers, dont l'Anah, Action Logement ou la Banque des Territoires.

Ce grand projet ne pourra voir le jour sans une mobilisation exceptionnelle de tous les partenaires, au premier rang desquels l'Etat, afin que des leviers suffisants puissent être développés permettant au territoire de prendre toute sa place, au cœur de la Région Nouvelle Aquitaine, à un moment de notre histoire où les besoins de rénovation, d'évolution ou de mutation sont considérables dans tous les domaines.

Article 1. Bilan de la phase d'initialisation

Etant donné l'ensemble des études stratégiques déjà conduites et en cours sur le territoire, le parti a été pris de ne pas engager une nouvelle étude spécifique pour réaliser le diagnostic, mais de valoriser les éléments existants.

Une synthèse des éléments de diagnostic est formulée dans la présente convention et les éléments source sont mentionnés ou joints en annexe.

Quelques études spécialisées ont été prévues dans la convention cadre. Leur avancement est précisé ci-après.

1. Etudes et/ou diagnostics finalisés

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs	Synthèse des conclusions
Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré	Etude de réactualisation du schéma commercial à l'échelle de GPCu	Cabinet LESTOUX & Associés	Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu)	Banque des territoires (BdT) 17 682 €	Cf. §1.3
	Etude de préconisations Commerciales pour le Centre-Ville de Buxerolles	CCI	Commune de Buxerolles	Commune de Buxerolles	

2. Etudes et/ou diagnostics encore en cours

Axes	Nom de l'étude	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs
3 – Accessibilité, mobilité, connexions	Etude visant à l'amélioration du lien entre Cœur d'Agglo et les Couronneries :	Mission d'AMO: Cabinet SCOPIC Etude de faisabilité: SISTRA, URBANICA, TEAM	Ville de Poitiers GPCu	
3 – Accessibilité, mobilité, connexions	Etude et démarche préalables à la rénovation du site de Rivaud, comprenant des activités économiques et des logements. L'objectif est de le rendre plus attractif.	Non défini	Ville de Poitiers	
5 – Accès aux équipements et services publics	Etude visant à intégrer les pratiques sportives et ludiques dans la ville	Non défini	Ville de Poitiers	Banque des territoires
Etude concernant tous les axes	Etude du projet de renouvellement du Quartier de la gare : projet global de programmation et d'aménagement intégrant toutes les fonctions urbaines (mobilités, habitat, développement économique, espaces urbains et paysages) et les enjeux énergétiques et environnementaux)	En cours de recrutement	Grand Poitiers	Banque des territoires
Etude concernant tous les axes	Etude de faisabilité de l'opération Cœur de Ville 2009	Cabinet traverse architecture et urbanisme	Commune de Buxerolles Grand Poitiers	Grand Poitiers 30000 €
Etude concernant tous les axes	Etude de faisabilité juridique et financière de l'opération Cœur de Ville	Groupe Quadra / SEP	Commune de Buxerolles	Commune de Buxerolles 44 252 €
Axe 4 – Mettre en valeur l'espace public	Esquisse globale d'aménagement des espaces publics et mission d'exécution des phases 1 et 2	SCE	Commune de Buxerolles / Déléataire de maîtrise d'ouvrage SEP	Commune de Buxerolles 2.902.000 €

Axes	Nom de l'étude	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs
Axes 1 et 2	Mission d'assistance à Maitrise d'ouvrage pour phase pré opérationnelle Front bâti	Agence Technique Départementale de la VIENNE	Commune de Buxerolles	Commune de Buxerolles 29 760 €
Etude concernant tous les axes	Etude de faisabilité technique et économique Front Bâti	Atelier UP+ / SCE	Commune de Buxerolles	Commune de Buxerolles 41.202 €
Axe 4 – Mettre en valeur le patrimoine	Quartier du Palais : Etudes de programmation		Ville de Poitiers	Banque des territoires
Axe 4 – Mettre en valeur le patrimoine	Quartier du Palais : Etude sur les publics	SCET	Ville de Poitiers	Banque des territoires

3. Conclusions axe par axe et transversales des diagnostics

Les éléments suivants sont issus des différents documents stratégiques en cours d'élaboration ou approuvés, en particulier :

- Le SCoT du Seuil du Poitou, englobant les bassins de vie de Poitiers et Châtelleraut,
- Le projet de PLH de GPCu
- Le Schéma directeur commercial de GPCu
- Les réflexions conduites dans le cadre du Projet du Quartier du palais.

Le périmètre territorial de GPCu

Au nombre de 13 communes depuis le 1er janvier 2013, la Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers s'est agrandie à 40 communes le 1^{er} janvier 2017 et transformée en Communauté Urbaine le 1^{er} juillet 2017. Ce statut a été obtenu malgré la condition non remplie de population minimale fixée à 250 000 habitants pour ce type d'EPCI grâce à deux dérogations de la loi NOTRe : Poitiers fut capitale régionale avant la création de la Région Nouvelle-Aquitaine et les élus de l'agglomération se sont mis d'accord pour développer une politique d'intégration avancée.

Ainsi, Grand Poitiers Communauté urbaine résulte de la fusion de 5 EPCI (une partie de la Communauté de communes du Pays Chauvinois, Communauté d'agglomération de Poitiers, Communauté de communes de Vienne et Moulière, Communauté de communes du Pays Mélusin, Communauté de communes du Val Vert du Clain).

Située au cœur du Département de la Vienne, la communauté urbaine s'étend sur 1071 km² allant de paysages très ruraux à une ville-centre dense en passant par des territoires plus ou moins urbanisés. Elle est composée de 40 communes dont 29 considérées comme rurales (ne faisant pas partie d'une Unité urbaine au sens de l'INSEE). Les espaces agricoles représentent 71,5% du territoire, 21% des espaces sont semi-naturels (forêts, rivières) et 7,5% sont artificialisés.

Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

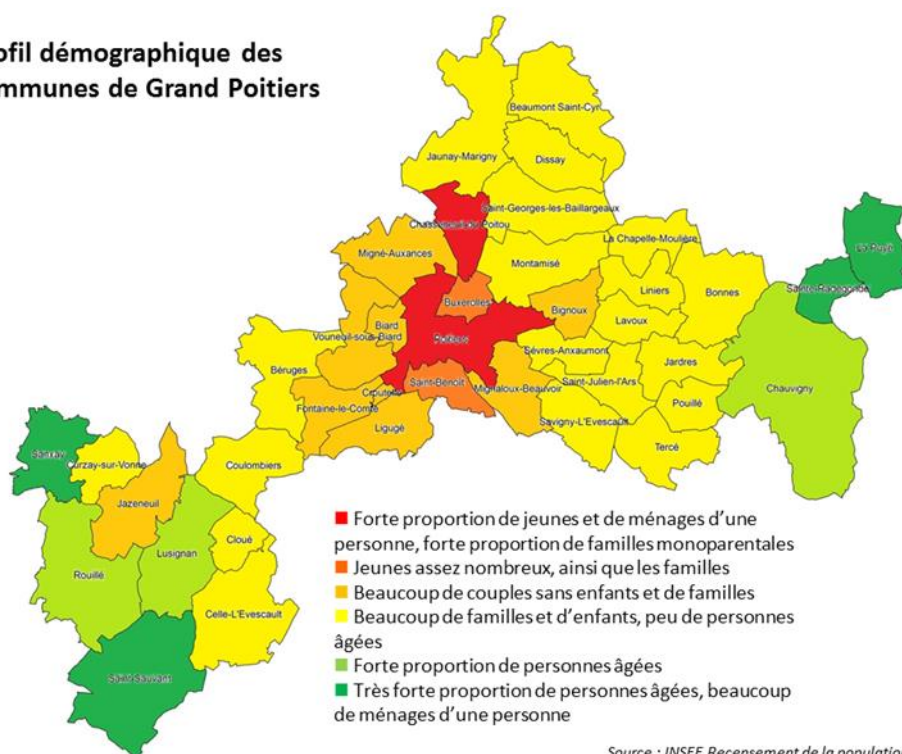
A - A l'échelle de l'agglomération

Le Diagnostic du Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Grand Poitiers met en évidence les caractéristiques et enjeux suivants :

Une attractivité à conforter :

- le territoire connaît une croissance démographique lente, portée par le solde naturel qui nécessite l'accueil de nouveaux habitants pour maintenir une croissance démographique positive
- Grand Poitiers accueille une population diversifiée, avec en moyenne beaucoup de jeunes, d'étudiants, de personnes seules et de familles monoparentales. Il s'agit alors de conserver une diversité des contextes (pour éviter d'avoir un territoire uniforme), sans pour autant spécialiser chaque partie du territoire (pour avoir une mixité sociale partout)

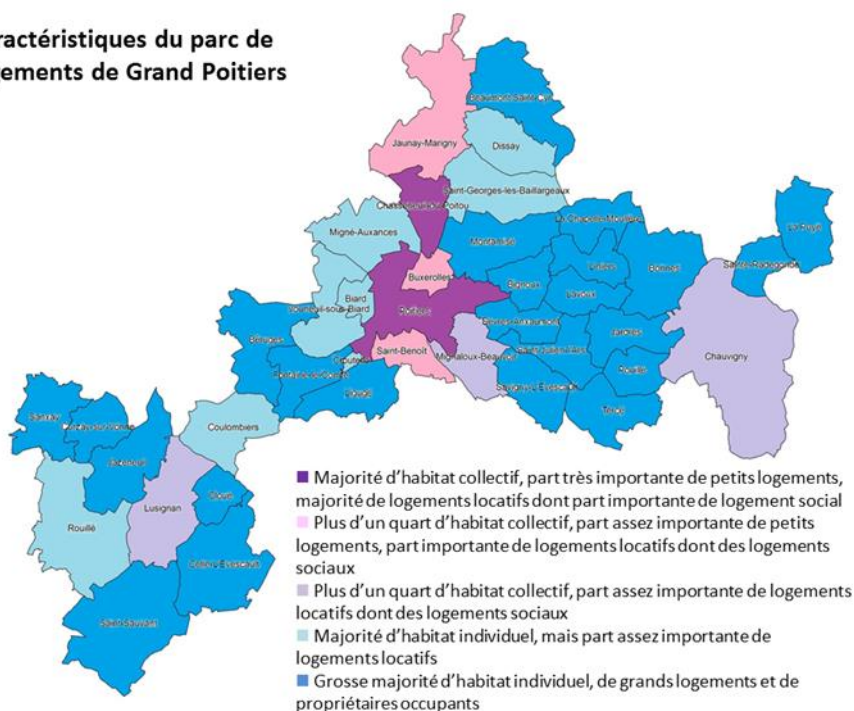
Profil démographique des communes de Grand Poitiers



- l'attractivité est polarisée par les pôles d'emploi de Poitiers et du Futuroscope. Il faut donc renforcer les pôles et axes existants pour optimiser les équipements, les services, les infrastructures de transport, pour rapprocher les habitants de l'emploi et des lieux de formation...

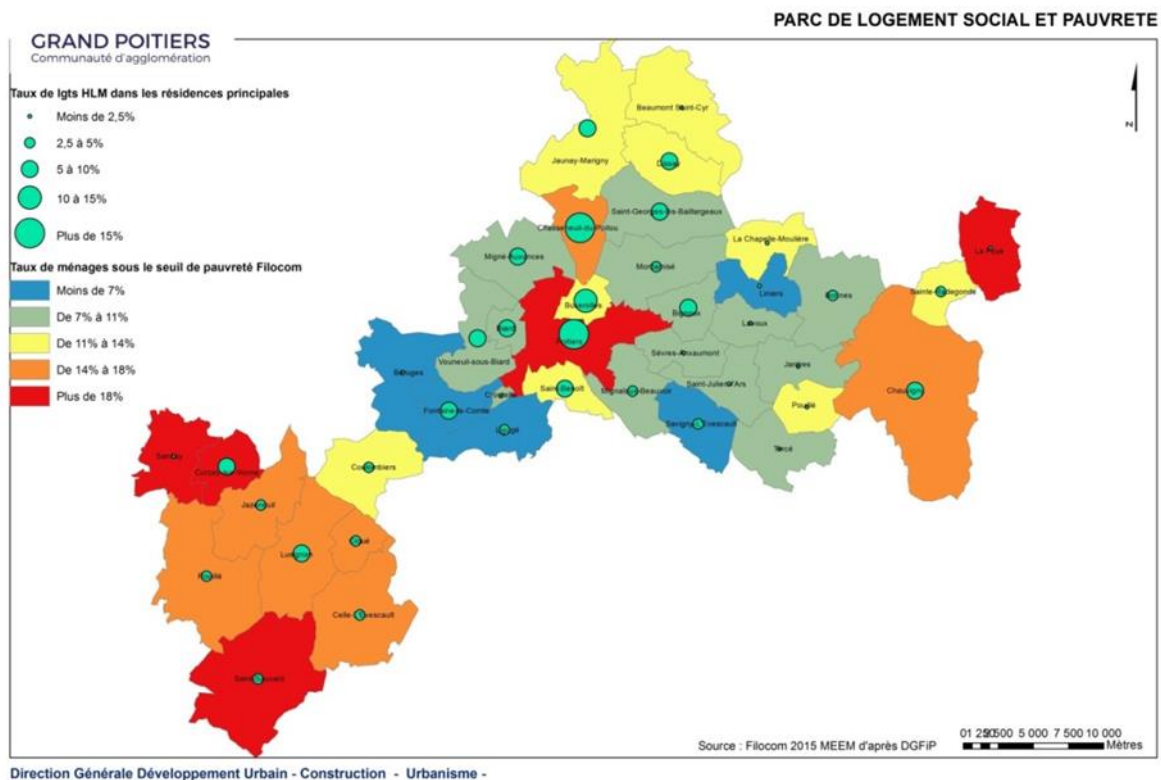
Un parc existant à valoriser:

Un parc de logements hétérogène sur le territoire, avec une majorité de collectifs sur Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou et de maisons individuelles sur le reste du territoire. L'occupation est composée de 49% de propriétaires occupants, 35% de locataires du parc privé, 15% de locataires HLM.

Caractéristiques du parc de logements de Grand Poitiers 

Le parc privé montre parfois des fragilités : vacance importante et parc privé potentiellement indigne conséquent sur Poitiers, le sud-ouest mélusin, l'est chauvinois, des copropriétés montrant des risques de fragilité à Poitiers et Buxerolles et des propriétaires occupants modestes nombreux sur le sud-ouest mélusin, l'est chauvinois.

Une part importante de ménages précaires habite Poitiers, Buxerolles, le sud-ouest mélusin, l'est chavinois. 70% des ménages avec des ressources inférieures au plafond HLM sont logés dans le parc privé



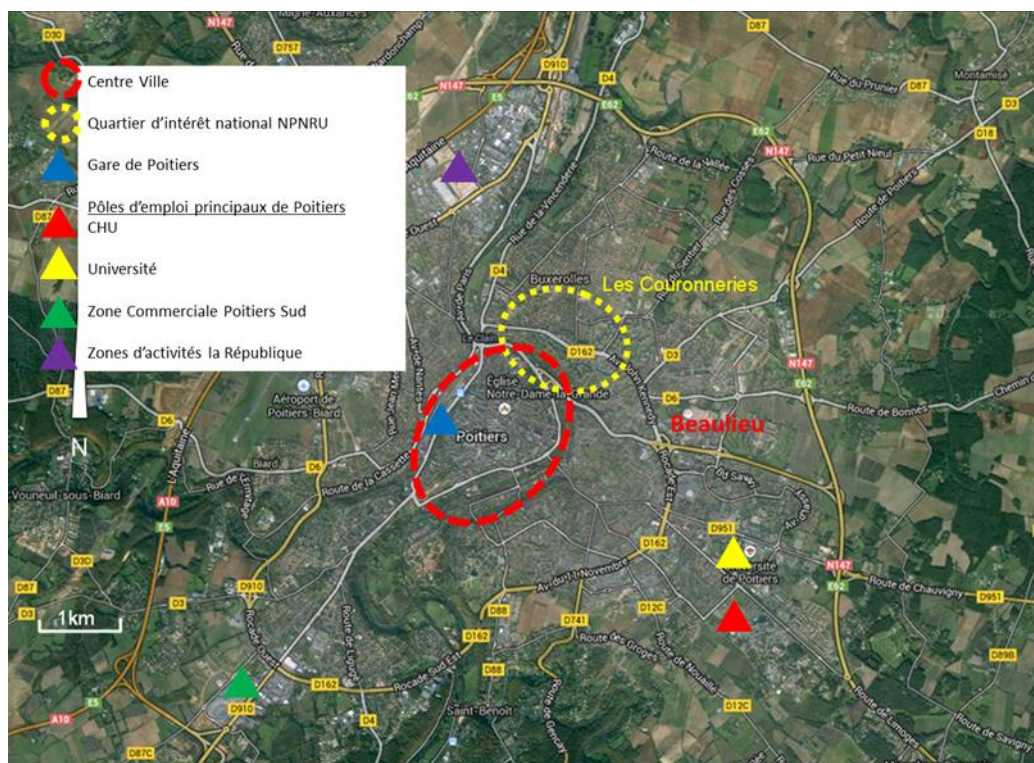
De nombreuses structures d'accueil et d'hébergement existent sur le territoire mais l'offre est répartie de manière inégale sur le territoire avec de nouveaux besoins qui apparaissent

La tension sur le parc social reste modérée avec un délai d'attribution moyen de 7,7 mois, délai d'attribution médian de 4,1 mois

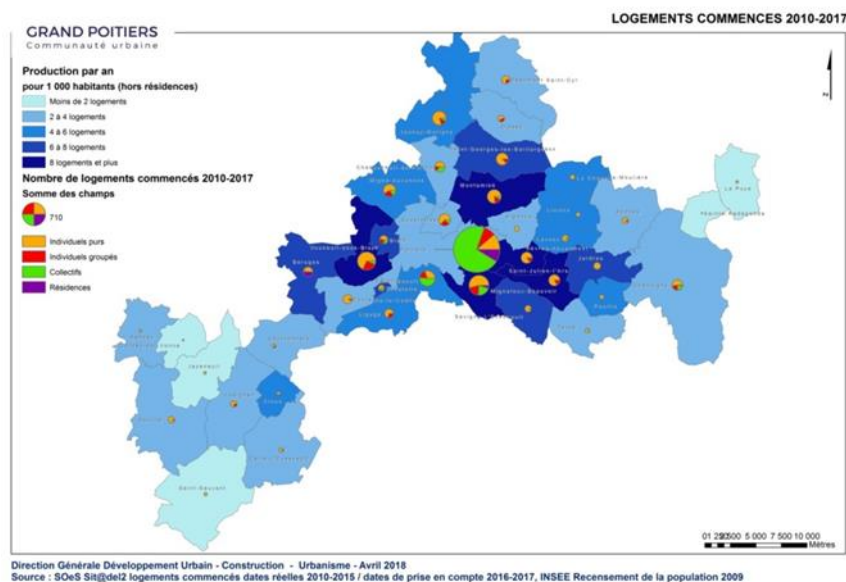
Le marché immobilier est assez dynamique avec des prix modérés mais avec un attrait plus marqué pour la périphérie que pour le centre de l'agglomération pour l'accession à la propriété. Le parc locatif reste globalement concentré sur la Ville de Poitiers avec 68% de l'offre.

Un développement maîtrisé et de qualité

Les secteurs retenus dans le cadre des programmes nationaux et les principaux pôles sur Poitiers :



La production neuve est d'environ 800 logements neufs par an dont 40% sur Poitiers. Mais les communes les plus dynamiques sont celles de première couronne en proximité de Poitiers, signe d'une périurbanisation liée à une recherche d'optimisation entre Prix / lieu de vie / lieu de travail / temps de transport quotidien (sur la rocade ouest, sur les axes desservant le CHU et l'université, avec un accès facile au Futuroscope...)



Des situations diverses au regard de la loi SRU avec deux communes qui remplissent leurs obligations (Poitiers, Chasseneuil-du-Poitou) et 10 communes en déficit. D'autres communes, au vu des aménités qu'elles présentent, pourraient voir le parc social s'y développer

La production de logements sociaux est concentrée historiquement sur la Ville de Poitiers (61% des opérations programmées depuis 2006) mais on note une augmentation significative depuis 2015 de la programmation sur les communes en déficit, dont Buxerolles qui atteint 18,7 % en 2018.

Lutter contre le changement climatique et la précarité énergétique et s'adapter au changement climatique

Environ 15% de ménages exposés à la précarité énergétique dans leur logement, notamment ceux aux franges du territoire où les logements sont plus grands, de moins bonne qualité énergétique, chauffés avec une énergie principale plus coûteuse, et où les revenus disponibles des ménages sont plus faibles

Environ 13% de ménages exposés à la vulnérabilité énergétique liée aux déplacements, notamment les jeunes, les ménages sans activité professionnelle, les ouvriers et employés, les ménages vivant éloignés des centres-bourgs, centres d'activités et des équipements

Conclusion pour GPCu

L'attractivité des centralités, en particulier des centres anciens, est au cœur des problématiques des territoires, et représente un enjeu en matière de dynamisme (économique, commercial, culturel, etc.) et de mixité sociale.

Elle est en lien étroit avec l'intervention sur le bâti présentant un intérêt patrimonial. Cette intervention consiste à concilier préservation du patrimoine (qui nécessite des investissements réguliers pour garantir sa bonne conservation, sachant qu'en l'absence de travaux d'entretien régulier sur le bâti, les travaux de restauration à engager sont beaucoup plus coûteux), esthétique et usage (cf. notamment la question du stationnement, des espaces extérieurs, de l'agencement des pièces, de la luminosité...). En outre, les travaux sur le patrimoine bâti sont soumis à un corpus de règles qui génèrent certaines obligations, dans l'objectif de maintenir la qualité et l'harmonie du cadre de vie pour le bien de tous.

C'est cette approche qui doit permettre de maintenir l'attractivité des secteurs patrimoniaux tout en préservant les atouts bâtis et historiques du territoire.

C'est particulièrement vrai sur la Ville de Poitiers si elle veut conserver son rôle de locomotive du territoire, attractive et accueillante.

B - La Ville de Buxerolles

Deuxième commune de l'agglomération poitevine et troisième commune du département, Buxerolles offre à ses habitants toutes les aménités urbaines nécessaires, en continuité avec Poitiers. Cependant la commune est confrontée à un solde migratoire négatif, notamment du fait de la faiblesse du niveau de production de logements (1,2 logements construits par an pour 1 000 habitants en moyenne depuis 2010, contre une moyenne à 5,0 logements par an pour 1 000 habitants sur l'ensemble du territoire de Grand Poitiers), ce qui entraîne une stagnation démographique.

L'enjeu principal est donc de produire suffisamment de logements pour maintenir voire accroître un peu le nombre d'habitants, afin d'optimiser l'usage des équipements et services, dans une

perspective de renforcement des pôles à l'échelle du SCOT du Seuil du Poitou. Dans un contexte de foncier contraint, du fait notamment de la superficie relativement réduite de la commune, il s'agit donc de mettre en œuvre des outils pour favoriser et organiser le renouvellement urbain (le long des axes stratégiques, à côté des pôles de proximité, sur les secteurs peu denses...). Il est nécessaire de s'organiser pour augmenter la densité et la mixité des opérations prévues et/ou pour accélérer les opérations prévues à long terme et/ou pour trouver des zones complémentaires où monter de nouvelles opérations.

De plus Buxerolles doit produire suffisamment de logements sociaux pour atteindre le taux de 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales.

Par ailleurs, un certain nombre d'ensemble immobilier, notamment rue des iris avec deux immeubles comprenant 62 logements, sont datés et font l'objet d'une vigilance concernant la dégradation du bâti et la capacité de la copropriété à faire face aux travaux rendus nécessaires et ce afin d'éviter la vacance dans un secteur où il est souhaité un renforcement du nombre d'habitants.

Enfin, une attention particulière doit être portée au peuplement du logement social dont l'occupation tend à se précariser, fragilisant l'attractivité de la commune. La réhabilitation du parc social existant est parfois nécessaire voire urgente dans certains îlots. Il en va de même pour certaines copropriétés qu'il serait nécessaire de diagnostiquer.

C - La Ville de Poitiers

Ville-centre de la Communauté urbaine, Poitiers concentre près de la moitié de sa population, plus de la moitié de ses logements, plus des trois-quarts de ses logements sociaux et 60% de ses emplois. La population de Poitiers est marquée d'une part par une forte présence étudiante (35% de la population est dans la tranche d'âge 15-29 ans) et d'autre part par une proportion importante de ménages en situation précaire, intéressés par tous les services offerts par la fonction de centralité.

L'un des enjeux essentiels de Poitiers est donc d'attirer et de maintenir des familles et des "classes moyennes" sur son territoire – tout en continuant à être attractive pour les étudiants et à offrir une qualité de vie certaine aux plus modestes.

Il s'agit également pour Poitiers de rester une "locomotive" du territoire en conservant et amplifiant ses fonctions métropolitaines (administrations, université et autres établissements d'enseignement supérieur et de recherche, CHU, établissements culturels, commerces, services, etc.) tout en restant une ville "à taille humaine".

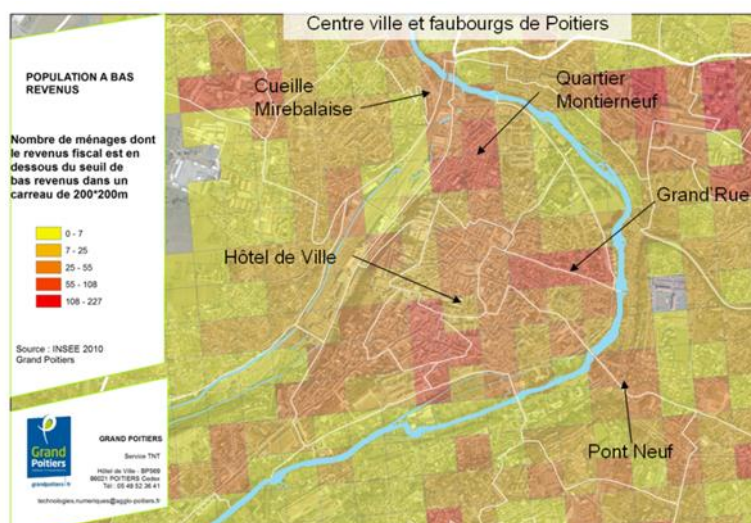
D - Le Centre-Ville de Poitiers

Le centre-ville cumule certaines difficultés aussi bien en matière d'habitat que de peuplement. Il est essentiel de renforcer la mixité sociale (peu de ménages avec enfants) et de contribuer à la rénovation du bâti ancien, aujourd'hui repéré comme dégradé ou vacant. Le centre-ville de Poitiers est aussi un lieu de renouvellement urbain avec de nombreux sites en mutation ou vacants. Il n'y a pas de foyer important de dégradation, mais la présence diffuse de bâtiments dégradés, notamment sur le secteur est du centre-ville.

Le diagnostic suivant en matière d'habitat privé a été réalisé en 2015 :

- les besoins en logements, en particulier sur le segment des grands logements, restent importants sur le territoire et particulièrement sur les secteurs déjà bâtis, au plus proche des pôles de proximité et des transports en commun en site propre
- la vacance ne représente pas un problème majeur à l'échelle de Grand Poitiers mais est significative sur la Ville de Poitiers
- 5 000 propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH sur la Ville de Poitiers
- si le parc privé potentiellement indigne (PPPI), ne représente que 3,7% des logements à l'échelle de Grand Poitiers, 1 190 des 2 000 logements renseignés sont sur Poitiers. Il est composé sur la Ville de Poitiers à 80% par des locataires
- l'offre de T4 et T5 est rare tandis que les offres de studios, T1 et T2 sont nombreuses
- De manière plus précise sur le centre-ville de Poitiers, on peut souligner les caractéristiques suivantes (issues de données INSEE de 2010) :
- la population du centre-ville s'établit à 17 376 habitants soit environ 20% de la ville,
- la part des 15-29 ans s'établit à 52% de la population du centre-ville et celle de plus de 60 ans à 13%
- on dénombre 13 361 logements, dont 11 137 résidences principales. La vacance s'élève à 13,5% du parc, soit 1 813 logements,
- la proportion de propriétaires occupants est de 20% et celle des locataires est près des 80%,
- la part cumulée des studios, T1 et T2 s'élève à 60% du parc.

En outre, le carroyage concernant les revenus et réalisé à partir des données INSEE de 2010 montre bien que le centre-ville de Poitiers, en dehors des grands quartiers d'habitat social, est le secteur où l'on trouve des poches de concentration de ménages à bas revenus.



Il subsiste de l'habitat dégradé de manière diffuse, souvent peu visible de l'extérieur, avec certains immeubles vacants voire dégradés.

E - Bilan intermédiaire de l'OPAH-RU 2015-2020

L'OPAHRU est mentionnée dans ce qui suit par soucis de cohérence, mais elle ne fait pas partie de la convention d'ORT.

Une OPAH RU a été engagée le 1^{er} novembre 2015 sur le centre-ville et certains faubourgs, ainsi que sur quelques centres anciens et faubourgs de Grand Poitiers, à l'époque à 13 communes, dont Buxerolles.

Le tableau suivant donne les objectifs et dresse le bilan des résultats de cette procédure au 1^{er} trimestre 2019 :

Objectifs OPAHRU 2015 - 2020		2016	2017	2018	2019 (en cours de montage)	Total réalisé au 31/12/2018	% objectif réalisé
Objectifs PO	25	1	5	7	3	13	52%
Logements indignes ou très dégradés	10			1		1	10%
Economies d'énergie	10	1	5	6	2	12	120%
Autonomie	5				1	0	0%
<i>Dont prime Habiter Mieux (anciennement FART)</i>	20	1	5	7		11	55%
Objectifs PB	60	0	0	5	10	5	8%
Logements indignes ou très dégradés	26			4	6	4	15%
Autres logements PB	34			1	4	1	3%
<i>Dont prime Habiter Mieux (anciennement FART)</i>	60			3		3	5%
<i>Dont logements intermédiaires</i>	9			4		4	44%
<i>Dont logements conventionnés sociaux</i>	42			1		1	2%
<i>Dont logements conventionnés très sociaux</i>	9					0	0%
Objectifs PB non aidés par l'Anah	60					0	0%
TOTAL	145	1	5	12	13	18	12%

L'objectif principal de l'OPAHRU était au départ de résorber l'habitat dégradé dans le centre-ville. Un objectif ambitieux de mobilisation de propriétaires bailleurs, soit par des aides de l'Anah, soit en défiscalisation Malraux, avait été élaboré.

L'animation du dispositif est essentielle dans les facteurs de réussite d'une telle opération. L'expérience de la période 2015-2019 démontre que pour une opération engagée, il est nécessaire de multiplier les contacts, rendez-vous, sensibilisation pour permettre de sortir de l'inertie du système et engager les propriétaires dans une phase opérationnelle. L'aide financière est indispensable, mais elle n'est pas l'unique élément permettant d'emporter la décision.

Au vu du bilan, les résultats montrent qu'il conviendrait de réinterroger l'objectif principal pour l'adapter. Il subsiste de l'habitat dégradé soit repéré à ce jour soit de manière diffuse, souvent peu visible de l'extérieur. Il existe également un vivier de propriétaires occupants à mobiliser. Il est donc nécessaire d'accompagner désormais tous les projets du centre-ville entrepris et à venir par une action ambitieuse en faveur de la réhabilitation de l'habitat privé. Il s'agit de remettre sur le marché les immeubles repérés comme vacants, dégradés voire indignes. A cette fin, tous les outils et types de montage financier existants visant à favoriser la remise sur le marché de logements locatifs sont à mobiliser. La multiplication de partenariats doit y contribuer.

Pour cela, il s'agirait :

- De sortir les situations bloquées, repérées par l'OPAH-RU, en mobilisant les outils existants tout en étant conscient qu'ils s'inscrivent dans un pas de temps long ;

- De poursuivre les investigations sur le périmètre défini et les secteurs prioritaires en recherchant des propriétaires volontaires à mobiliser, pour les inciter à rénover et louer leurs logements, ce qui représente également un potentiel ;
- De communiquer auprès des propriétaires occupants et les accompagner
- D'identifier et caractériser les copropriétés en assurant une veille, pour mieux les connaître, identifier leurs besoins ou les leviers d'actions de façon à préparer la mise en place d'outils adaptés et efficaces.

Il conviendrait aussi de s'interroger sur les fonciers en mutation voire vacants, notamment certains appartenant à la collectivité ou aux propriétaires publics. Cela pourrait permettre d'adapter les programmes, de rénover des logements, voire d'organiser les mutations pour réaliser quelques opérations en production neuve.

F - Les enjeux

Les enjeux pour GPCu

En matière d'attractivité :

- Faire émerger GPCu comme une agglomération à taille humaine, dynamique, agréable et accueillante au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine
- Conforter la diversité des contextes au sein du territoire de GPCu pour offrir un panel de cadres de vie adapté à chacun
- Affirmer et renforcer l'ossature urbaine et de services pour permettre à chaque ménage d'accéder facilement aux aménités
- Inscrire le développement du territoire dans une double logique de polycentralités hiérarchisées et d'axes

sur le parc existant :

- Redonner de l'attractivité au parc existant public et privé, avec une triple ambition : objectif environnemental et énergétique, adaptation du bâti (occupé ou non) aux usages contemporains, redynamisation des centres bourgs et pôles de centralité
- Mettre en valeur le bâti patrimonial
- Poursuivre la rénovation urbaine des grands quartiers d'habitat social et intervenir sur le parc public vieillissant de deuxième couronne
- Lutter contre l'habitat indigne et les situations de mal logement
- Structurer les acteurs autour des enjeux de rénovation et de renouvellement

en matière de mixité sociale sont :

- Concilier le maintien et le développement d'une diversité de peuplement sur chaque partie du territoire et la possibilité pour les ménages de choisir leur lieu d'habitation
- Diversifier l'offre de logements sur tout le territoire en proposant des projets mixtes
- Développer le parc social, notamment sur les communes où la demande est la plus forte par rapport au parc existant et sur les communes déficitaires par rapport à la loi SRU
- Proposer une politique de peuplement volontariste adaptée au caractère non tendu et néanmoins dynamique du marché

- Accompagner les ménages les plus fragiles et les plus en difficultés.

En matière de production de logements sont :

- Adapter la production aux besoins de chaque partie du territoire en donnant la priorité à la rénovation et au renouvellement
- Travailler sur la temporalité et l'adaptation des projets au contexte pour viser une complémentarité territoriale entre les différents projets de production de logements
- Promouvoir une intensité urbaine adaptée à chaque site, s'appuyant sur la qualité des projets et sur la mise en valeur des espaces publics et collectifs
- Encourager l'expérimentation et l'innovation dans tous les domaines
- Développer le parc social sur les communes SRU, les centralités secondaires et les communes bien desservies.

Lutter contre le changement climatique et la précarité énergétique et s'adapter au changement climatique

- Privilégier l'intensification urbaine autour des centralités et des axes proposant des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle
- Promouvoir la qualité énergétique des constructions neuves et se soucier du cycle de l'eau
- Grâce à des réhabilitations ambitieuses du parc social, concilier amélioration de la performance énergétique, amélioration de la qualité de vie des occupants et meilleure attractivité du parc
- Améliorer la coordination entre acteurs et la communication sur les dispositifs existants pour accompagner les propriétaires
- Améliorer le repérage des situations de précarité énergétique afin de proposer aux ménages concernés un accompagnement ad hoc
- Travailler sur les comportements des habitants pour permettre des économies.

L'action des collectivités s'inscrit maintenant sous l'égide du Schéma Directeur des Energies (approuvé et voté en décembre 2018) qui lui-même sera le pilier principal du PCAET (qui sera adopté en décembre 2019).

Le Schéma Directeur des Energies a fixé des objectifs généraux, à l'horizon 2030, en matière de baisse des consommations énergétiques (- 25%) et de production d'énergies renouvelables (atteindre 38% de la consommation).

Ces objectifs se déclinent plus spécifiquement sur 2 domaines :

- En matière de patrimoine bâti : réduction de 15 % des consommations pour l'habitat et de 11% pour le tertiaire,
- En matière de mobilité : réduction de 35% grâce l'effet combiné positif sur les transports en commun (+50%), le vélo (x5) et la marche à pied (maintien) associé à une baisse (-12%) de l'utilisation de la voiture.

Ces objectifs sont autant d'ambitions qui seront des préalables à toutes réalisations.

Les enjeux pour Buxerolles

Définir un mode opératoire (montages, opérateur(s), moyens financiers...) pour accélérer le renouvellement urbain, notamment le long de la rue du Planty / rue Camille Girault, pour l'opération Cœur de Ville, et maintenir une dynamique démographique

Promouvoir et développer de l'habitat dense "intermédiaire" de qualité et l'accès social

Traiter le quartier du Parc de Buxerolles (rue Abel Tassin – 170 logements Habitat de la Vienne), pour lui redonner de l'attractivité (réhabilitation, quelques démolitions envisageables, actions sur les espaces publics...) et maintenir la mixité sociale sur la commune

En lien avec Poitiers, réfléchir à une requalification de la rue de la Vincenderie (actions sur l'habitat, sur les cheminements, sur les friches...)

Caractériser les copropriétés en assurant une veille, pour mieux les connaître, identifier leurs besoins ou les leviers d'actions.

Les enjeux pour Poitiers

Le développement de logements abordables et agréables à vivre pour les classes moyennes, en location et en accession ;

La requalification urbaine, à la fois du centre-ville (opération Action Cœur de Ville et OPAH RU), des Couronneries (opération NPNRU) et d'autres quartiers ou morceaux de quartiers en perte d'attractivité, passant par des réhabilitations du parc de logements publics et privés, éventuellement par des démolitions, le tout accompagné d'aménagement urbain, de requalification ou de création d'équipements, de politique commerciale, de politique culturelle, etc. ; cet enjeu de requalification doit prendre en compte la nécessité de mettre en valeur le patrimoine sur les espaces concernés en particulier sur le centre-ville, doté d'un SPR ;

Une production de logements (et notamment de grands logements) à un rythme soutenu pour ne pas perdre d'habitants, en privilégiant les opérations de renouvellement urbain et en poursuivant, en complément, l'urbanisation des deux ZAC en cours (La Méricotte et les Montgorges) ;

Une faible production de logements sociaux, de manière à retrouver un taux SRU autour de 30%, avec une attention particulière sur la localisation et la qualité des opérations proposées ;

Une attention forte sur le peuplement, notamment des grands quartiers d'habitat social, pour être à la hauteur des enjeux de mixité sociale.

Les enjeux pour le Cœur de Ville de Poitiers

Ouvrir le centre-ville à des typologies de ménages peu représentées aujourd'hui ;

Améliorer le cadre de vie pour les habitants et les visiteurs, contribuant ainsi à une meilleure attractivité à la ville et à l'agglomération ;

Résorber la vacance et les situations de mal logement.

Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;

A - Volet commerce

A l'échelle de Grand Poitiers

Un diagnostic a été réalisé par le Cabinet LESTOUX & Associés, dans le cadre de l'élaboration du schéma commercial d'agglomération. C'est une synthèse de ces travaux qui est restitué ci-après.

Un bon niveau d'équipement commercial qui répond désormais aux attentes des consommateurs

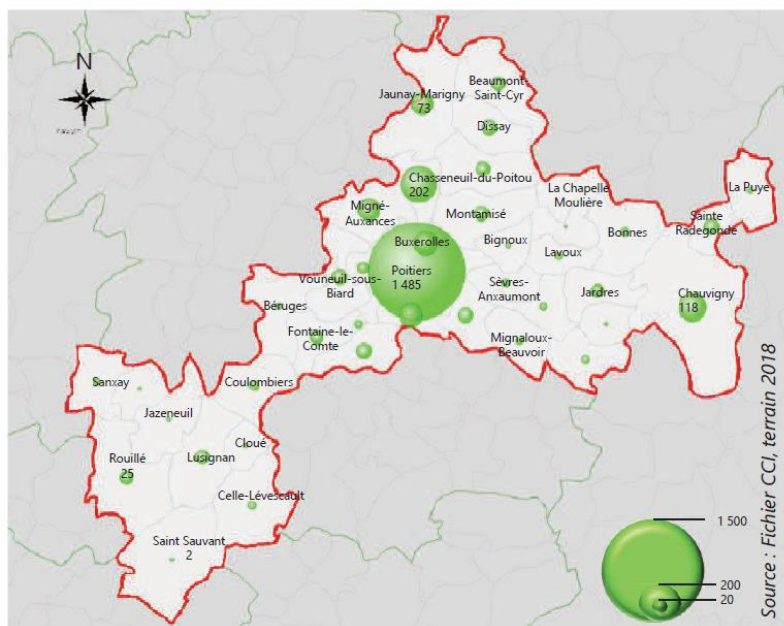
Sur la base d'une enquête réalisée auprès de 600 ménages, les consommateurs portent un regard positif sur l'appareil commercial d'agglomération. 47% d'entre eux considèrent qu'il ne manque pas d'enseignes sur l'agglomération et jugent donc la diversité commerciale cohérente et suffisante.

La majorité des dépenses des ménages est effectuée sur les pôles commerciaux de Grand Poitiers, signe d'une excellente rétention et d'un taux d'évasion proche de la limite incompressible (moins de 5%). Les consommateurs ne sont donc plus en attente de commerces supplémentaires.

Ce très faible taux d'évasion illustre également une saturation de l'offre.

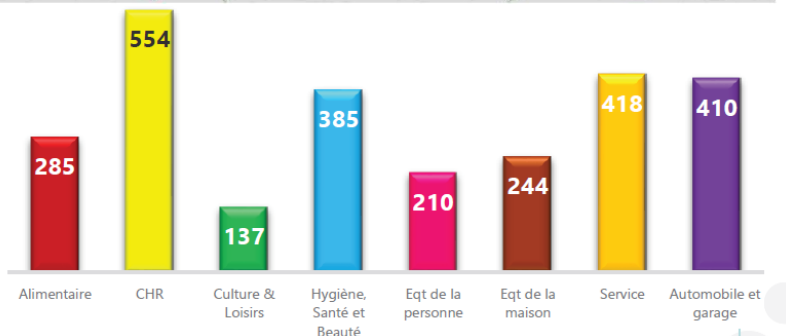
Une offre commerciale supérieure à la demande...

Localisation de l'offre commerciale traditionnelle (Nbre de commerces par commune)



Avec 342 436 m² de surfaces de vente de plus de 300 m², le territoire de Grand Poitiers offre une densité en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) supérieure à la moyenne nationale. Cette surdensité est particulièrement significative dans des secteurs tels que l'alimentaire, le bricolage, l'équipement de la maison et les solderies.

A l'inverse, des secteurs comme l'équipement de la personne sont sous représentés, ce qui représente un fort enjeu pour le cœur d'agglomération.



... mais qui tient aussi compte du rayonnement du territoire

Cette surdensité est à relativiser car la prééminence de l'offre illustre aussi le rayonnement régional de Poitiers au-delà des limites de l'agglomération, sur une zone de chalandise de près de 300 000 habitants. Grand Poitiers confirme ainsi son rôle de pôle économique majeur et attractif.

Le tableau ci-dessous donne une vision d'ensemble des perspectives de développement par secteur à horizon 2030 :

Secteur	Perspective 2030	Conditions	Surface disponible en 2030
Alimentaire		Les surfaces actuelles s'adaptent au potentiel actuel de la population. Les perspectives de croissance démographique montrent des marges de développement significatives qu'il convient d'adapter aux différents formats.	10 000 m ²
Textile habillement		Compte tenu de la très forte légitimité de l'agglomération sur l'ensemble de la zone de chalandise sur le marché de l'équipement de la personne, les perspectives sont significatives, mais devront tenir compte de la croissance de l'e-commerce (estimé à 20% à horizon 2030).	14 000 m ²
Bricolage		L'offre est globalement bien couverte et laisse assez peu de marge de manœuvre à l'horizon 2030.	- 10 000 m ²
Jardinage		Le marché du jardinage est sensiblement plus ouvert grâce à la croissance démographique.	< 5 000 m ²
Electroménager		Le secteur est globalement équilibré compte tenu de l'arrivée récente de nouveaux opérateurs.	< 500 m ²
Meubles		Une offre plutôt complète malgré l'évasion vers Tours. Le secteur subit fortement l'influence des circuits alternatifs (brocantes, leboncoin...). Des risques de fermetures apparaissent.	- 10 000 m ²
Décoration, art de la table		Un marché désormais préempté par les concepts généralistes non alimentaires (Action, Gifi, Foir'fouille) très bien présents.	< 500 m ²
Sport		Des marges de développement faibles à modérées	< 500 m ²
Biens culturels, jeux et jouets		Une quasi absence de marge de développement compte tenu de l'enjeu du digital sur ce marché et de la fragilité des spécialistes du jouet.	- 2 000 m ²

 Développement possible pour conforter le territoire

 Développement contraint

 Adaptation quantitative suffisante

Une augmentation du plancher commercial plus rapide que la croissance démographique...

Le plancher des GMS a augmenté de 11% entre 2008 et 2016, soit à un rythme 2 à 3 fois supérieur à celui observé pour la population (3,5% de 2010 à 2015).

L'augmentation du plancher commercial reste contenue dans l'enveloppe autorisée par le précédent schéma commercial (34 685 m² réalisés – 32 000 m² autorisés).

...Et qui n'a pas généré de réelles créations d'emplois

Sur la même période d'observation, l'emploi dans le commerce progresse seulement de 2,7%.

Une offre commerciale traditionnelle fragilisée (commerces de moins de 300 m²)

La part des commerces traditionnels implantés au sein d'une centralité commerciale semble anormalement faible comparée à la moyenne nationale. Cette tendance à la périphérisation est accentuée par la forte concentration du commerce traditionnel sur la ville de Poitiers. En dehors de la ville centre, il n'y a pas de pôle commercial traditionnel intermédiaire d'équilibre sur le reste de la communauté urbaine.

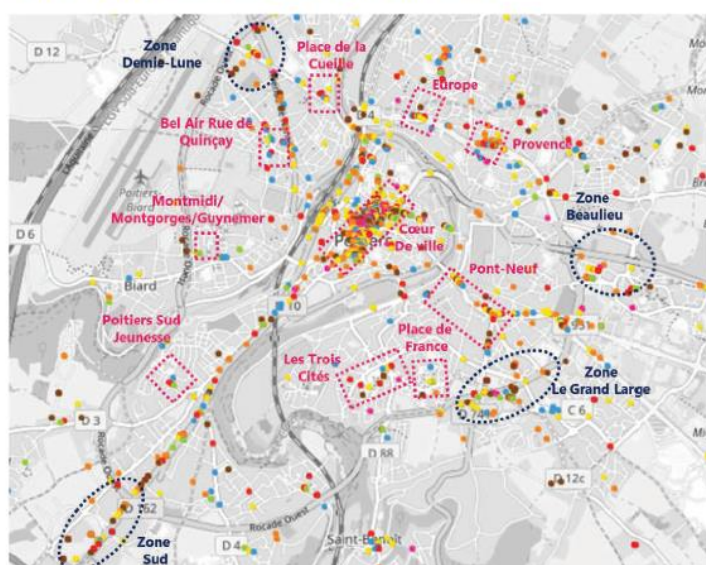
Ces deux phénomènes conjugués illustrent la fragilisation commerciale des centres-bourgs et centres-villes et l'accentuation de la dilution de l'attractivité commerciale (les implantations récentes privilégiant les grands axes au détriment des centres-bourgs).

Internet : premier concurrent du commerce physique

Près des trois quarts des ménages de Grand Poitiers sont des cyberconsommateurs contre 66% des français. Le premier lieu de consommation est désormais le digital, en particulier pour les secteurs liés à l'équipement de la personne et l'alimentaire (drives). La vente hors points de vente représente 14,5% des achats.

Le Cœur de Ville de Poitiers dans cet ensemble

Part de l'offre commerciale en centralité sur Poitiers



Parmi les enseignes les plus plébiscitées par les français, une sur trois est présente sur le cœur d'agglomération...

Ce constat est particulièrement vrai pour les secteurs de l'hygiène-Santé-beauté et de l'équipement de la personne.

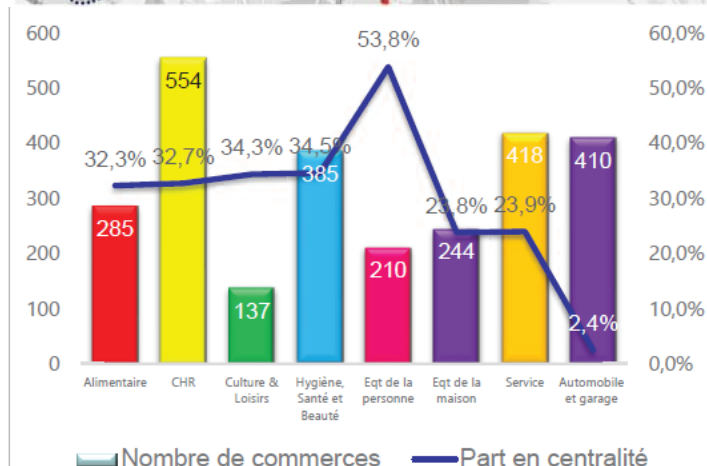
... Mais une forte duplication des enseignes centre-ville/périphérie

43% des enseignes préférées des Français sont à la fois présentes en cœur d'agglomération et en périphérie

Un taux de vacance du cœur d'agglomération de 10,6%, inférieur à la moyenne nationale (13%)

Le cœur d'agglomération conserve une légitimité en équipement de la personne et en culture loisirs,

Représentant respectivement 19% et 11% des fréquences d'achats.



Les consommateurs réclament plus de diversité commerciale pour le cœur d'agglomération

Ces attentes très fortes en commerces ou enseignes nouvelles en cœur de ville sont le signe de la nécessité de poursuivre l'installation de nouvelles formes de commerces : concepts store, boutiques éphémères, pépinières de rues, commerces de destination, qui forgent la singularité du centre-ville par rapport à la périphérie.

Le Cœur de Ville de Buxerolles dans cet ensemble

Buxerolles accueille sur son territoire trois grandes surfaces commerciales alimentaires totalisant plus de 7.000 m².

La Zone d'Activité Economique du Pas de Saint Jacques, identifiée comme pôle à vocation loisirs regroupe un complexe cinématographique et des activités complémentaires. Cette zone a également une fonction de proximité du fait de la présence de certains commerces (boulangerie, bar/tabac, pharmacie...)

Le Cœur de Buxerolles est un pôle commercial important, premier pôle d'emploi et s'inscrit dans la continuité du quartier des Couronneries. Sur le plan commercial, il est surtout marqué par un supermarché Leclerc, ne comprenant pas de galerie commerciale et ne disposant pas de foncier pour en réaliser une. Cette situation particulière a facilité, au fil du temps, la création de petits îlots commerciaux autour de l'hypermarché, mais sans cohérence ni urbaine, ni commerciale, ni esthétique. Des discontinuités existent et certains ensembles sont peu accessibles.

La plupart des éléments commerciaux de proximité sont représentés. En dehors de l'offre du supermarché, l'équipement de la personne et l'équipement de la maison sont absents de ce pôle et doivent le rester afin de favoriser la fréquentation de ces commerces du centre-ville de Poitiers. Des continuités sont donc à trouver afin de faciliter l'accès au plateau de Poitiers.

Il n'en demeure pas moins qu'il existe un besoin de rénovation et de renouvellement des ensembles de petits commerces et services qui bordent l'espace central.

Un renforcement de l'attractivité commerciale du Centre-ville a très tôt été identifié et conforté par les études réalisées par la Commune avec la CCI tout en veillant à ne pas être en concurrence avec l'offre commerciale du centre-ville de Poitiers, mais aussi celle présente sur le site du Pas de Saint Jacques.

Les enjeux à relever à l'échelle de l'agglomération

Face aux nouvelles attentes de consommateurs : Passer d'une « stratégie de cueillette » à une « stratégie de conquête »

L'évolution des pratiques d'achat oblige le commerçant à changer de logique, car il n'y a plus de fidélité en matière commerciale. L'objet même du commerce de demain ne sera plus de vendre mais d'enchanter le consommateur, en lui proposant une gamme élargie de services et d'expériences. Grand Poitiers devra donc privilégier toutes les formes de commerces innovantes, à fort contenu expérientiel (boutiques éphémères, Pop-Up stores, pépinières de rue...) mais également passer d'une logique de croissance de m² à la recherche d'enseignes différenciantes.

Promouvoir le commerce digital innovant

Dans sa recherche d'enseignes commerciales, Grand Poitiers devra orienter ses choix vers des commerces qui intègrent le digital à l'origine de leurs projets. Une attention particulière devra aussi être portée sur le commerce indépendant afin de l'amener progressivement à exploiter efficacement les outils numériques.

Harmoniser les préconisations du schéma commercial d'agglomération avec les intentions du SCOT

Les préconisations du schéma commercial d'agglomération doivent prendre en considération les objectifs du SCOT parmi lesquels la nécessaire limitation de la consommation d'espace pour le développement commercial et la réaffirmation du rôle des centralités urbaines.

Le fort enjeu d'une gestion économe de l'espace encourage un nouveau mode de gouvernance dont l'objet principal consisterait à déterminer les zones préférentielles, piloter les implantations commerciales et lutter contre la périphérisation excessive du commerce.

Cette nouvelle gouvernance à instaurer va dans le sens de la loi ELAN qui oblige à apprécier l'impact des projets sur le tissu économique local et modifie la composition des CDAC en réintroduisant, en leur sein, les Chambres Consulaires.

Veiller à la requalification des pôles commerciaux périphériques

La réponse à la satisfaction du consommateur n'est plus dans une croissance effrénée de mètres carrés commerciaux. La surdensité commerciale et l'évolution dans les modes de consommation conduiront probablement à l'apparition de friches commerciales dans un avenir proche. Grand Poitiers devra concentrer ses efforts sur les pôles périphériques fragiles (Portes du Futur, zone commerciale de la Loge, secteur Géant Casino...) en contribuant à leur reconversion et au réemploi des friches à des fins autres que commerciales.

Il convient, par ailleurs, d'anticiper le besoin de restructuration des espaces commerciaux périphériques, en indexant, par exemple, la croissance des surfaces sur la résorption de la vacance commerciale.

Contribuer à la revitalisation des centres-bourgs

Il s'agit là d'un thème très important pour les communes de Grand Poitiers. La collectivité déclinerait prochainement un plan d'action en la matière destiné à accompagner les communes qui le souhaitent, afin de soutenir les activités commerciales et de services de proximité et développer de nouvelles formes de commerces (terroir, tiers lieu, consigne à achats...) sur les plus petites communes.

Les enjeux à l'échelle du Cœur de Ville de Poitiers

Le Cœur de Ville de Poitiers est principalement concerné par les deux premiers enjeux mentionnés ci-dessus.

Ajoutons que le centre-ville est concerné par un enjeu foncier sur le commerce puisque les cellules de petite taille ne sont pas toujours adaptées et qu'il n'existe pas d'offre pour des enseignes demandant des surfaces importantes.

Par ailleurs, une partie du centre-ville de Poitiers est spécialisé dans une offre d'artisanat d'art, qui pourrait être confortée.

Les enjeux pour le Cœur de Ville de Buxerolles.

Les principaux enjeux concernent :

- Le renforcement du lien entre le centre-ville de Buxerolles et celui de Poitiers, notamment par les modes actifs, afin de conforter la fréquentation de ce dernier ;
- le renforcement de l'attractivité du centre-ville de Buxerolles lui-même, qui passe par la nécessité de rénover et compléter l'offre de commerces et services, dans des cellules de petites tailles autour de l'îlot du supermarché. Il s'agit de compléter l'offre existante de commerces et services de proximité, sans aller sur des spécialisations telles qu'équipement de la personne. Mais les analyses réalisées montrent que le centre-ville de Buxerolles ne présente pas la masse critique suffisante pour offrir ce type de commerce.

Volet développement économique

A l'échelle des bassins de vie de Poitiers et Châtellerauld

Les éléments suivants constituent une synthèse du constat qui a été partagé lors de l'élaboration du SCoT du seuil du Poitou :

Un positionnement géographique stratégique et un potentiel de développement et d'innovation

- Un desserrement d'activités du Bassin parisien pouvant profiter aux territoires éloignés disposant d'une desserte directe
- Des potentiels d'évolution à saisir sur le territoire : nœud logistique, renforcement des liaisons sur l'axe Nantes-Limoges-Lyon, labellisation « Technopole Grand Poitiers » (accompagnement des porteurs de projets innovants) et « French Tech » (écosystème de start-up), appartenance à la Région Nouvelle Aquitaine (qui axe son développement économique sur des filières autour de l'aéronautique, le luxe ou l'agriculture...)
- La présence de deux pôles urbains complémentaires avec des savoir-faire et un capital d'innovation qui occupent une place structurante à l'échelle régionale et à l'interface avec la Touraine : Châtellerauld - pôle à dominante industrielle (automobile, aéronautique), Poitiers - pôle à dominante tertiaire public hautement qualifié (enseignement, santé, culture), tous deux inscrits dans une dynamique de diversification
- La présence d'équipements majeurs et d'activités de recherche et développement associées dont le rayonnement dépasse les frontières du SCoT (Technopole Grand Poitiers, hôpitaux, grandes écoles et université – 27 000 étudiants, 800 enseignants chercheurs...) avec notamment pour Grand Poitiers une orientation forte en faveur des partenariats public / privé dans les secteurs de pointe, autour des ed techs par exemple.
- Des activités de sous-traitance ou de soutien et un ensemble de TPE / PME réparties sur le territoire qui contribuent à l'attractivité des grands pôles économiques et de grands comptes industriels (SAFT, SGS, Groupe SAFRAN, B. BRAUN, etc.).

Une position de carrefour stratégique : l'accessibilité comme facteur indéniable d'attractivité

Les pôles d'emplois et de services et l'accessibilité comme principaux facteurs du développement économique (A10, RD910, TGV/LGV, aéroport, RN149)

- La qualité des connexions et des infrastructures (communications terrestres et aériennes, infrastructures numériques) est un facteur majeur pour diversifier et développer l'appareil productif économique du territoire.
- L'axe central Paris – Bordeaux très performant (faisceau A10, LGV) se positionne comme un espace fédérateur pour des territoires périurbains et ruraux au-delà du territoire du SCoT.
- La ville de Poitiers forme le nœud névralgique du système des transports qu'il s'agit de valoriser au profit de l'ensemble des bassins de vie qui l'entourent (un nœud de transbordement LGV à Poitiers, gares TGV à Châtelleraut et au Futuroscope).
- Un important trafic fret (axe Paris-Bordeaux, lignes Est-Ouest) pour 63% généré par les activités locales
- Une forte densité de fret ferroviaire sur l'axe Nord Sud associée à une augmentation de l'activité de l'opérateur ferroviaire portuaire Atlantique
- Des embranchements ferrés existants utilisés essentiellement par les activités agroalimentaires et un site de triage à Grand Pont.

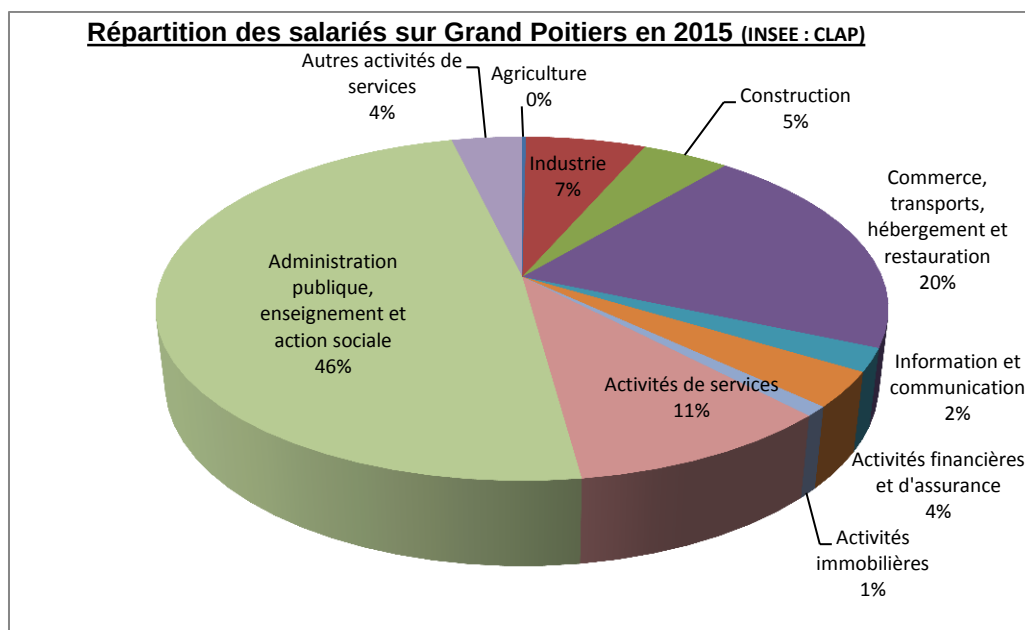
Un potentiel touristique qui reste en partie à valoriser

- Le parc d'attraction du Futuroscope : depuis les années 90 le principal facteur d'attraction du tourisme dans le département
- Mais paradoxalement un poids économique modéré de la filière tourisme sur le territoire
- De nombreux éléments de patrimoine d'intérêt culturel et naturel mais dont la notoriété reste le plus souvent cantonnée à l'échelle locale, si l'on excepte le thème de l'art roman et médiéval
- Des initiatives nombreuses mais peu coordonnées, et relevant trop souvent d'une simple démarche d'animation des territoires et non d'une véritable politique touristique
- Un tourisme de passage ou de court séjour
- Une forte concentration de l'activité marchande (hébergement et restauration notamment) sur le Futuroscope et Poitiers
- Une stratégie touristique et culturelle émergente sur Poitiers – Grand Poitiers, alliant histoire, patrimoine et modernité, notamment autour de la découverte et de la mise en valeur du patrimoine par le jeu et le numérique (escape game, ed techs) et l'esport en capitalisant sur la Gamers Assembly.

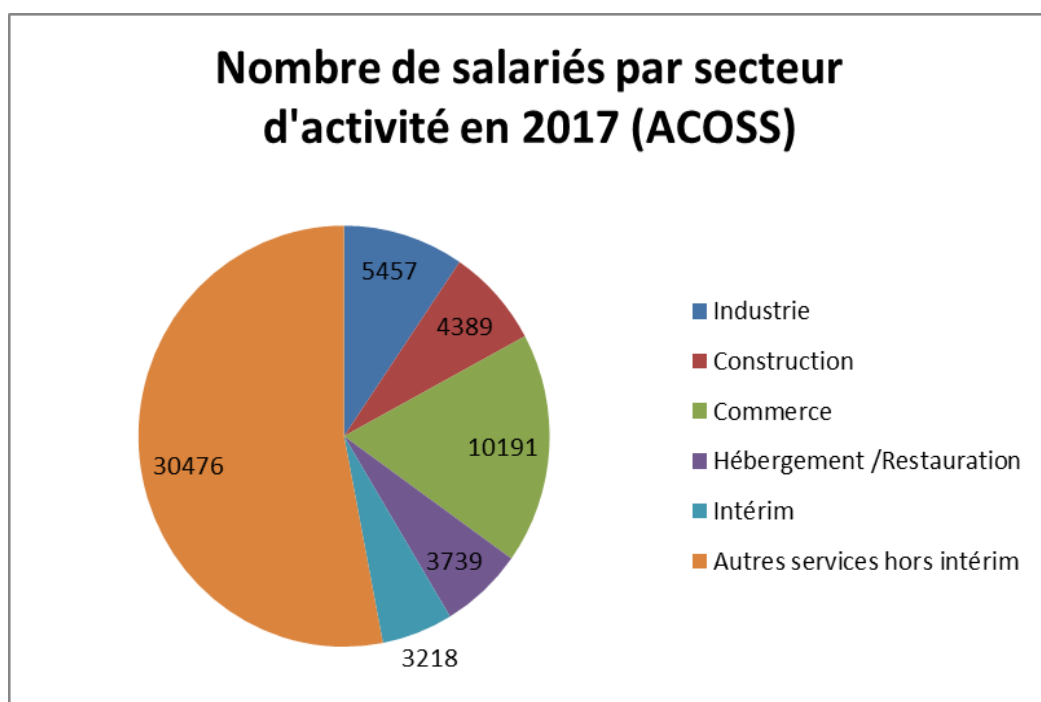
Situation de l'emploi

En 2015, Grand Poitiers compte au total 16 457 établissements et 87 205 salariés. La répartition sectorielle des emplois fait apparaître des secteurs fortement pourvoyeurs d'emplois : industrie, commerce et services, tertiaire public (environ 40 000 salariés).

La zone d'emploi comporte 113 625 salariés. (Source : INSEE – CLAP 2015)

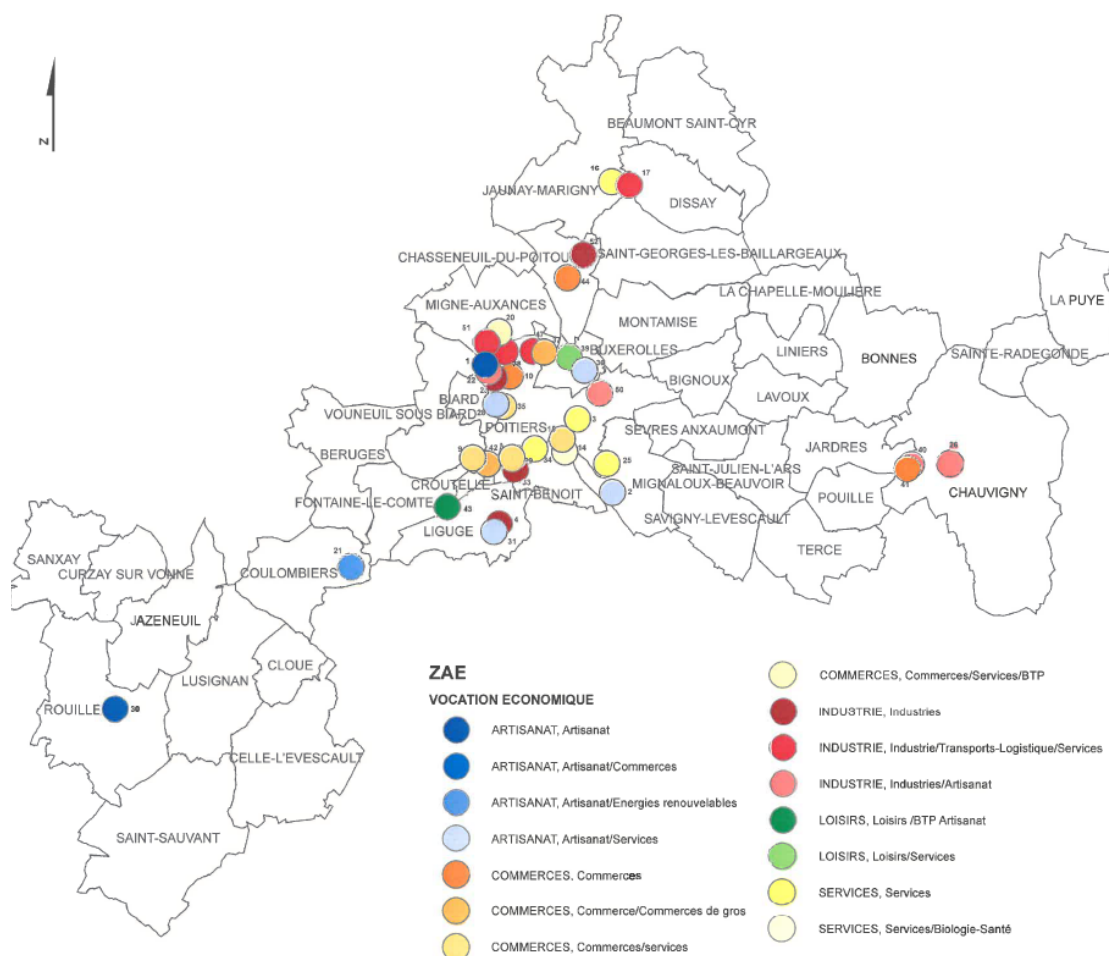


L'emploi salarié privé totalise près de 58 000 salariés et témoigne d'une forte tertiarisation de l'économie locale.



Géographie du développement et problématiques foncières :

La carte suivante permet de localiser les différents sites économiques de l'agglomération et leurs spécialisations.



Vocation	Numéro ZAE	Nom ZAE	Vocation	Numéro ZAE	Nom ZAE
Artisanat	1	Actiparc	Industrie	4	Bois Renard
	2	Beaubâton		17	I Parc 2 Téléport 9
	21	La Pazioterie		22	La Tardiverie
	28	Le Vignaud		23	Larnay
	30	Les Cinq Sauts		26	Le Planty
	31	Les Erondières		33	Les Hauts de la Chaume
	36	Les Tilleuls		38	Parc Aliénor d'Aquitaine
Commerce	9	Chaumont		40	Peuron Nord
	10	Demi-Lune		47	Pôle République
	15	Grand Large – Rocfer		50	Saint-Eloi
	29	L'Ermitage		51	Saint-Nicolas
	20	La Loge		52	Les Temps Modernes
	35	Les Montgorges	Services	3	Beaulieu-Denis Papin
	37	Marché de Gros		14	Pré Médard – Gibauderie
	41	Peuron Sud		16	I Parc 1 Téléport 9
	42	Pointe à Miteau		25	Le Pâtis
Loisirs	44	Portes du Futur		34	Les Longeois
	39	Pas de Saint-Jacques			
	43	Portes d'Aquitaine			

Le point essentiel du diagnostic est l'absence d'offre de bureau adapté sur le secteur du Cœur de Ville, en particulier sur le Quartier de la gare où les demandes sont récurrentes.

Le rôle du Cœur de Ville de Poitiers dans son bassin de vie

Le cœur de ville est le principal pôle d'emploi de l'agglomération, avec 14 000 actifs travaillant sur la centralité.

Il est clairement spécialisé dans les activités tertiaires, notamment administrations, banques, assurances, enseignement, formation, etc. et commerciales.

Il constitue un pôle universitaire important et les administrations et établissements publics ou parapublics y sont encore très présents, malgré plusieurs déplacements hors centre-ville depuis le début des années 1990 (DDT, Banque de France, par exemple).

Depuis la réalisation du pôle multimodal dans les années 2000, le quartier de la gare, situé en limite ouest du centre-ville, attire des entreprises. La demande semble se renforcer depuis la réalisation de la LGVSEA. Mais l'offre de bureau adaptée à la demande est inexistante.

Autres pôles tertiaires importants de l'agglomération, le Futuroscope et le secteur Pré Médard – Gibauderie (n°14 sur la carte précédente) présentent une offre qui est complémentaire à celle du cœur de ville.

Le rôle du Cœur de Ville de Buxerolles

Buxerolles est un acteur important du dynamisme économique du territoire avec ses 423 entreprises regroupant 1800 emplois. Le Cœur de Ville est le premier site économique et d'emploi qui a principalement une fonction de proximité, pour les commerces et les services.

Les enjeux spécifiques au Cœur de Ville de Poitiers

Les principaux enjeux pour le cœur de ville sont les suivants :

- Maintenir une présence universitaire forte, voire la développer, comme cela a été fait récemment avec l'extension du campus de Sciences Po Paris
- Conforter la présence des administrations et établissements publics ou parapublics, en particulier les directions régionales des services de l'Etat (DRAC, DREAL notamment), ainsi le rectorat ;
- Développer le pôle tertiaire du Quartier de la gare,
- Développer un écosystème propice à l'innovation et au développement de start up
- Poursuivre le travail entrepris pour faire émerger un environnement urbain et culturel attractif pour de nouveaux talents.

Les enjeux pour le Cœur de Ville de Buxerolles

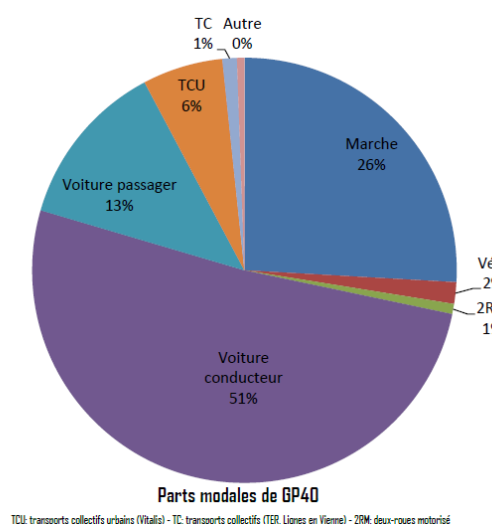
En dehors des enjeux déjà mentionnés en ce qui concerne le commerce et les services de proximité, l'enjeu principal est de consolider le rôle économique central du Cœur de Ville en étoffant l'offre commerciale et de services et en développant des logements pour renforcer son identité de centre-ville et conforter sa fonction de proximité.

Axe 3 – Développer l’accessibilité, la mobilité et les connexions ;

Les mobilités du territoire

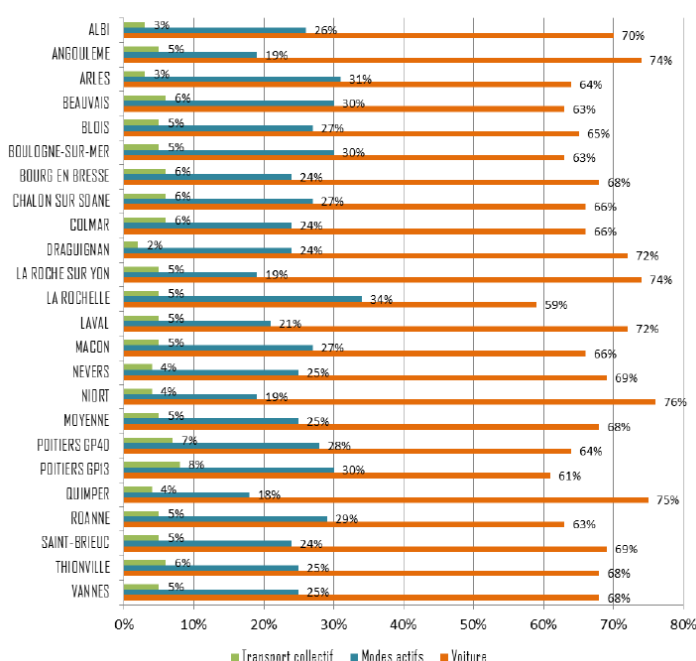
Les parts modales

Avec la création d’une nouvelle intercommunalité en janvier 2017, et afin de pouvoir structurer une offre de mobilité adaptée dans son futur Plan de Déplacements Urbains, il s’avérait nécessaire de disposer d’un diagnostic précis des pratiques de mobilité sur ce nouveau territoire de Grand Poitiers. C’est pourquoi une Enquête Déplacements Ville Moyenne a été réalisée, pour la première fois, par Grand Poitiers en 2018 sur le territoire et des intercommunalités voisines fortement émettrices de flux vers celui-ci. Les premiers résultats montrent que les modes actifs et alternatifs à l’autosolisme sont bien représentés sur le territoire comme le montre le graphique des parts modales ci-dessous et le tableau comparatif des parts modales avec d’autres agglomérations similaires. Ainsi, la part modale vélo du territoire est de l’ordre de



2%. Les données sont présentées pour Grand Poitiers Communauté Urbaine (GP40) et à l’échelle de l’ancien territoire (GP13) constituant le périmètre de transport urbain.

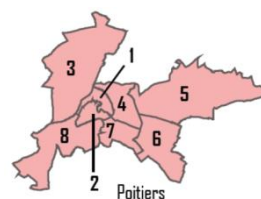
Comparatif des répartitions modales dans les agglomérations de taille moyenne



Ceci étant, les pratiques de mobilités sont inévitablement différenciées au sein d’une Communauté urbaine au territoire contrasté tant en matière de densité, d’urbanisation que d’accès aux services de mobilité.

Le tableau ci-après présente les parts modales par secteurs. On y remarque que l’usage de modes alternatifs à la voiture individuelle, et notamment la marche à pied, est particulièrement corrélée à la densité du secteur. Ainsi, 50% des déplacements réalisés par les habitants du centre-ville de Poitiers sont réalisés à pied. Par ailleurs les plus forts taux d’usage des transports en commun et du vélo sont observés en centre-ville de Poitiers.

Secteur	Marche à pied	Velo	2RM	Voiture conducteur	Voiture passager	TCU	TC
Poitiers - Centre-ville Nord	44.4%	2.2%	0.8%	29.5%	9.5%	11.8%	1.5%
Poitiers - Centre-ville Sud	56.3%	2.0%	1.1%	24.5%	6.0%	9.1%	0.6%
Poitiers Ouest	19.3%	1.6%	0.3%	56.4%	13.3%	8.0%	0.7%
Poitiers - Les Couronneries	37.8%	0.8%	2.3%	40.5%	10.7%	7.2%	0.4%
Poitiers - Saint-Eloi	26.4%	0.8%	0.2%	44.9%	12.8%	12.7%	1.7%
Poitiers - Facultés Milétrie	30.7%	2.8%	0.6%	45.9%	10.3%	8.4%	0.4%
Poitiers - Grand Large St Cyprien	21.0%	1.6%	1.1%	52.1%	13.4%	9.0%	1.3%
Poitiers - Bellejouanne	18.9%	2.1%	1.4%	56.2%	14.0%	6.2%	0.3%
Biard et Clain	10.8%	0.9%	1.1%	67.8%	15.5%	2.3%	1.1%
Buxerolles	21.4%	3.5%	0.2%	58.3%	12.8%	3.3%	0.1%
Miosson Milétrie	15.8%	3.4%	0.0%	58.7%	16.9%	4.5%	0.2%
Ligugéon	17.0%	0.0%	0.3%	62.4%	13.7%	4.7%	1.2%
Futuroscope	20.0%	0.3%	1.4%	61.6%	13.1%	3.0%	0.4%
Bignoux Moulière	12.2%	1.4%	1.0%	66.7%	13.7%	2.9%	1.9%
Pays Melusin	17.5%	0.6%	1.2%	54.3%	20.7%	2.0%	3.3%
Valvert	16.9%	2.4%	0.7%	60.1%	15.5%	2.3%	2.1%
Vienne et Moulière	19.9%	0.7%	0.4%	61.7%	12.5%	0.6%	2.5%
Vonne Melusin	20.7%	0.9%	0.6%	59.1%	12.4%	2.7%	2.4%
Pays Chauvinois	19.2%	0.5%	0.0%	57.7%	16.0%	2.3%	3.1%
Saint-Cyr	22.2%	0.2%	0.2%	60.6%	13.9%	0.0%	2.0%



NB : comme le présente la carte ci-contre, le secteur Centre-ville Nord est le secteur 1 comprenant notamment le quartier de la Gare.

Taux d'équipement en voiture

Zone de résidence	% de ménages équipés d'au moins une voiture
Poitiers - Centre-ville Nord	59,31%
Poitiers - Centre-ville Sud	63,66%
Poitiers Ouest	90,18%
Poitiers - Les Couronneries	71,44%
Poitiers - Saint-Eloi	76,66%
Poitiers - Facultés Milétrie	71,83%
Poitiers - Grand Large St Cyprien	67,51%
Poitiers - Bellejouanne	75,28%
Biard et Clain	98,37%
Buxerolles	91,80%
Miosson Milétrie	95,19%
Ligugéon	100,00%
Futuroscope	90,13%
Bignoux Moulière	98,90%
Pays Melusin	91,93%
Valvert	96,69%
Vienne et Moulière	98,77%
Vonne Melusin	93,09%
Pays Chauvinois	93,11%
Saint-Cyr	99,36%
GP40	85,47%

Le taux d'équipement des ménages en voiture est également très différencié en fonction du secteur de résidence. On remarque très nettement un gradient d'équipement proportionnel à la densité des secteurs. A Poitiers, 72% des ménages sont motorisés alors que dans le reste de la Communauté urbaine, le taux de motorisation des ménages est de 95%.

Du fait de la typologie des résidents du centre-ville et de la capacité à disposer d'un stationnement automobile, ce secteur présente les plus faibles de taux de motorisation de la Communauté urbaine.

c. Les distances de déplacement

Du fait de la compacité du centre-ville, de la diversité des aménités et services s'y trouvant et également de l'offre d'emploi y étant localisée, les distances réalisées par les résidents de ce secteurs sont les plus faibles observée. Ainsi, la distance moyenne d'un déplacement est de l'ordre de 2,5km en centre-ville. Pour des motifs d'achat, on remarque une prépondérance de l'achat à proximité, environ 1,8 km contre une moyenne de 4,6 km sur le territoire de la Communauté urbaine.

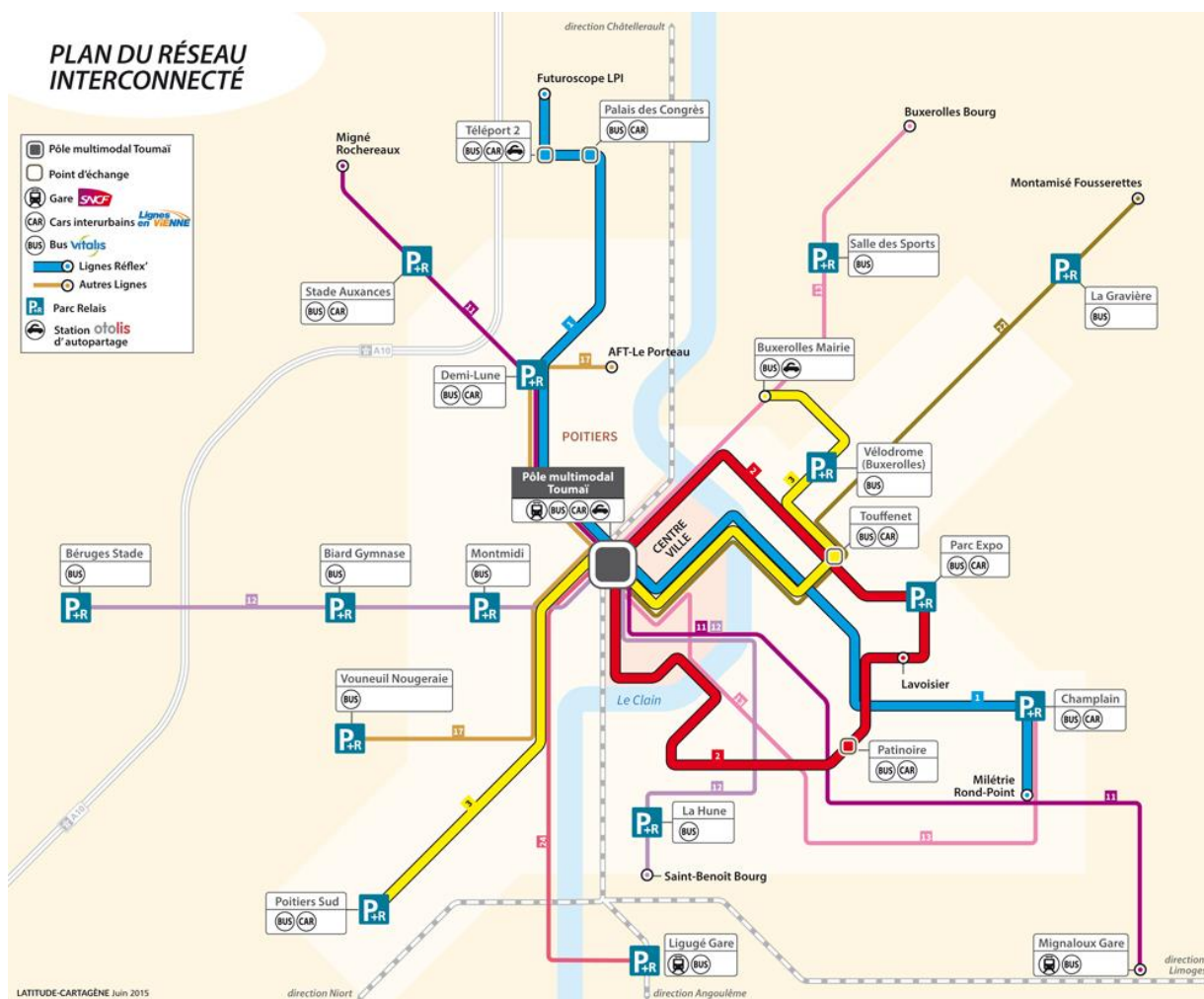
Secteur	Distance moyenne des déplacements (km)	Distance moyenne des déplacements domicile-travail (km)	Distance moyenne des déplacements d'achat (km)
Poitiers - Centre-ville nord	2,45	5,78	1,95
Poitiers - Centre-ville sud	2,63	3,44	2,39
Poitiers - Ouest	4,14	5,55	3,37
Poitiers - Couronneries	3,03	5,34	2,25
Poitiers Saint-Eloi	4,55	8,04	4,18
Poitiers - Facultés Milétrie	3,42	5,30	2,74
Poitiers - Grand large St Cyprien	3,93	8,15	1,99
Poitiers - Bellejouanne	4,41	7,42	3,17
Biard et Clain	7,22	9,10	5,91
Buxerolles	4,27	5,77	3,07
Miosson Milétrie	5,25	8,78	3,81
Ligugéon	7,91	14,20	6,71
Futuroscope	5,68	7,68	4,00
Bignoux Moulière	7,07	9,17	7,00
Pays Melusin	8,11	15,48	7,28
Valvert	6,93	12,16	5,67
Vienne et Moulière	8,24	14,34	5,70
Vonne Melusin	10,52	18,31	7,95
Pays Chauvinois	9,27	21,87	5,98
Saint-Cyr	7,65	13,31	6,22
BP40	6,04	10,39	4,63

Les mobilités dans le Cœur de Ville de Poitiers

L'offre de mobilité

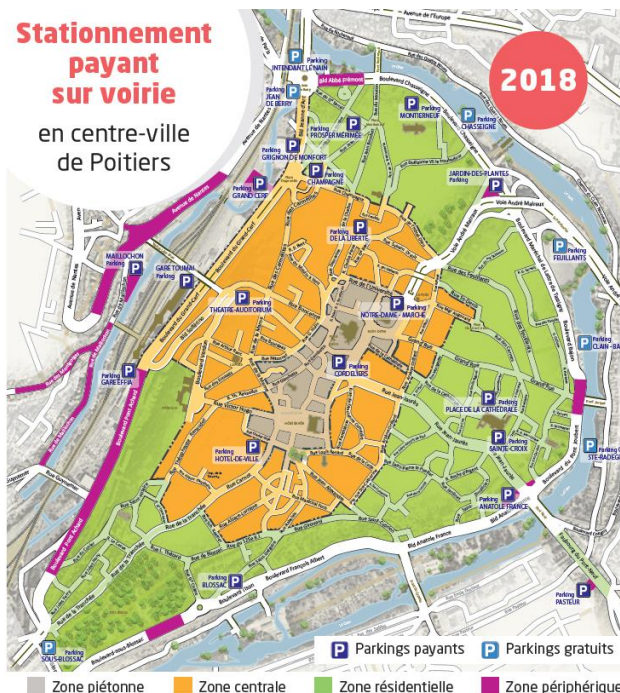
Le secteur du centre-ville concentre la plus grande diversité d'offre de mobilité du territoire. Ainsi, on y recense :

- une gare LGV et TER intégrée au sein du Pôle d'échanges Multimodal Toumaï
- une gare routière intégrée au sein du Pôle d'échanges Multimodal Toumaï
- une offre de service de transport en commun conséquente, cadencée desservant une bonne partie du territoire et les principaux pôles générateurs de trafics. Les points d'arrêts principaux se localisent à la Gare de Poitiers ainsi que sur la Place Notre-Dame et dans la rue Victor Hugo voisines du centre-ville piéton.



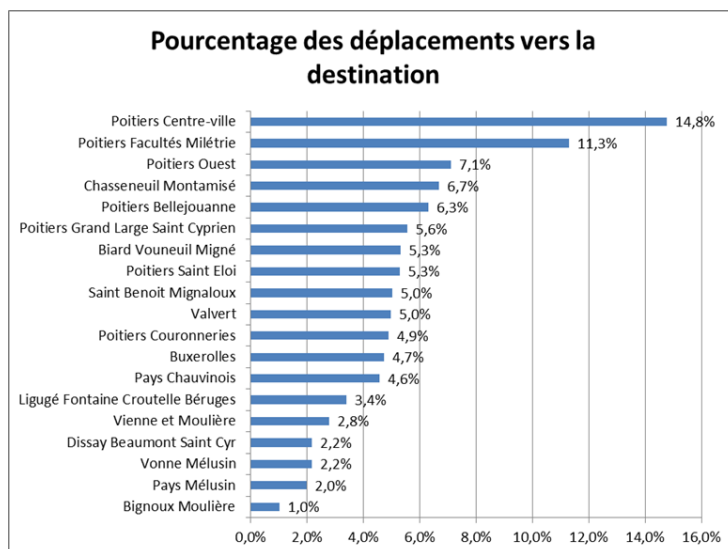
- Une zone piétonne à accès contrôlé permettant d'une part de faciliter les flux piétons et vélos et de réguler les flux automobiles et de livraisons. En outre, de par la politique d'accessibilité et les aménagements réalisés la circulation piétonne se voit facilitée. Il peut être donné en exemple la continuité piétonne offerte par le Pôle d'échanges multimodal connecté au Viaduc Léon Blum
- Les pratiques cyclables sont facilitées par plusieurs dispositifs mis en œuvre :
 - Les espaces piétons cyclables ainsi que les voies bus et la généralisation du double sens-cyclable dans la zone 30 du centre-ville induisant une forte perméabilité du centre-ville.
 - Une offre de stationnements assez importante couvrant le secteur du centre-ville. Il est à noter qu'un espace de stationnement sécurisé est disponible au sein du Pôle d'échanges multimodal ainsi qu'au sein du parking Hôtel de Ville. Par ailleurs des consignes individuelles ont été déployées en centre-ville afin de permettre un usage combiné de la part des résidents et des pendulaires.

- Un service de location de vélo longue durée permettant de disposer d'un vélo standard ou d'un vélo à assistance électrique (VAE). La flotte du service Cap sur le Vélo est composée de 180 vélos standards et de 710 VAE.
- En matière de stationnement public, le centre-ville de Poitiers comporte 2422 places horodatées sur voirie accessible aux résidents (abonnement spécifique) ainsi qu'aux autres usagers. A ce stationnement, dont la politique tarifaire a pour objectif de favoriser le stationnement de courte durée et donc la rotation, est couplée une offre de stationnement en ouvrage dévolu au stationnement de longue durée. 7 parkings en ouvrage (dont 5 publics) sont situés en proximité immédiate de l'hypercentre ainsi qu'à côté de la Gare. Ils comptabilisent 4500 places.



La fréquentation du centre-ville

Comme cela est observé dans les hypercentres des villes, les pratiques des modes doux sont fortement observées en centre-ville de Poitiers de la part des résidents. Par ailleurs, le centre-ville représente un pôle d'emploi et de service majeur du territoire, c'est pourquoi le centre-ville de Poitiers est la destination de 14,8% des déplacements réalisés sur l'ensemble de la Communauté urbaine (6,3% vers le secteur Poitiers Centre-ville Nord et 8,4% vers le secteur Poitiers Centre-ville Sud).



Les enjeux pour le Cœur de Ville de Poitiers

Les enjeux généraux sur les mobilités

Marche à pied

- Favoriser les déplacements doux par la création d'aménagement de voirie en faveur du piéton, trottoirs accessibles, apaisement des circulations

- Requalification de l'ancien secteur piétonnier pour le mettre à niveau de Cœur d'agglo, extension du secteur piétonnier ?
- Augmentation des perméabilités piétonnes du centre-ville et valorisation de celles-ci

Vélo

- Continuer l'implantation de stationnements vélos sur l'espace public adaptés aux différents besoins
- Favoriser la création de stationnements sécurisés pour les résidents au sein des îlots privés
- Créations d'aménagements cyclables résorbant les coupures et le long de voies à fort trafic (RD)
- Valorisation des itinéraires malins par l'implantation d'un jalonnement cyclable
- Evaluer la pertinence et la faisabilité de solutions de service vélo en libre-service ou en free-floating

Transports en Commun

- Valoriser l'usage des lignes interurbaines et de la Gare Routière
- Développer l'usage du transport en commun par une offre adaptée et cohérente en utilisant notamment les données de fréquentation de la billettique
- Stabiliser l'offre des navettes en centre-ville (Citadine, Ligne O)
- Promouvoir l'accès facilité au centre-ville de Poitiers par l'offre TER

Stationnement

- Garantir une diversité d'offre de stationnements afin de permettre aux résidents de garer leur voiture et d'utiliser au quotidien les modes alternatifs
- Compléter l'offre de stationnements (en ouvrage) dans les zones en tensions (secteur Gare, secteur Cathédrale)
- Requalifier les parkings Notre-Dame Marché et Blossac pour les rendre plus attractifs

Intermodalité

- Valoriser l'usage des Parkings relais en rabattement
- Développer les stationnements vélos à proximité d'arrêts de bus
- Promouvoir l'outil d'informations multimodales Modalis permettant l'info voyageur en temps réel et les pratiques intermodales

- Déployer les stations d'autopartage sur l'ensemble du centre-ville

Livraisons

- Favoriser l'émergence de services ou de modes de transport de livraison propres pour le dernier kilomètre.
- Développer les systèmes de consignes (dépose-reprise) pour les commerçants du centre-ville.

Les enjeux de connexion

Outre les enjeux rappelés ci-dessus, il existe deux enjeux majeurs de connexion pour améliorer l'attractivité et les conditions d'accès au Cœur de Ville de Poitiers :

- L'amélioration du lien sur l'axe Quartier de la gare – Palais des ducs d'Aquitaine – Quartier cathédral
- La création d'un lien plus direct et plus aisé entre le Cœur de ville de Poitiers et le Quartier des Couronneries.

Une étude a été réalisée sur ce second point. Une synthèse en est restituée au chapitre suivant.

Diagnostic pour le Cœur de Ville de Buxerolles

Buxerolles est une commune très imbriquée à l'unité urbaine, constituant un prolongement du quartier des Couronneries de Poitiers.

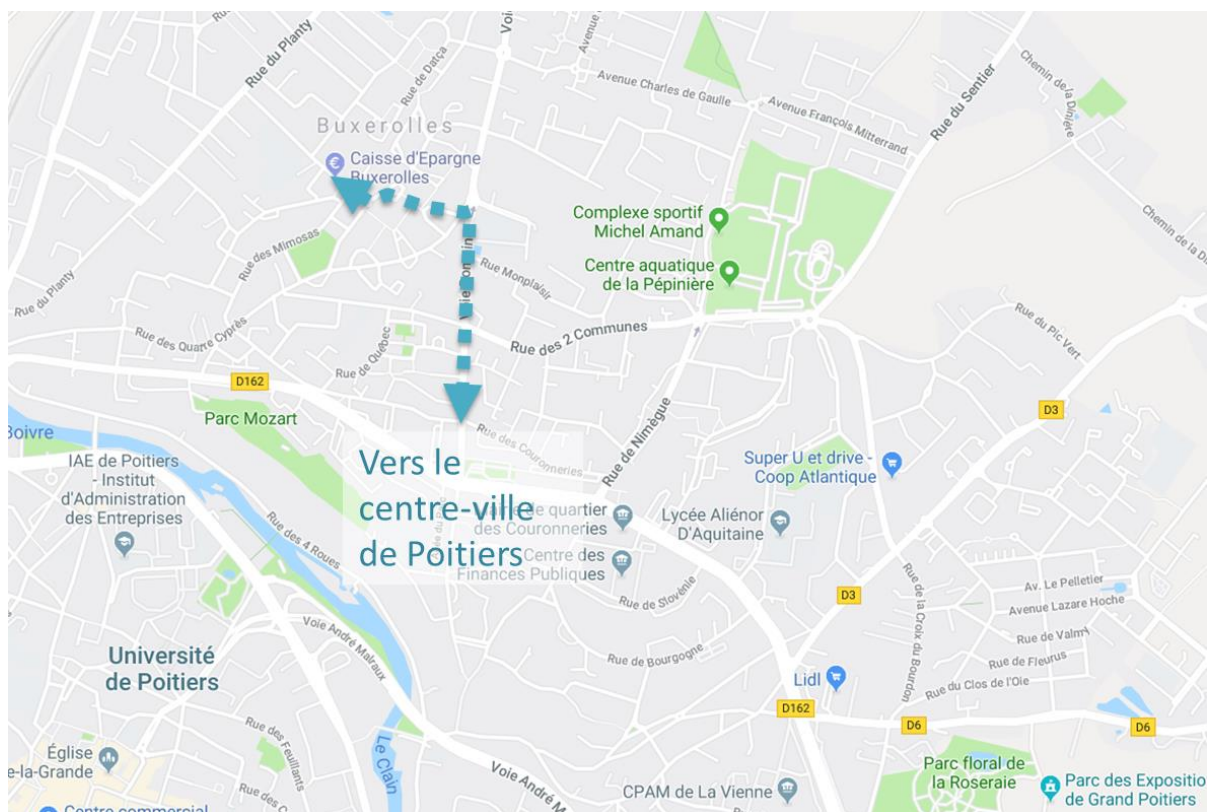
Le centre-ville de Buxerolles est très bien relié en transports en commun aux principaux pôles d'emploi de l'agglomération et au centre-ville de Poitiers.

La vitesse de la quasi-totalité des rues du territoire aggloméré de la commune a été limitée à 30 km/h pour apaiser la circulation. Parallèlement à cette action, des pistes et bandes cyclables ont été développées sur les itinéraires les plus circulés.

Il existe un enjeu assez fort de liaison avec le centre-ville de Poitiers, pour les modes actifs. Les études réalisées pour mieux relier les Couronneries au centre-ville de Poitiers montrent que quelle que soit la solution envisagée (transport par câble, passerelle), elle profitera aussi aux habitants de Buxerolles.

C'est un enjeu important pour le centre-ville de Poitiers également puisque les habitants de Buxerolles font partie des clients potentiels des commerces de service et d'équipements spécialisés du centre-ville de Poitiers.

L'axe principalement concerné par ce renforcement, quelle que soit la solution qui pourrait être retenue pour conforter le lien Couronneries – centre-ville de Poitiers, sont les suivants :



Enjeux pour le Cœur de Ville de Buxerolles

Le principal enjeu réside dans l'augmentation de la part modale des déplacements actifs (vélo, marche à pied) ainsi que de l'utilisation des transports en commun. Par ailleurs la restructuration des espaces publics du Cœur de Ville vise à permettre de meilleures continuités piétonnes et à renforcer la sécurité des usagers des espaces publics. Le réexamen de la place de la voiture à l'aulne des enjeux climatiques et environnementaux vise également à améliorer le confort des habitants et acteurs économiques en limitant les nuisances et à conforter la qualité paysagère du Centre-ville.

Une attention particulière est portée à l'amélioration du réseau des voies utilisées par les modes de déplacements doux notamment ceux en lien avec le centre-ville de Poitiers, en passant par le quartier des Couronneries.

Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;

Le Cœur de Ville de Poitiers

Un patrimoine bâti représentant toutes les périodes depuis l'antiquité

Connaissance du patrimoine

Ce sont les rivières du Clain et de La Boivre et leurs affluents qui en s'enfonçant dans le plateau, ont façonné la topographie de Poitiers. Le Secteur Sauvegardé est un éperon barré, site défensif par excellence, qui conjugue douves naturelles et pentes fortes, c'est le site même qui a défini la taille de la ville gallo-romaine puis médiévale.

Si le paysage rapproché, dans les rues souvent étroites du centre-ville, semble laisser peu de place aux éléments végétaux, le grand paysage, largement visible à partir des plateaux périphériques, montre toute la richesse végétale du centre-ville. A partir des vallées humides, les coteaux font apparaître une ou plusieurs strates végétales importantes, qui marquent l'identité de Poitiers. Les jardins, très nombreux en cœurs d'îlots, constituent également un atout important.

La ville connaît une histoire très longue et riche depuis l'ancien oppidum gaulois constitué trois siècles avant Jésus-Christ, jusqu'à nos jours. Ses principales étapes sont les suivantes.

- La ville gallo-romaine, qui connaît son apogée au 2^{ème} siècle avec 20 à 30 000 habitants,
- Repli de Lemonum dans une enceinte de 40 hectares à la fin du 3^{ème} siècle,
- A la fin du 7^{ème} siècle, développement du pouvoir civil et construction du premier palais comtal,
- Reconquête progressive du plateau à partir du 11^{ème} siècle, suivi de l'édification de l'enceinte médiévale autour de l'ensemble du plateau aux siècles suivants,
- Les 15^{ème} et 16^{ème} siècles constituent l'âge d'or de Poitiers : création de l'université, Réforme, puis grand élan religieux à la Contre-Réforme qui verra s'implanter une douzaine de communautés,
- De la deuxième moitié du 18^{ème} à la fin du 19^{ème} siècle, grands travaux de renouvellement de la ville : naissance du Parc de Blossac, grands percements autour de l'axe Préfecture Hôtel de Ville.

Il en résulte un patrimoine particulièrement riche et varié qui a été inventorié dans le cadre des études préalables à l'élaboration du PSMV (de 2008 à 2010). Les façades datées sont relativement peu nombreuses à Poitiers, nous en comptons précisément 78. La datation s'est faite essentiellement à partir de l'analyse typologique des constructions.

Perçues à partir de la rue (dates de façades), la majorité des constructions recensées est datée entre 1700 et 1914 (71% des bâtiments recensés). Le poids du 19^{ème} siècle apparaît écrasant, les façades antérieures à la Révolution apparaissent ainsi d'autant plus précieuses.

Les dates de gros-œuvre nuancent très largement cet aperçu de faible ancienneté du patrimoine. Sur 498 constructions dont le gros-œuvre est estimé antérieur au 18^{ème} siècle, seulement 4% conservent leur façade (supposée) d'origine. Cette remarque est moins vraie pour les constructions du 18^{ème} siècle qui sont peu nombreuses, qui apparaissent majoritairement comme homogènes (façade et gros-œuvre de même date). Le nombre de façades datées du 19^{ème} siècle (2 796) excède fortement le nombre de constructions dont le gros-œuvre est 19^{ème} (2 555). Ainsi, un nombre important de constructions ont vu leur façade reconstruite ou transformée sans véritable démolition.

La connaissance du patrimoine est un enjeu permanent. La présence de l'Université et en son sein d'un centre d'histoire important, facilite l'acquisition des connaissances. Les collaborations avec la collectivité sont habituelles, par exemple sur le Projet du Quartier du Palais.

Le site patrimonial remarquable et le PSMV

Le site patrimonial remarquable de Poitiers a plusieurs spécificités. Il a d'abord une très longue histoire au cours de laquelle il a constamment évolué, s'est renouvelé, des bâtiments de toutes époques y ont été construits. Il faut continuer cette évolution et pour cela inscrire les nouveaux

bâtiments dans la modernité de leur époque, mais en attachant un soin particulier à leurs qualités et à leur inscription dans ce contexte très particulier.

Doté d'un PSMV étendu et révisé en 2013, il est également l'un des plus vastes de France. Le fait qu'il couvre l'ensemble du centre-ville en fait un objet tout à fait particulier dans le paysage national du patrimoine. A une telle échelle, on ne peut évidemment pas figer l'ensemble du bâti dans sa situation actuelle. Le PSMV intègre donc, là où c'est envisageable, des possibilités de renouvellement urbain.

Les principes de protection développés dans le PSMV sont les suivants :

- adéquation du programme avec les caractéristiques des bâtiments protégés. Ceci exclut par exemple la division de belles pièces d'origine en petits appartements ; ou la multiplication des ouvertures dans les volumes de toiture...
- Adéquation des techniques de réhabilitation et en particulier d'isolation avec qualité des décors intérieurs et extérieurs et avec les caractéristiques hygrométriques des parois...
- Discrétion des appareils de ventilation, de chauffage, captage...
- Limitation ou interdiction des espaces de stationnement de véhicules en concurrence avec les espaces de jardin notamment.
- Maintien de tous les éléments témoignant de l'histoire du bâtiment et de son authenticité (escaliers, cheminées intérieures et extérieures, fantômes de percements anciens, structure des planchers et des charpentes...)
- Réversibilité des transformations permettant aux générations futures de retrouver l'état d'origine.

Ces principes sont déclinés dans trois documents : le règlement, les documents graphiques (plans polychromes) et les orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières, très importantes à Poitiers, définissent les principes de construction et d'aménagement des espaces dont le renouvellement est possible ou souhaité. Les enjeux sur ces espaces sont essentiels pour faire évoluer le Cœur de ville de Poitiers.

Le SPR compte 4 224 immeubles (constructions principales) dont le niveau de protection est réparti comme suit :

- Nombre de constructions protégées entièrement Monuments Historiques (MH) : 13 classés – 5 inscrits, soit au total environ 0,4% des immeubles.
- Nombre de constructions protégées partiellement MH : 10 classés – 52 inscrits, soit au total 1,5% des immeubles.
- Nombre total de constructions protégées au titre du P.S.M.V. : 3 064 constructions, soit au total 72,5% des immeubles.
 - Dont constructions protégées en type a : 1 382 constructions, soit au total 32,7% des immeubles.
 - Dont constructions protégées en type b : 1 682 constructions, soit au total 39,8% des immeubles.

La rénovation du patrimoine

Grand Poitiers et la Ville de Poitiers possèdent un patrimoine bâti important en centre-ville. Elles procèdent, dans le cadre d'une programmation pluriannuelle par politique publique, à la maintenance et à la rénovation de leurs patrimoines.

Des périmètres de ravalement obligatoire des façades ont été mis en place à partir de 2009 et s'étendent progressivement en fonction de secteurs prioritaires liés aux interventions sur les espaces publics et à la mise en valeur du patrimoine.

Les projets élaborés par les propriétaires privés ou publics sont étudiés du point de vue patrimonial, technique et financier et des aides de la Ville de Poitiers ont été mises en place pour favoriser cet embellissement des façades. La collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France est permanente comme sur tous les projets s'inscrivant dans le SPR de Poitiers.

La mise en valeur du patrimoine

Labélisé Villes et Pays d'Art et d'Histoire sur la communauté d'agglomération Grand Poitiers à 13 communes, la nouvelle communauté urbaine travaille actuellement pour l'obtention d'un label sur les 40 communes, en lien avec la DRAC.. Outre le riche patrimoine poitevin, plusieurs communes présentent en effet un patrimoine de valeur, en particulier Chauvigny et Lusignan.

Cet ensemble fait l'objet d'un vaste programme de médiation, de valorisation et d'animation qui pourra s'enrichir dans le cadre du Projet du Quartier du Palais.

Plusieurs objectifs essentiels sont poursuivis à travers ces actions :

- La connaissance du patrimoine par les propriétaires eux-mêmes, de façon à favoriser son entretien ou sa rénovation quand c'est nécessaire, dans des conditions optimales,
- La médiation auprès des publics, adultes et enfants, habitants et touristes, afin de le faire connaître et de trouver des relais dans la diffusion de la connaissance,
- Le développement du tourisme sur le territoire de Grand Poitiers, en recherchant une offre complémentaire à celle du Futuroscope.

Des espaces publics en partie rénovés

Un Cœur de centre-ville en partie rénové...

Le centre-ville de Poitiers a fait l'objet d'un aménagement important dans les années 1980 et 1990 afin de piétonniser le principal secteur commerçant.

En 2008, un vaste projet d'aménagement et de redynamisation du centre-ville a été engagé. Intitulé Cœur d'Agglo, il prenait notamment en compte les dimensions urbaines, patrimoniales, économiques et visait à favoriser l'usage des transports en commun et des modes actifs en centre-ville. Il a notamment contribué à rendre le centre-ville plus accessible pour tous, tout en limitant la présence des voitures.

Les travaux réalisés ont largement contribué à mettre en valeur le patrimoine bâti et à l'attractivité des commerces et services de centre-ville.

La variété des espaces aménagés vise à multiplier les usages et élargir le spectre des visiteurs.

Dans le cadre de ces aménagements dans le cœur du centre-ville, un viaduc a été réalisé pour relier par les transports en commun et les modes actifs le centre-ville de Poitiers, bordé de vallées très creusées, aux quartiers ouest. Connecté au pôle multimodal de la gare de Poitiers, il facilite les liaisons entre celle-ci et le centre-ville, même s'il reste un travail à faire sur la lisibilité et les qualités d'usage des différents parcours et accès.

Cette opération s'est terminée en 2014. Elle a été accompagnée par une importante opération d'installation d'œuvres d'art contemporaines dans l'espace public, intitulée Art Public Poitiers, qui s'est poursuivie par la suite.

Une seconde phase a été mise en œuvre à partir de 2015 sur le secteur entre le boulevard Solférino et l'avenue Malraux en passant par les rues Boncenne et de l'Université. Cette phase vise à poursuivre l'objectif de Modernisation du Réseau des Transports Publics (MRTP) en continuant la requalification des espaces publics pour en améliorer l'esthétique et la qualité des différents usages. A ce jour, les espaces circulés sont achevés, la place Charles VII est en cours de livraison et le jardin des Droits de l'Homme sera livré d'ici la fin de l'année.

... et à rénover dans le Quartier du Palais des ducs d'Aquitaine...

Eminente capitale de l'Antiquité et du Moyen-Age, Poitiers possède un patrimoine historique de premier plan. Pour en assurer l'étude, la conservation, la protection et la transmission aux générations futures, la Ville s'est dotée des outils adaptés, dont un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur couvrant l'ensemble du centre-ville historique, ou encore une convention Ville et Pays d'Art et d'Histoire permettant de favoriser l'appropriation de l'architecture et du patrimoine par l'ensemble des publics.

La richesse patrimoniale de Poitiers est méconnue, souffrant d'un manque de visibilité à l'extérieur. De plus, comme bon nombre de villes de taille moyenne, Poitiers fait aujourd'hui face à d'importants enjeux en termes d'attractivité de son centre-ville, et plus globalement de son territoire. Au centre de ce dernier, le Palais des ducs d'Aquitaine constitue un monument exceptionnel, véritable symbole de l'histoire de Poitiers, et qui porte en lui les atouts nécessaires pour réveiller demain le cœur de la ville.

Depuis mai 2019, le Palais des ducs d'Aquitaine n'abrite plus le Palais de Justice, qui s'est installé dans l'ancien lycée des Feuillants. Dans ce cadre, la Ville a engagé depuis 2016 une vaste réflexion sur le devenir de ce lieu exceptionnel et, plus largement, sur le quartier qui l'entoure. Celui-ci s'étend du Palais aux rives du Clain, englobant la cathédrale Saint-Pierre, le musée Sainte-Croix et le baptistère Saint-Jean.

Ce projet comprend plusieurs dimensions, culturelles, patrimoniales, urbaines, architecturales, commerciales et touristiques, qui répondent aux enjeux posées par la convention Action cœur de ville, et notamment son axe 4. Il est fondamental pour le développement de Poitiers, certes pour son attractivité, mais aussi pour ses habitants, invités à se réapproprier et à reconquérir le Palais et son quartier, qui imprègnent l'identité patrimoniale du territoire et doivent demain révéler toute sa créativité.



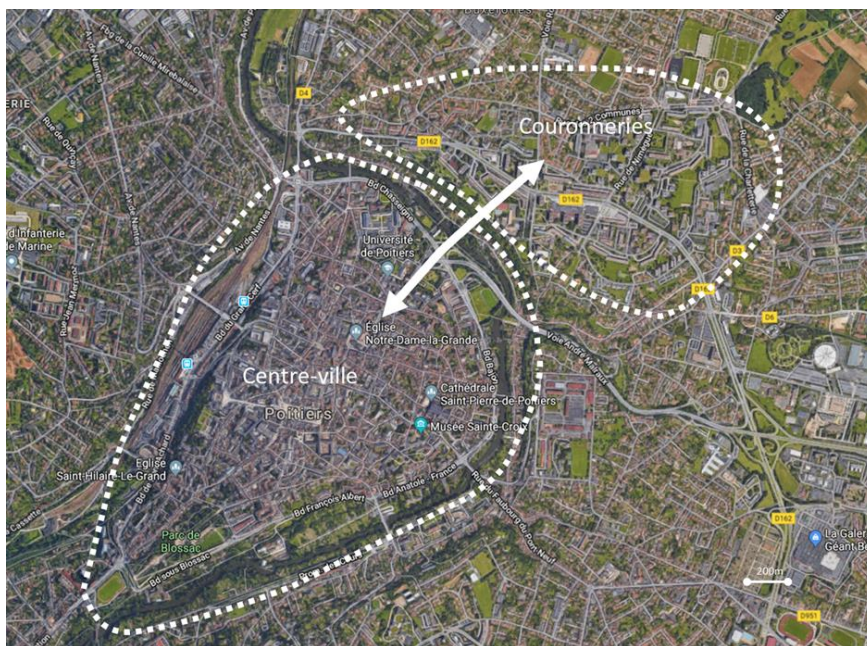
Le Quartier de la gare, essentiel pour la dynamique du territoire, à rénover et renouveler en partie

Le quartier de la gare de Poitiers est devenu la porte d'entrée majeure de la communauté urbaine. Avec la mise en service en 2008 d'un pôle multimodal et l'aménagement de l'espace public aux alentours de la gare, le quartier s'est développé et modernisé contribuant au rayonnement de l'agglomération. L'ouverture de la LGV SEA en juillet 2017 place aujourd'hui l'agglomération de Poitiers à seulement 1h15 de Paris et 1h de Bordeaux faisant du quartier un lieu ouvert sur le territoire national, régional, et sur l'ensemble de la communauté urbaine. Aussi, pour répondre à une demande urbaine croissante d'entreprises recherchant la proximité immédiate de la gare LGV et du centre-ville et pour conforter la dynamique urbaine du quartier, une nouvelle phase d'aménagement du quartier de la gare s'impose pour renouveler l'image et proposer un cadre de vie plus attractif.

C'est l'objet d'un des projets phare du programme Action Cœur de ville, qui reste à élaborer.

Le lien au quartier des Couronneries, à l'est, à conforter

L'amélioration du lien entre le quartier des Couronneries et le centre-ville est un enjeu repéré au moment de l'élaboration du projet NPNRU qui a abouti à la mise en place d'une démarche innovante dans le cadre conjoint du NPNRU et du programme Action Cœur de Ville.



Pour définir le meilleur moyen d'améliorer le lien entre les deux quartiers, une conférence de consensus a été mise en place, avec un panel d'habitants et usagers.

En partant des enjeux à relever, elle a travaillé sur les différentes solutions envisageables, avec un cabinet spécialisé. Quatre familles de solutions ont ainsi été évaluées :

1. renforcement des liaisons bus
2. mise en place d'un transport par câble
3. renforcement des modes actifs :
 - escalier paysager (ou ascenseur) permettant de franchir le coteau abrupte séparant les Couronneries de la vallée du Clain
 - passerelle vers la pénétrante et requalification de la pénétrante pour consacrer deux de ses 4 voies aux modes actifs, l'ensemble permettant de franchir la vallée.

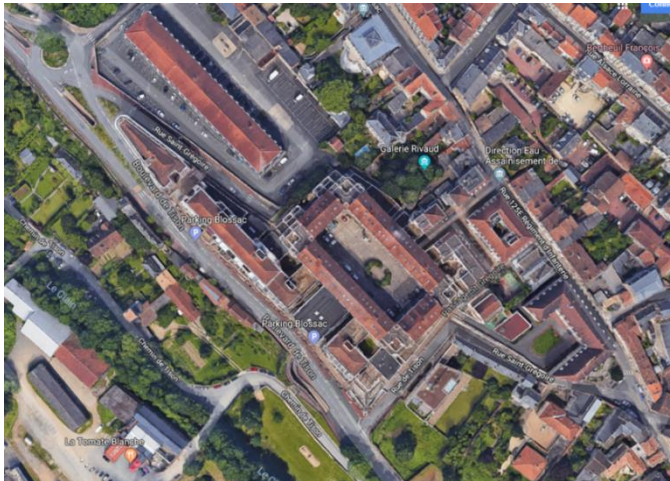
Une conclusion a été rendue par la conférence, qui a choisi de ne pas trancher entre les différentes solutions, mais plutôt de faire émerger les avantages et inconvénients de chacune d'elles.

La dernière phase de cette démarche a été engagée. Elle consiste à approfondir techniquement, financièrement et juridiquement les différentes solutions.

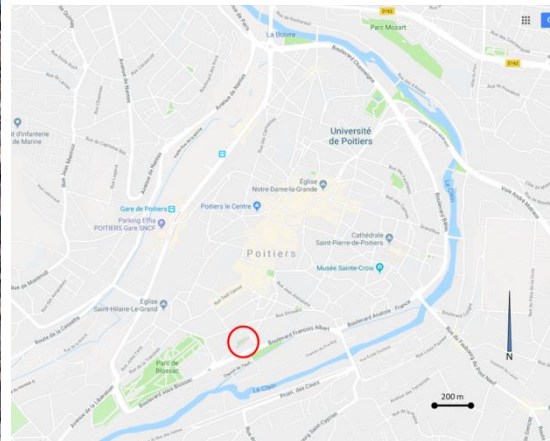
Un choix pourra être fait par la collectivité courant 2020.

Le site de Rivaud, mal connecté au reste du centre-ville et présentant des espaces publics à l'image peu valorisante

Le site de Rivaud, situé au sud du centre-ville, comprenant des activités économiques et des logements, sociaux et privés.



Vue aérienne



Situation

L'état actuel du site est daté : la vacance commerciale a été importante, même si la situation connaît une amélioration suite à l'intervention du principal bailleur, les espaces partagés et notamment le Forum sont peu amènes. Les logements sociaux ont enregistré jusqu'à 15% de vacance, avant de retrouver un niveau d'occupation satisfaisant.

Pourtant, c'est un lieu qui pourrait avoir une certaine activité, notamment comme lieu de passage et de traversée piétonne pour aller vers le centre-ville. La traversée du site est un atout pour la fréquentation des activités, mais peut constituer un handicap sur certains espaces qui ne sont pas conçus pour ça.

L'ouverture récente d'un franchissement de la rivière le Clain, située en contrebas de Rivaud, pourrait conduire à une intensification des circulations dans Rivaud. C'est aussi un lieu habité, avec une mixité de logements, et quelques activités de services qui s'y maintiennent.

Redynamiser cet espace, à la fois dans la fonction de « forum » de la place centrale mais aussi plus globalement sur l'ensemble de l'îlot, est donc important et constitue l'objectif de la démarche.

Une démarche artistique participative :

La collectivité a mandaté l'association Walpurgis/Chantier Public pour conduire un projet artistique et culturel sur l'espace Rivaud. Il s'agit, au travers de la conduite d'un projet participatif, de permettre aux habitants de partager une expérience sensible sur leur espace de vie, de réinvestir ces espaces et ainsi donner une véritable identité à ce quartier.

Pour cela, Walpurgis travaille de façon coordonnée et en collaboration avec la maison de quartier Le Local qui organise depuis le mois de mai des temps d'échange et des réunions publiques avec les habitants de Rivaud.

Le projet artistique se déroulera sur deux à trois années. Les premières actions participatives avec les résidents ont débuté en octobre 2018.

Cette première phase, baptisée « ICI », a été conduite par l'artiste locale Flore Marquis et a permis la réalisation et la diffusion d'une « carte sensible » du quartier. Un blog témoignera de l'évolution du projet.

Au cours des phases suivantes, à partir de 2019, les habitants seront invités à travailler avec des artistes sur des mobiliers urbains installés sur le Forum. Enfin, une œuvre murale géante sera réalisée sur le mur du gymnase, dans le cadre de *Traversées*, l'événement artistique et culturel du Projet du Quartier du Palais.

La nécessité d'une étude plus globale, visant à redynamiser le site et le recoudre dans son contexte urbain

Parallèlement à cette démarche artistique participative visant à redonner de la qualité d'usage et de l'attractivité au site, il paraît utile d'envisager une démarche plus globale pour intégrer Rivaud dans les circulations du quartier, entre le site de Tison, le long du Clain, le parc de Blossac et Cœur commerçant du centre-ville.

Un parc naturel à conforter en vallée

Depuis les années 1990, les vallées sèches et humides qui irriguent le territoire de Grand Poitiers et en font sa spécificité, font l'objet d'un programme de mise en valeur.

Cet ensemble est très important pour les habitants de Poitiers, car il leur donne accès, près de chez eux, à de vastes espaces de détente, de promenade et de loisir.

Dernier espace en date, le projet Tison a permis de renouveler une ancienne friche industrielle tout en créant un parc urbain le long du Clain. Il devrait permettre de contribuer à la requalification du site de Rivaud, évoqué précédemment.

La vallée de la Boivre, qui irrigue partiellement le Quartier de la Gare de Poitiers, sera prise en compte dans l'étude globale, dans le cadre des réflexions sur les espaces publics, le paysage urbain, les usages, la gestion de l'eau.

Blossac, un parc urbain à rénover et mieux connecter aux autres espaces stratégiques

Le parc de Blossac, aménagé au 18^{ème} siècle, est le seul élément de verdure important dans le centre-ville de Poitiers.

Il a fait l'objet de plusieurs interventions, en particulier la création du Grand Pré, par Gilles Clément, au début des années 2000, vaste espace d'agrément et lieu festif.

Plus récemment, un espace de restauration a été aménagé à partir d'une guinguette ; il contribue à attirer de nombreux visiteurs.

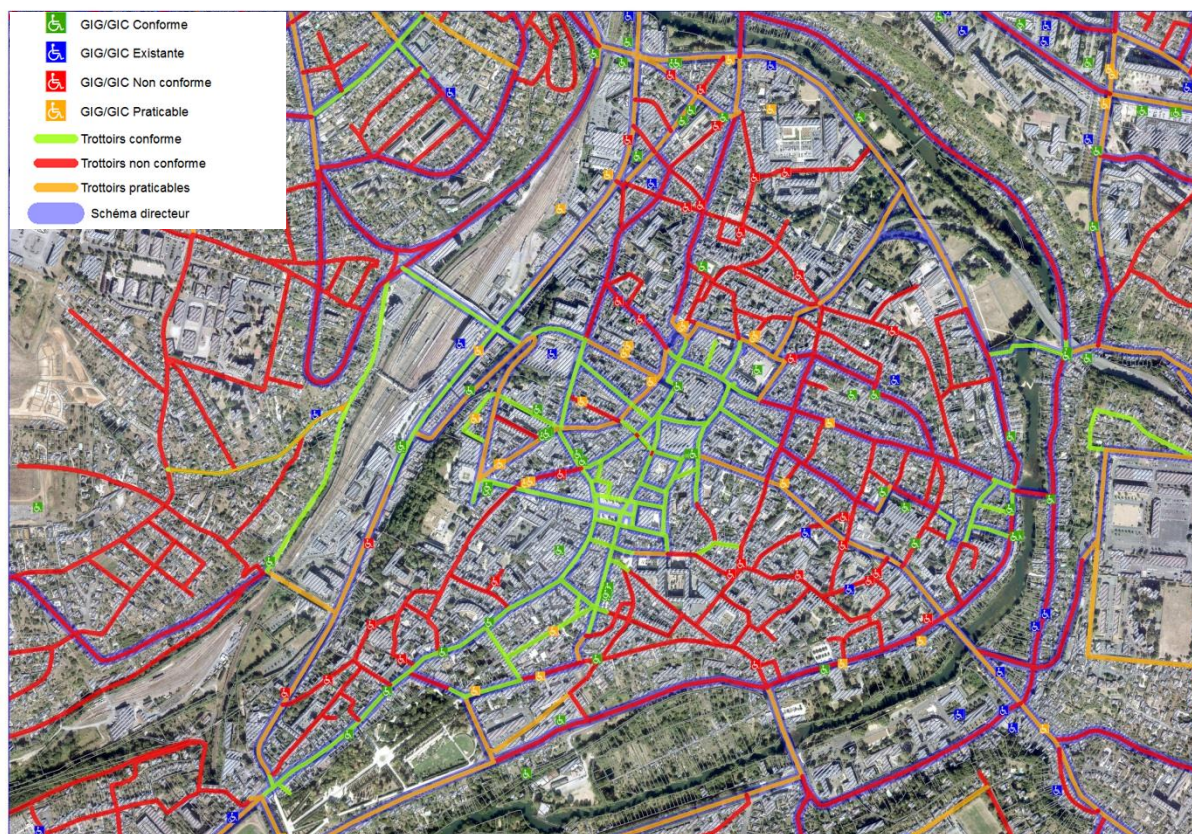
Le parc de Blossac est le siège d'animations tous les ans, en particulier au moment des fêtes de fin d'année, où s'y installe une fête foraine, pour le feu d'artifice du 14 juillet et pour un certain nombre de spectacles gratuits dans le cadre de « Grand Poitiers l'été ».

Au total, le parc est fréquenté par plus d'un millions de visiteurs tous les ans.

Il fait l'objet d'un travail constant d'entretien et de rénovation.

Un travail de mise en accessibilité à poursuivre

Le schéma de mise en accessibilité a classé l'ensemble des espaces publics en trois catégories que l'on retrouve sur la légende illustrant un extrait du schéma :



Les cheminements surlignés de bleu sont ceux à mettre en priorité en accessibilité. C'est le cas notamment des cheminements entre le quartier de la gare et le cœur du centre-ville d'une part et entre ce dernier et le quartier Cathédral d'autre part.

Les principaux enjeux pour le Cœur de Ville de Poitiers

- Saisir l'opportunité de la libération du Palais des ducs d'Aquitaine pour faire connaître le riche patrimoine poitevin :

Le projet du Quartier du Palais des ducs d'Aquitaine repose sur trois composantes : le devenir de l'édifice, l'aménagement du quartier, la création d'un évènement culturel et artistique.

1. La révélation et la réinvention du Palais : c'est le point de départ du projet. Peu connu du public, n'ayant jamais fait l'objet d'études scientifiques approfondies, et aujourd'hui peu visible dans la ville, il sera révélé aux yeux de tous. La réflexion sur ses futurs usages porte sur l'histoire du lieu (visites, présentation des fouilles, etc.), le Palais comme porte d'entrée de Grand Poitiers (accueil touristique, lieu d'expositions et de spectacles, etc.), mais aussi comme lieu de rencontres et de partage entre des artistes, des créateurs, des chercheurs et les publics les plus larges.

2. Un projet urbain partant du Palais : c'est tout le quartier autour du Palais, englobant la cathédrale, le musée, le baptistère, etc., qui est concerné par ce projet. Plus largement, une réflexion est menée sur le paysage urbain avoisinant. Le Palais sera à nouveau traversé, comme c'était le cas il y a 30 ans, mais aussi contournable par des jardins et des voies aujourd'hui non accessibles au public. Aussi, de nouveaux parcours se déploieront et une troisième place autour de la cathédrale sera créée (en plus des places Leclerc et De Gaulle). Il s'agit d'un projet au long cours qui verra son aboutissement d'ici 10 ans.
 3. Traversées, un évènement culturel et artistique pour révéler Poitiers : en octobre 2019, la première édition de Traversées sera l'acte fondateur de la renaissance du Palais. L'évènement se déroulera au Palais et se déclinera dans l'espace public et dans plusieurs lieux emblématiques de Poitiers, reliés sous la forme de parcours urbains. Cet évènement fera dialoguer patrimoine d'exception et excellence de la création. Aux côtés d'artistes nationaux et internationaux, le riche réseau des acteurs locaux sera mobilisé.
- Rénover et renouveler le Quartier de la gare
 - Améliorer le lien et les espaces de liaison entre le centre-ville de Poitiers et le quartier des Couronneries
 - Recoudre Rivaud avec son contexte urbain
 - Poursuivre la rénovation et la mise en valeur de l'ensemble du patrimoine
 - Poursuivre la mise en accessibilité des espaces publics pour tous.

Le Cœur de Ville de Buxerolles

Eléments de diagnostic

Le centre-ville de la communes de Buxerolles s'est développée à partir des années 1950, à partir d'un site alors quasiment vierge d'occupations urbaines. Une des premières réalisations a été la Cité des Castors, élément patrimonial fort, complétée au fil des années par la réalisation d'équipements publics structurants (salle des fêtes, école, mairie), une église, un supermarché, etc.

Des logements sociaux et deux copropriétés en grands collectifs ont également été réalisés lors de ces premières interventions.

Dans les années 1980 et 1990, l'ensemble a été complété au Nord de l'hôtel de ville par la ZAC Sainte Croix, qui compte de nombreux logements, dont une partie importante de logements sociaux.

Cet ensemble souffre aujourd'hui d'un manque de cohérence urbaine et de structuration, comme cela a déjà été évoqué pour ce qui est des commerces. Il est donc apparu nécessaire de réaliser un projet global, visant à restructurer et redynamiser le centre-ville de la commune.

C'est la raison pour laquelle une étude a été réalisée en 2009. Elle a permis de dégager plusieurs axes d'intervention. L'un d'entre eux concerne le réaménagement de l'espace public. Cette opération en 3 phases est engagée (les phases 1 et 2 ont déjà été réalisées autour de la Place des Castors et de l'hôtel de Ville). La dernière phase viendra en prolongement de la construction du futur front bâti rue des écoles et aura pour ambition de finir la liaison entre les deux premières phases.



Plan extrait de l'étude de 2009

L'étude avait relevé les enjeux suivants :

- Affirmer une identité fédératrice pour les aménagements futurs
- Conforter l'armature commerciale du centre-ville
- Hiérarchiser l'armature urbaine
- Poursuivre le maillage végétal du centre-ville
- Renforcer la qualité architecturale des bâtiments existants ou à créer
- Sécuriser les abords des écoles

Et formulé des propositions sur le centre-ville commercial :

- Créer des espaces publics de qualité favorisant la pluralité des usages notamment par la création d'un mail commercial le long de la rue des écoles (face au Leclerc) avec parvis perpendiculaire marquant l'entrée du centre commercial
- Conforter l'offre de stationnement tout en différenciant le stationnement public du stationnement du supermarché Leclerc
- Offrir aux commerces existants l'opportunité de se relocaliser dans de nouveaux locaux commerciaux
- Souligner le caractère urbain du cœur de ville par 2 nouveaux fronts urbains mettant en œuvre des typologies bâties reprenant les hauteurs des constructions édifiées aux abords de l'Hôtel de Ville avec :
 - un rez-de-chaussée affecté aux commerces et services
 - 2 étages courants affectés à l'habitat
 - 1 dernier étage en attique affecté à l'habitat.

L'ensemble représentant une SP prévisionnelles en front bâti d'environ 9500 m².

Les principaux enjeux pour le Cœur de Ville de Buxerolles

Les aménagements envisagés doivent relever les enjeux rappelés ci-avant.

Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Le Cœur de Ville de Poitiers

Un centre-ville globalement bien doté en équipements et services

Poitiers, ancienne capitale de la Région Poitou Charentes est bien dotée en équipements de proximité et métropolitains. Le centre-ville est encore le principal lieu ressource pour la plupart des services publics et privés, hors commerces.

Toutefois, dans certains domaines, une spécialisation s'est opérée, par exemple :

- les services de santé sont surtout présents autour du CHU, quartier de la Gibauderie,
- l'université a conservé son siège et plusieurs unités en centre-ville, mais est également présente sur le Campus (proche du CHU) et sur le Futuroscope,
- les grands équipements sportifs sont évidemment en périphérie, du fait notamment des emprises nécessaires à leur implantation,
- etc.

Une offre culturelle de qualité, qu'il est prévu de renforcer

Parmi les fonctions métropolitaines, les équipements et services culturels jouent un rôle de premier plan dans l'attractivité du territoire.

La culture occupe depuis une quarantaine d'années une place majeure à Poitiers, avec de nombreuses institutions reconnues nationalement, un riche vivier associatif et de nombreux artistes, dans tous les domaines culturels (création, diffusion et formation).

Le Projet du Quartier du Palais a pour ambition de conforter et développer cette place majeure de la culture à Poitiers, à la fois dans les futurs usages du Palais qui donneront une place majeure à la culture (expositions, concerts, résidences, etc.) mais aussi par l'événement artistique et culture *Traversées*, dont la première édition du 12.10.2019 au 19.01.2020 sera l'acte fondateur du projet.

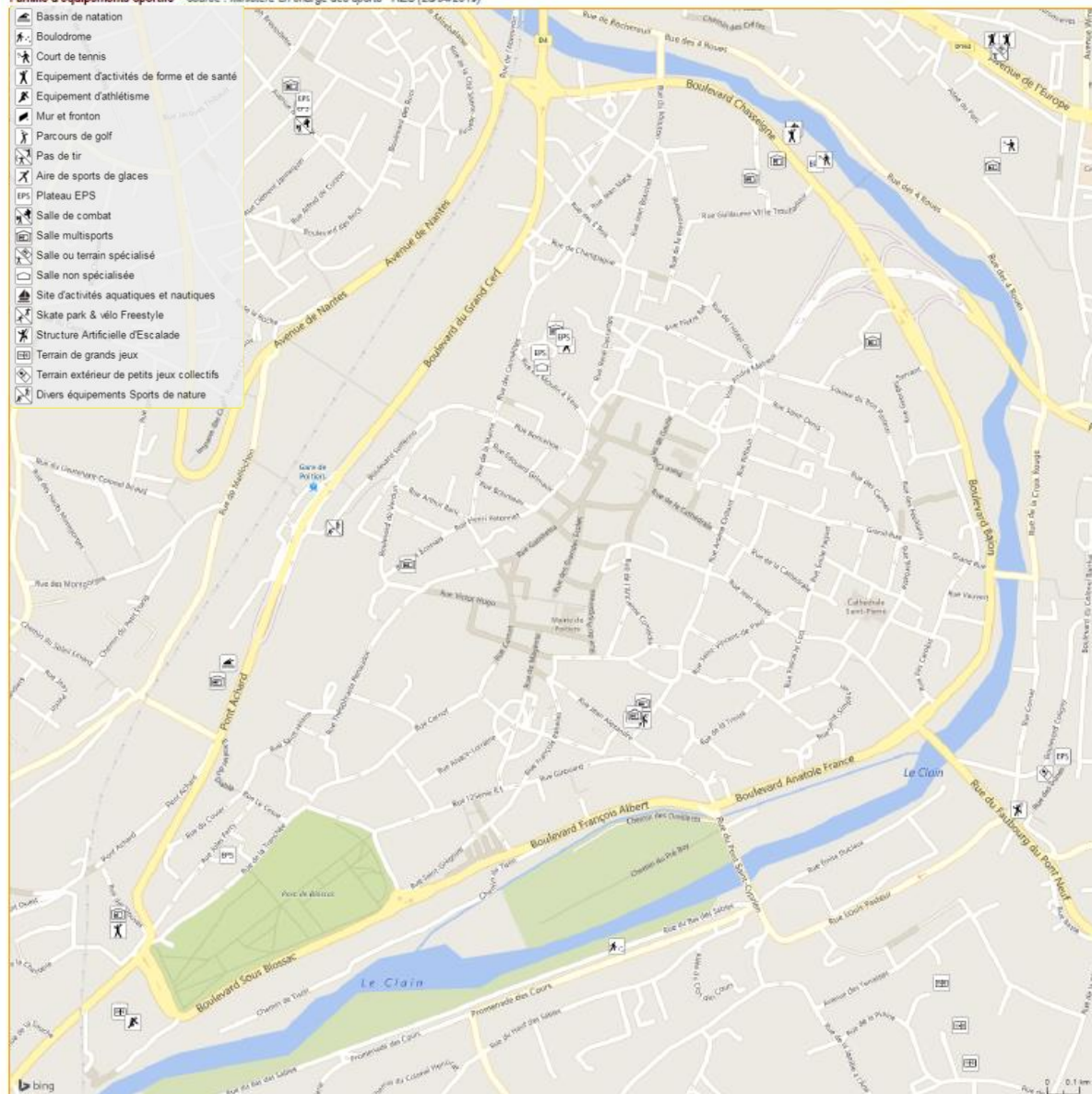
Le Projet du Quartier du Palais vise à révéler toutes les richesses du territoire, et notamment son dynamisme culturel et sa créativité.

Un accès aux sports et loisirs à moderniser

Les équipements

Les éléments suivants sont issus de l'état des lieux des équipements recensés dans le cadre du recensement des équipements sportifs (source Ministère des sports)

Les équipements publics (piscines, terrains de sport, salles spécialisées, gymnases et sites en accès libre + parcs urbains et domaine public)



Localisation des équipements - Commune : POITIERS (86100)

Outre ces équipements, il existe une pratique sur l'espace public comme le parc urbain de Blossac ou sur le circuit Ville nature (départ de Blossac) ou le long du Clain.

Le quartier de la gare accueille deux équipements sportifs vieillissants (gymnase et piscine) au sein d'une caserne de pompiers qui sera bientôt désaffectée. L'ensemble du site de Pont Achard fait l'objet, dans le cadre de l'étude globale sur le Quartier de la gare, d'une attention particulière pour en déterminer son devenir. La question des 2 équipements existants s'intègre de plus dans la réflexion sur les services privés et publics du quartier et de façon plus large dans celle sur le réseau des équipements sportifs de l'agglomération et notamment les piscines.

Les salles privées :

A priori, très peu de salles privées hormis celles appartenant aux établissements scolaires privés. Les dernières salles de fitness (type Mooving) ont fermé leur porte depuis 3ans. (Voir annexe)

Les « salles illicites » ou « sites illicites »

Il existe de nombreuses salles utilisées «de manière « illicite », c'est-à-dire, non conformes à un établissement recevant du public de type X (règlementaire à la pratique sportive) qui servent à la pratique sportive ponctuellement ou partiellement (par exemple au moment de la pause méridienne), notamment en centre-ville. Dans ces structures est souvent proposée une offre d'activités type détente (pilate, yoga, etc.). Bien évidemment, il est difficile de quantifier ce type de salle.

Concernant les sites non référencés, on constate que l'espace urbain est souvent utilisé par des pratiquants notamment ceux issus des pratiques urbaines (parkour – ou art du déplacement urbain – avec l'association PPK, ou bien glisse urbaine – BMX, rollers, trottinette etc.)

Les services

Les organisés :

Que ce soient les associations, les établissements scolaires, ou des privés, de nombreuses structures proposent des activités planifiées soit dans des équipements sportifs spécialisés ou bien au cœur de l'espace public (ex : club de running). Par ailleurs, ces mêmes structures sont amenées régulièrement à proposer des animations ponctuelles en centre-ville (par exemple place Leclerc, dans le cadre des « samedis jeux »). A noter que le périmètre du Cœur de Ville n'a pas d'associations sportives de quartiers.

Les applications (running heroes, appli 3x3 basket) :

Ces dernières années, les applications autour du sport ne cessent de se multiplier avec l'objectif de pousser à se dépenser et intégrer un réseau de pratiquants, autrement dit, se motiver grâce au jeu et à la dimension sociale. Le sport a investi le monde du digital à travers des applications aux fonctions multiples (coaching, séances d'entraînement, mesure des efforts, calories brûlées, courbe de progression, challenge en équipe), bien évidemment tout ça grâce une géolocalisation. De leur côté, certaines fédérations se sont emparées de ce phénomène (FFT, FFBB) qui permettent de géolocaliser un certain nombre d'équipements en accès libre (ex : playground de JDP avec le basket).

Des évènements sportifs qui animent le cœur de ville.

Le calendrier annuel des évènements accueillis à Poitiers est très riche et varié. Le basket 3x3 notamment occupe une place de choix dans le paysage sportif poitevin. Berceau du « basket 3x3 », après l'Europe Cup Qualifier accueilli pendant 3 ans, c'est désormais 2 compétitions internationales (Challenger et WWL) qui auront lieu tous les ans jusqu'en 2021 (voire 2024) sur la place de l'Hôtel de ville (place Leclerc).

Par ailleurs, d'autres manifestations sportives animent le centre-ville, telles que le marathon et semi-marathon qui drainent près de 4000 coureurs au cœur de ville (village marathon au cœur de Blossac et départ de course – place Leclerc). Prochainement, c'est un trail urbain nocturne qui animera le centre-ville (relief adapté).

Des animations « illicites » ou « naturelles »

L'aménagement urbain, les caractéristiques du Cœur de Ville, notamment sa topographie très marquée, et la philosophie de la pratique font qu'on observe de nombreuses animations liées au sport.

Dans le cadre des pratiques outdoor, ces caractéristiques physiques et urbaines du centre-ville (avec ses montées et ses escaliers) intéressent les amateurs de running ou sert de terrain d'entraînement. Le patrimoine urbain et bâti, outre l'histoire qu'il raconte, sert également de support d'entraînement.

Autre exemple, les pratiques de glisse ou de Parkour qui utilisent le mobilier urbain comme support d'entraînement. La philosophie de ces pratiques fait que les adeptes ont besoin d'être à la vue des passants (exemple de la place Notre Dame pour le skate, square des Grands Hommes pour le ppk). Néanmoins, un arrêté municipal interdit les pratiques de glisse place Leclerc afin d'éviter les incidents avec les nombreux passants. Cet arrêté ne recueille pas l'agrément des pratiquants de ces sports, qui sont parfois dans une recherche de confrontation à certaines formes de limites.

LES GRANDES TENDANCES DU SPORT

Libres et connectés.

Selon une étude de l'Union Sport et Cycle «sport dans la ville», réalisée par BVA en Janvier 2017, les Français aspirent à une pratique sportive autonome et technologique. En quête d'une certaine liberté, c'est la fin du modèle unique traditionnel « licence-club-compétition » et le début d'une complexification des pratiques ludiques et sportives.

Le sport en dehors du modèle traditionnel fédéral

L'enquête rapporte que seuls 27% des Français souhaitent pratiquer du sport au sein d'une association ou un club. En revanche, ils sont 44% à vouloir en faire librement à la maison et 43% librement en plein-air dans un milieu naturel. Cette vision se traduit par la montée en puissance des blogueurs « coachs sportifs » dont certains ont déjà beaucoup d'abonnés et donnent RDV à leurs « clients » sur des espaces publics (cf. cas de Blossac).

Pour faire écho à ce désir de liberté, les lieux de pratique sont en mutation. On voit se développer les lieux en accès libre, des sites qui se développent plus autour des notions de convivialité et de rassemblement plutôt que l'esprit de compétition.

L'urbanisation des sports « outdoors »

Le développement des salles d'escalade, de basket ou de foot 5 s'inscrit aussi dans la mouvance de l'urbanisation des sports outdoors, les urbains ne s'interdisant plus ces pratiques de plein air.

Gamification et connexion

Ces nouvelles pratiques sont poussées aussi par la technologie. Ainsi, 38% des pratiquants mesurent leurs performances avec un appareil connecté, (24% avec smartphone # 12% avec montre). Mieux : 55% attendent encore de nouvelles applications pour leur suivi sportif. Et de cette hyper connexion naissent de nouvelles disciplines. Le sportif est de plus en plus dans un nouveau « genre » de compétition grâce, notamment à des applications telles Strava ou Running Heroes. L'e-sport, le padel

tennis ou les courses ludiques, telles la Color-Run, sont les meilleures représentations de cette tendance. Conséquences : apparition de véritables communautés via les réseaux sociaux.

La femme est l'avenir du sport

En cinq ans, le nombre de femmes pratiquant un sport a gagné 2 millions, et sur dix ans c'est 4 millions de plus. Aujourd'hui, les femmes représentent 49% des 38 millions de Français qui pratiquent occasionnellement une activité physique ou sportive (source – Union Sport & Cycle de janvier 2017). Mieux, elles sont 6 millions à déclarer être « prêtes à commencer ou reprendre une activité sportive ». Un potentiel énorme. Parmi les disciplines privilégiées pour reprendre une activité figurent le fitness (44%), le vélo (25%), la natation (24%) mais aussi le running. Pour répondre à ces demandes, l'offre sportive doit s'adapter aux contraintes des femmes (offres pendant la pause méridienne, services connexes tels que garde d'enfants sur le lieu de pratique sportive, etc.).

Le sport au sein de l'entreprise

Le lien entre activité physique et sportive, bien-être des salariés et compétitivité des entreprises n'est plus à prouver. Si de nombreuses entreprises (publiques ou privées) s'intéressent de près à la question, il n'existe pas forcément de facilité d'accès pour ces entreprises (accès payant aux infrastructures, indisponibilité de créneaux, etc.).

Les principaux enjeux pour l'accès aux sports et loisirs

Développer des parcours connectés :

- Des modélisations de parcours (en km et en temps selon les niveaux)
- Une appli spécifique « sport » et patrimoine
- Des exercices adaptés

Prévoir des services complémentaires :

- Des lieux facilitateurs (vestiaires, douches, consignes)
- Des services (garde d'enfants, du coaching)
- Vers des tiers-lieux (sport, culture, restauration, garde d'enfants – ex : the roof)
- Du balisage (pour ceux qui ne sont pas connectés)

Utiliser du mobilier urbain adapté à la pratique sportive :

- Des bancs, assis debout qui permettent des étirements mais qui servent de modules pour les skateurs et PPK
- Des parcours de santé dans la ville

Développer les liaisons entre parcours (CVN, Clain, Boivre, ex) et les pistes cyclables.

Une étude spécifique doit être réalisée afin de préciser les modalités d'action dans ce domaine.

Enfin, le maintien, la suppression ou le remplacement de la piscine et du gymnase présents sur le Quartier de la gare seront questionnés dans le cadre de l'étude globale.

Un accès aux centres de loisir à améliorer

Il ne s'agit pas d'une fonction métropolitaine, mais plutôt d'une offre de proximité. Les centres socioculturels (CSC) et les centres de loisir sont bien développés et répartis dans tous les quartiers de Poitiers.

Le CSC le Local est un des deux équipements du centre-ville. Il gère actuellement un centre de loisir situé sur le site de Rivaud, déjà évoqué et un autre sur un site proche du centre-ville, dont les locaux sont inadaptés et impossible à adapter.

Il serait nécessaire de regrouper ces deux équipements, si possible sur le site de Rivaud, de façon à conforter son animation.

Le Cœur de Ville de Buxerolles

Le Cœur de Ville de Buxerolles est bien doté en services et équipements publics regroupant notamment un certain nombre de services municipaux (mairie, bibliothèque, crèche, RAM, écoles) . Grand Poitiers a accompagné l'opération de restructuration du Cœur de Ville en réhabilitant de manière importante la salle des Castors ainsi que le parking y attenant. Une salle associative orientée vers les formations musicales a été aménagée en 2018/2019 rue de l'hôtel de Ville et le groupe scolaire Jean Marie PARATTE fait l'objet d'une réhabilitation continue depuis 2010 dont la dernière phase en date, la réhabilitation du bâtiment C, a été élaborée en prenant pleinement en compte la création du futur front bâti. Les enjeux restent de conforter le rôle primordial du Centre-Ville comme pôle d'animation et de service du territoire communal.

L'objectif, grâce à la structuration des mobilités entre le centre-ville de Buxerolles et celui de Poitiers est d'améliorer et renforcer des liens notamment pour les modes de déplacement actifs, de permettre aux habitants de Buxerolles de bénéficier des équipements et services à rayonnement communautaire du centre-ville de Poitiers.

Enfin, le site de l'ancien collège Jules Verne, qui nécessite une profonde réhabilitation, est au carrefour des axes allant du centre-Ville de Buxerolles à celui de Poitiers en passant par les couronneries.

Ce site est au cœur d'un réseau important d'équipements publics éducatif (nouveau collège Jules Verne), associatif (ancien collège) sportif (salle Eric TABARLY, gymnase André MESSY, complexe Michel Amand et centre aquatique de la pépinière.

Un programme de restructuration et de réaménagement du site est à définir avec Grand Poitiers Communauté Urbaine, propriétaire.

Article 2. Stratégie de redynamisation - Réponse aux conclusions du diagnostic

1. Stratégie pour le Cœur de Ville de Poitiers

La stratégie de dynamisation du Cœur de Ville de Poitiers s'articule autour de 5 axes ou objectifs stratégiques, qui sont les suivants :

Développer l'attractivité du territoire, pour attirer de nouveaux investisseurs et de nouveaux visiteurs

Les déclinaisons de l'objectif stratégique	Les actions associées
Renouveler le Quartier de la gare, porte d'entrée au territoire	Projet du Quartier du Palais des ducs d'Aquitaine
Mettre en valeur le très riche patrimoine bâti en le mettant en résonnance avec l'art, la ville et les usages contemporains	Renouvellement du Quartier de la gare
Développer du foncier tertiaire de bureau adapté aux usages contemporains, aux moyens des entreprises, durable et mutable	Poursuite de l'OPAHRU* et étude préopérationnelle sur l'habitat privé
	Embellissement des façades

(*) L'OPAHRU est mentionnée ici par soucis de cohérence, mais elle ne fait pas partie de la convention d'ORT

Améliorer les liens à la fois à l'intérieur du Cœur de Ville et avec les quartiers périphériques

Les déclinaisons de l'objectif stratégique	Les actions associées
Améliorer les liaisons sur l'axe Quartier de la gare– Palais des ducs d'Aquitaine – Quartier Cathédral - Clain	Projet du Quartier du Palais des ducs d'Aquitaine
Améliorer le lien Centre-ville - Couronneries	Renouvellement du Quartier de la gare
Recoudre Rivaud avec son contexte urbain	Amélioration du lien Couronneries – centre-ville
Développer la multimodalité pour favoriser les accès au centre-ville	Travailler sur les liaisons Rivaud – Tison – Blossac – Hôtel de Ville

Diversifier le peuplement du centre-ville et attirer de nouveaux habitants

Les déclinaisons de l'objectif stratégique	Les actions associées
Améliorer l'habitat en centre-ville. Lui donner de nouvelles qualités d'usage, de lumière, etc.	Poursuite de l'OPAHRU* et étude préopérationnelle sur l'habitat privé
Réaliser des logements en accession sociale ou abordable, par exemple en saisissant l'opportunité du renouvellement de grandes emprises foncières.	Compléter l'offre de services sur Rivaud
Compléter l'offre de service, notamment en centre de loisirs	Projet du Quartier du Palais des ducs d'Aquitaine
Améliorer les qualités d'usage de l'espace public, en particulier sur sa valorisation pour les sports et loisirs.	Renouvellement du Quartier de la gare

(*) L'OPAHRU est mentionnée ici par soucis de cohérence, mais elle ne fait pas partie de la convention d'ORT

Anticiper les mutations du commerce

Les déclinaisons de l'objectif stratégique	Les actions associées
Appliquer le schéma commercial d'agglomération limitant les développements périphériques de façon stricte et permettant un développement mesuré de l'offre du Cœur d'Agglomération	Monter un observatoire du commerce
Observer les évolutions du commerce et la mise en œuvre du schéma commercial d'Agglomération	Projet du Quartier du Palais des ducs d'Aquitaine
Privilégier toutes les formes de commerces innovantes, à fort contenu expérientiel, notamment les pépinières de rue.	Accompagner les commerçants vers le numérique et les nouvelles pratiques
Promouvoir le commerce digital innovant et accompagner les commerçants dans les mutations	
Favoriser l'adaptation des cellules quand c'est nécessaire.	

Construire la ville connectée, durable et à énergie positive

Les déclinaisons de l'objectif stratégique	Les actions associées
Améliorer l'efficacité énergétique de l'habitat.	Poursuite de l'OPAHRU* et étude préopérationnelle sur l'habitat privé
Favoriser l'usage des modes de déplacement actifs et des TC.	Compléter l'offre de services sur Rivaud
Développer la production d'énergie renouvelable et de réseaux de chaleur.	Projet du Quartier du Palais des ducs d'Aquitaine
Faciliter l'usage des technologies numériques sur l'espace public et pour les fonctions de mobilité, de loisir, de sport, etc.	Renouvellement du Quartier de la gare
Favoriser le développement de la biodiversité sur tous les projets.	

(*) L'OPAHRU est mentionnée ici par soucis de cohérence, mais elle ne fait pas partie de la convention d'ORT

2. Sur le Cœur de Ville de Buxerolles

Mieux connecter le Cœur de Ville de Buxerolles à celui de Poitiers

Les déclinaisons de l'objectif stratégique	Les actions associées
Améliorer le lien Centre-ville – Couronneries et son prolongement à Buxerolles. Le potentiel de chalandise du centre-ville de Poitiers que constituent les habitants de Buxerolles peut être mieux valorisé en complémentarité de l'offre commerciale et de service à développer en centre-ville de Buxerolles.	Amélioration du lien Couronneries – centre-ville

Améliorer l'habitat sur le Cœur de Ville pour prévenir le développement de la vacance et accroître la mixité sociale

Les déclinaisons de l'objectif stratégique	Les actions associées
Rénover le parc d'Habitat de la Vienne	Rénovation du parc social d'Habitat de la Vienne
Accompagner les grandes copropriétés vers des rénovations ambitieuses	Etude préopérationnelle sur l'habitat privé
Il ne s'agit pas seulement de lutter contre la vacance, mais aussi de prévenir son apparition et par ailleurs d'améliorer la mixité sociale	

Redonner une cohérence urbaine au Cœur de Ville

Les déclinaisons de l'objectif stratégique	Les actions associées
Réaliser des opérations de renouvellement urbain des îlots concernés par la constitution d'un front bâti autour du centre commercial. Privilégier l'occupation des rez-de-chaussée par des commerces et services de proximité.	Renouvellement des îlots concernés autour du centre commercial

Article 3. Les dynamiques en cours : mise en œuvre des actions matures

Bilan de la mise en œuvre des actions matures :

1. Actions matures engagées, état d'avancement

Sans objet

2. Actions matures non engagées mais financées (calendrier prévisionnel)

Sans objet

3. Actions matures au plan de financement incomplet

Sans objet

Article 4. Définition des secteurs d'intervention

1. Liste des secteurs d'intervention, identification du centre-ville de la ville principale et justification opérationnelle

L'ORT de Grand Poitiers intègre deux secteurs d'intervention :

- Le centre-ville de Poitiers et ses abords. Les enjeux relevés précédemment montrent clairement l'utilité d'étendre ce secteur d'intervention à l'ensemble du centre-ville et ses abords, en particulier le Quartier de la gare et les principaux faubourgs ;
- Le centre-ville de Buxerolles, principale commune de Grand Poitiers après la ville de Poitiers, dont le centre-ville est proche de celui de Poitiers, mais souffre d'un déficit d'image, d'une structuration urbaine insuffisante et est mal relié au centre-ville de Poitiers pour les modes actifs.

Secteur d'intervention du Cœur de Ville de Poitiers

Le périmètre du secteur d'intervention est joint au chapitre suivant.

Les principes proposés pour définir le périmètre sont les suivants :

- inclure l'ensemble du centre-ville intra boulevard car il concentre toutes les problématiques : des questions de rénovation de l'habitat potentiellement partout, avec comme priorités les quartiers du Palais et de la gare, des questions de développement économique, notamment dans le quartier de la gare, et commercial plutôt sur le cœur du centre-ville, des questions de mobilité en de nombreux points ;
- inclure l'ensemble du quartier de la gare tel que défini dans le cahier des charges de l'étude globale, qu'il est important de renouveler, avec des objectifs prioritaires en matière de développement de locaux d'activités, de mobilités pour compléter l'offre du pôle multimodal, et d'habitat, de cadre de vie ;
- intégrer les espaces compris entre les boulevards et le Clain à l'Est, en particulier le secteur des Prés l'Abbesse qui évoluent avec l'arrivée du nouveau Palais de justice et le secteur en vallée compris entre le Quartier Cathédral et Tison qui devrait évoluer pour faciliter les mobilités douces ;
- intégrer la voie Malraux et le lien au quartier des Couronneries ;
- intégrer les secteurs de faubourg les plus proches du centre-ville où le bâti est par endroit dégradé, voire très dégradé (Cueille Mirebalaise, Montbernage, Croix Rouge, Quatre Roues, Cueille Aigue, le faubourg du Pont Neuf en partie et la partie nord du site de Pasteur où des bâtiments restent à restructurer). Le faubourg du Pont Neuf est un lieu de vie étudiante très important à Poitiers. Il accueille l'un des principaux lieux culturels de Poitiers, le Confort Moderne.

Secteur d'intervention du Cœur de Ville de Buxerolles

Le périmètre d'ORT de Buxerolles est joint au chapitre suivant.

Il comprend trois espaces stratégiques :

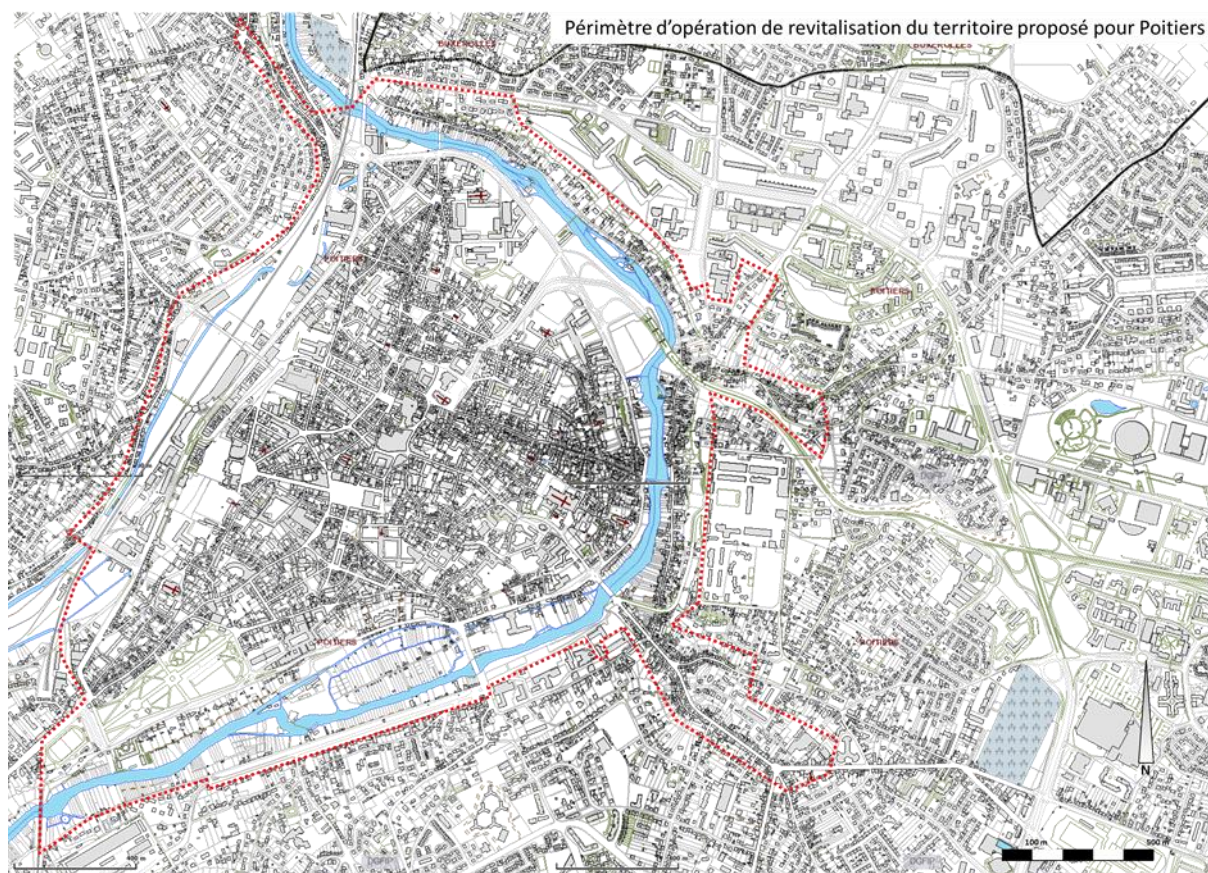
- un espace central comprenant l'ensemble des espaces publics à réaménager, les îlots urbains à renouveler autour du centre commercial, qui doivent contribuer au dynamisme du centre-ville et au renforcement de sa population, ainsi que les grandes copropriétés à rénover pour prévenir l'émergence d'un parc social de fait, dégradé ;
- le parc social d'habitat de la Vienne, situé à l'ouest du premier espace, qui doit être rénové de façon ambitieuse afin d'améliorer la mixité sociale et redonner de l'attractivité au centre-ville de Buxerolles
- l'ancien collège Jules Verne, situé sur l'axe modes actifs relie le centre-ville de Buxerolles à celui de Poitiers ; cet espace constitue un potentiel important pour développer de l'habitat, voire quelques services. L'axe constituant le lien principal entre les deux centres-villes de Poitiers et Buxerolles est également inclus dans ce secteur d'intervention.

Il est important de noter que le centre-commercial lui-même (Magasin Leclerc) est exclu de l'ORT afin d'éviter tout effet d'aubaine, lié aux régimes d'exemption engendrés par la loi ELAN. Les liens entre les deux premiers espaces et les deux suivants ne sont pas inclus non plus car déjà aménagés.

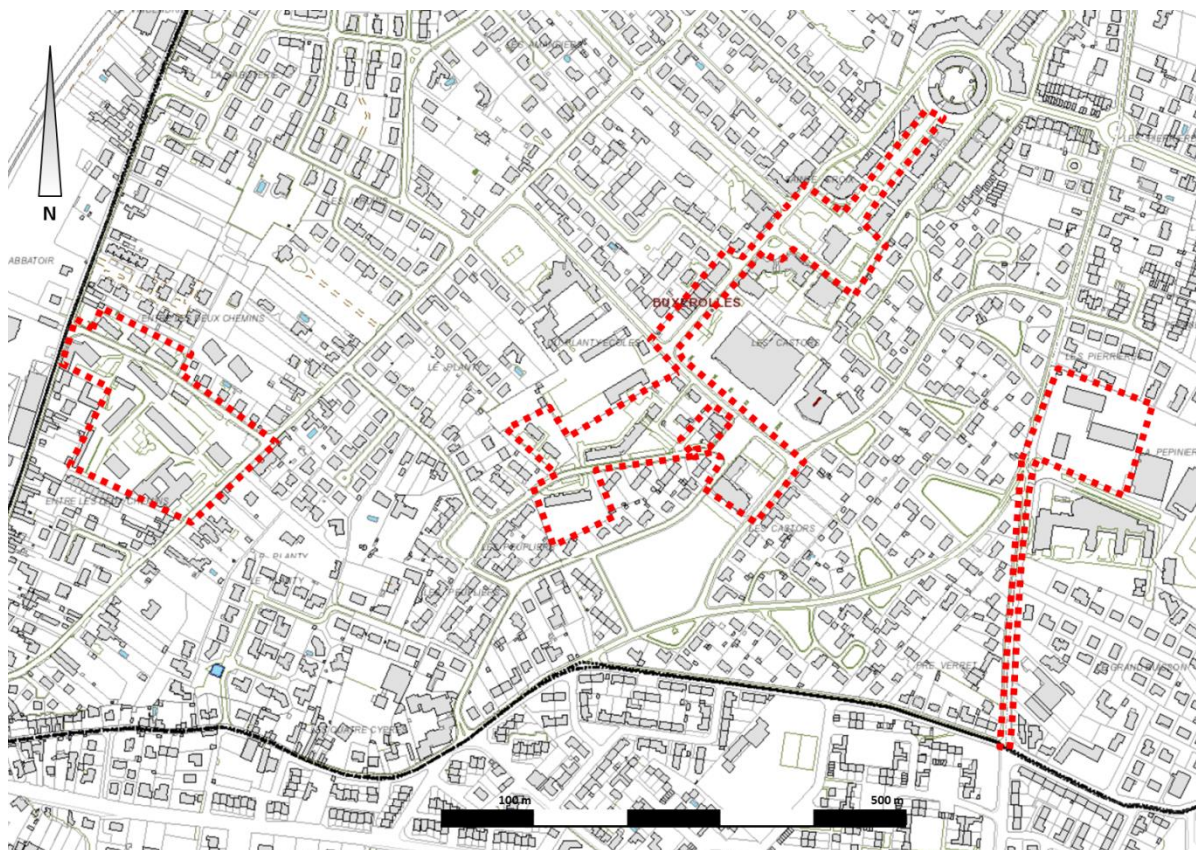
Le troisième espace ne s'étend pas sur les Couronneries, la suite du lien entre les deux centres-villes étant d'ores et déjà prise en charge au titre du NPNRU.

2. Cartes de chacun des secteurs d'intervention

Secteur d'intervention de Poitiers



Secteur d'intervention de Buxerolles



Article 5. Plan d'action prévisionnel global et détaillé

1. Plan d'action global (Annexes)

2. Calendrier détaillé du plan d'action

Plan d'action du secteur d'intervention du Cœur de Ville de Poitiers

Etude préopérationnelle sur l'habitat privé

Objectifs

La collectivité vient d'élaborer son PLH 2019-2024 qui sera définitivement approuvé en décembre 2019. Les réflexions conduites dans le cadre de l'OPAH-RU en cours ont permis de dresser un bilan de la situation dans le Cœur de Ville. Un travail reste à faire pour mettre en place des solutions opérationnelles sur le territoire, conformément au PLH. Le PLH a en particulier pour ambition et objectifs de définir tous les outils opérationnels d'amélioration de l'habitat privé sur la Communauté urbaine, sans oublier de segments et en s'assurant de la cohérence de toutes les actions de la collectivité. Notamment, certains segments prioritaires au niveau national et encore peu étudiés sur

Grand Poitiers, méritent un vrai approfondissement avant de définir des objectifs précis (copropriétés, secteurs patrimoniaux ...) qui cibleront ces problématiques. Cela est vrai également pour certains secteurs comme celui de la gare de Poitiers, dont les objectifs seront définis dans le cadre de l'étude globale à lancer en juillet 2019.

C'est pourquoi la stratégie est la suivante :

- continuer l'OPAH-RU en cours sur l'ensemble des espaces actuellement concernés, dans et en dehors du périmètre de l'ORT, jusqu'à son terme (octobre 2020) car cela permet de s'intégrer à la démarche globale de la stratégie habitat du PLH ; l'OPAH-RU est mentionnée ici par soucis de cohérence, mais elle ne fait pas partie de la convention d'ORT
- sont d'ores et déjà orientées les priorités opérationnelles de l'opérateur de l'OPAH-RU pour 2019/2020 sur le quartier du Palais et le Quartier de la gare. Une attention particulière est portée sur ces secteurs qui sont stratégiques pour l'attractivité du territoire
- continuer à réfléchir sur certains îlots ou foncier d'une certaine ampleur, constituant des opportunités de réaliser des opérations soit de réhabilitation soit de renouvellement
- continuer l'opération de valorisation et d'embellissement du patrimoine de la Ville
- conformément au projet arrêté de PLH de Grand Poitiers 2019-2024, lancer en octobre 2019 une étude préopérationnelle sur l'habitat privé à l'échelle de l'agglomération, dont l'objet est de :
 - Actualiser les enjeux précis du territoire,
 - Proposer les outils les plus adaptés aux différentes situations, les méthodes de travail à mettre en place et les partenariats à développer (Action Logement, EPF...).
 - Définir les objectifs d'une nouvelle stratégie sur l'habitat privé et proposer les outils / dispositifs à mobiliser. Elle doit en particulier proposer les outils les mieux adaptés pour résorber les cas complexes et bloqués d'habitat dégradé et/ou vacant, notamment dans le cas de petites unités foncières. Elle précisera également les objectifs en matière de dossiers rapidement mobilisables de propriétaires bailleurs volontaires et surtout de propriétaires occupants.

Les conclusions devront être apportées à l'été 2020 pour un recrutement d'opérateur en octobre 2020. En fonction de cette étude et des options qui seront retenues, les outils opérationnels seront mis en place pour succéder à l'OPAH-RU dès novembre 2020 en s'intégrant au volet habitat de l'ORT.

Pour faciliter l'atteinte de ces objectifs, un travail doit être fait avec les partenaires institutionnels, en particulier Action Logement, l'Anah, l'EPFNA. La mobilisation des nouveaux outils et financements permettra notamment de relever les enjeux de diversification des logements et peuplement, ainsi que de rénovation et de renouvellement urbain.

Calendrier de mise en œuvre

Etude pré-opérationnelle : de novembre 2019 à l'été 2020

Mise en œuvre des opérations définies : novembre 2020

Financement

Le coût prévisionnel est de 80 000€ HT. Au vu de la définition du cahier des charges en partenariat avec les services de l'Etat, 50% du montant HT sera pris en charge par l'Anah. En fonction des objectifs, d'autres partenaires seront sollicités.

Embellissement des façades

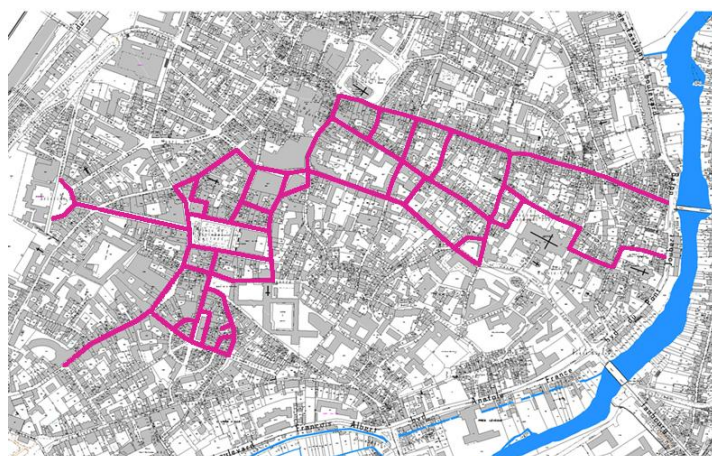
Objectifs chiffrés et localisés

Trois périmètres successifs ont été mis en place depuis 2009 pour rendre obligatoire les ravalements de façade.

Le troisième, qui accompagne le secteur du quartier du Palais, a été mis en place en 2015 et permet déjà l'embellissement de façades sur le secteur.

Une trentaine de façades sont réhabilitées par an.

Le périmètre obligatoire de ravalement des façades est depuis le suivant :



Calendrier de mise en œuvre

Opération renouvelée annuellement depuis 2009

Financement

Le coût de cette opération est estimé à 100 000 € par an. Il est pris en charge en totalité par la Ville de Poitiers

Réaliser une veille sur les copropriétés, de façon à mieux les connaître et à préparer la mise en place d'outils adaptés

Objectifs et contenu

En parallèle de l'étude préopérationnelle mentionnée ci-dessus, il s'agit de se doter d'un outil d'observation et de veille permettant de mieux cerner quels sont les problèmes spécifiques qui se posent sur ce secteur du marché du logement.

La finalité de cet outil est l'aide à la prise en charge des problèmes qui pourraient être repérés (en lien avec les aides de l'Anah et ses priorités), tout en suivant les évolutions de l'état des copropriétés sur le long terme grâce à la mise en place d'une observation pérenne.

Calendrier de mise en œuvre

Réflexions et choix de l'outil : 2019 et premier semestre 2020

Mise en œuvre : second semestre 2020

Financement

Le coût prévisionnel est de 40 000 € HT. Sa prise en charge est à définir avec les partenaires.

Projet du Quartier du Palais des ducs d'Aquitaine

Objectifs et contenu

Concernant le Palais, la finalité de l'action est de révéler l'édifice, patrimoniallement et architecturalement, et le réinventer par de nouveaux usages.

Concernant le quartier, le projet urbain envisagé dans le cadre des études de programmation, sera précisé par un schéma directeur qui définira le cadre dans lequel les futures opérations publiques et privées devront se réaliser. Il comprendra notamment un volet favorisant les usages multimodaux.

Concernant *Traversées*, l'évènement aura lieu du 12.10. 2019 au 19.01.2020, non seulement dans le Palais mais aussi dans d'autres lieux et espaces emblématiques dans lesquels il se déclinera.

Un avenant à la convention sera alors signé pour définir les modalités de financement des études et travaux.

Calendrier

Poursuite des études de programmation : La mission démarrée en 2016 se poursuivra jusqu'en 2022.

Lancement de la consultation pour la maîtrise d'œuvre pour la rénovation du Palais et des espaces publics associés et la mission d'élaboration et de suivi du schéma directeur du Quartier du Palais en mai selon un processus de dialogue compétitif, avec choix du MOE en 2020

Etude documentaire pôle cathédral. L'étude a été remise fin avril 2019.

Etude sur les publics, impacts et retombées économiques, dernière phase, lancée en avril 2019, fin prévue en 2020

Etudes archéologique et patrimoniale préalables : opération démarrée en 2019, fin prévue en 2022.

Diagnostics techniques et d'état sanitaire : opération à démarrer en 2020, fin prévue en 2022.

Diagnostics et fouilles archéologiques préventives liées aux travaux : opération à démarrer en 2021, fin prévue en 2022.

Urbanisme temporaire (préfigurations urbaines) sur le Pôle cathédral : opération démarrée en 2019, fin prévue en septembre 2020.

Financement

Au-delà des études, les financements seront définis après définition du projet définitif.

Evènement Traversées

Objectifs et contenu

Mettre en mouvement le Projet du Quartier du Palais et célébrer la nouvelle ère qui s'ouvre pour ce dernier, qui sera enfin offert au public.

Créer un événement artistique et culturel dans la ville, du 12.10. 2019 au 19.01.2020, sous la direction artistique d'Emma LAVIGNE (directrice du Centre Pompidou Metz) et Emmanuelle DE MONTGAZON (commissaire d'exposition indépendante).

Calendrier

Conférence de presse annonçant les grandes lignes de la programmation artistique : fin mai 2019

Ouverture de l'événement : 12 octobre 2019

Financement

Le budget prévisionnel de l'événement s'élève à 1,4M€ avec les soutiens financiers suivants sollicités

- Région Nouvelle Aquitaine : 200K€
- Etat : 100K€
- Grand Poitiers : 200K€
- Mécénat et partenariats privés : 150K€

Recoudre le site de Rivaud à son contexte urbain

Objectifs et contenu

Réaliser une étude visant à définir les modalités d'action afin d'une part de mieux relier le site de Rivaud aux sites de Tison, de Blossac et au secteur de l'hôtel de Ville et d'autre part à rendre le site lui-même plus attractif. Cette étude doit notamment viser à faciliter les usages multimodaux.

A la suite de cette étude, un avenant pourra être signé pour définir les modalités de financement des actions à conduire

Calendrier

Recrutement du prestataire : fin 2019

Rendu de l'étude : fin 2020

Financement

Au-delà de la phase d'étude, les financements seront définis quand les éventuelles actions à mettre en œuvre le seront également.

Mise en place d'un observatoire d'agglomération en 2020

Objectifs et contenu

La mise en place de cet observatoire nécessite la réalisation d'une étude spécifique pour l'établissement de la base, et le choix d'un outil. Ce travail sera en partie sous-traité.

L'observatoire comprendra un volet spécifique au Cœur de Ville, du fait de la spécificité de ce territoire.

Calendrier

Lancement des études : premier semestre 2020

Finalisation de l'observatoire : fin 2020

Financement

A définir. Un avenant pourra être signé pour définir les modalités de financement de cet observatoire.

Mise en place d'un soutien à la formation et le coaching des commerçants

Objectifs et contenu

Il sera destiné à financer les nouveaux concepts marchands, le commerce serviciel, les systèmes de livraison à domicile (incubateur du commerce de demain). Il s'agit d'intervenir en appui des consulaires, qui effectuent déjà ce travail. Cette action doit notamment permettre aux commerces de centre-ville de faire évoluer leur offre pour s'adapter aux modes d'achat contemporains.

Calendrier

Cette action est de mise en œuvre immédiate.

Financement

Cette action se traduit notamment par l'action réalisée par le manager commercial de centre-ville de GPCu.

Création d'une pépinière commerciale

Objectifs et contenu

Il s'agit d'accompagner la création de boutiques principalement destinées à de l'artisanat d'art, dans le secteur du centre-ville concerné par le projet de Quartier du Palais.

Cette action doit être atteinte par la mobilisation d'initiatives privées.

Elle peut nécessiter, au cas par cas, la mobilisation de partenaires dans le domaine de l'investissement immobilier. Cette mobilisation sera à définir selon les projets à faire émerger.

Pour cela, la collectivité pourra adhérer à des associations spécialisées dans ce domaine.

Echéancier

Cette action est d'application immédiate.

Financement

En fonction des projets à faire émerger, un avenant pourra être signé.

Amélioration du lien entre Cœur d'Agglo et les Couronneries

Objectifs et contenu

Après réalisation des études visant à affiner chacune des solutions envisagées et choix de la collectivité concernant la solution retenue, un avenant pourra être signé pour la mise en œuvre et le financement de la solution en question.

Calendrier

Choix d'une solution : 2020

Mise en œuvre de la solution après avenant : à partir de 2021.

Financement

A définir par avenant.

Renouvellement du Quartier de la gare

Objectifs et contenu

Une étude est engagée pour définir le projet d'ensemble. Ce vaste projet, qui comprendra notamment un volet sur la multimodalité, pourra faire l'objet d'un avenant après définition des différentes actions à mettre en œuvre.

Calendrier

Etudes : 2019 et 2020

Définition des opérations constituant ce projet : 2020

Financement

L'étude est cofinancée par Grand Poitiers et la Banque des Territoires. La participation de cette dernière, qui peut aller jusqu'à 50% du montant TTC de l'étude, sera arrêté après choix des prestataires.

Plan d'action du secteur d'intervention du Cœur de Ville de Buxerolles

Seule une action est mature, le renouvellement d'un îlot urbain, mais son financement est en cours de négociation. Il fera l'objet d'un avenant ultérieur.

Article 6. Modalités de suivi et d'évaluation des projets

La seule action engagée au titre de l'ORT est l'événement artistique et culturel Traversées.

La deuxième phase de l'étude des publics impacts et retombées avec la SCET concerne Traversées.
Une proposition sur l'évaluation de cette action sera formulée dans ce cadre.

**Maire de Poitiers et
Président de Grand Poitiers
Communauté urbaine**

Etat

Maire de Buxerolles

Alain CLAEYS

Isabelle DILHAC

Jean-Louis CHARDONNEAU

Banque des Territoires

Anah

Action Logement

Patrice BODIER

Eric SIGALAS

Jean-Luc LEYDIER
DELAVALLE

CCI de la Vienne

CMA de la Vienne

Claude LAFOND

Karine DESROSES

ANNEXES

Annexe 1 – Tableau global : plan d'action prévisionnel détaillé

Identité				Actions					Engagements financiers obtenus (confirmés)														Calendrier	
Région	Dép.	Ville	EPCI	Action	Axe	Description	Nom Secteur d'intervention ORT (le cas échéant)	Partenaires locaux	Coût total	DSIL	FNADT	DETR	Etat, autres	CDC	Action	Anah	EPCI	Ville	Dép.	Région	Autres (mécènes)	Date	Date	
															Logement							ancement	livraison	
		Poitiers		Evénement Traversées	4	Evénement artistique et culturel	centre-ville de Poitiers		1 400 000 €				100 000 €				200 000 €	750 000 €		200 000 €	150 000 €	en cours	ouverture le 12 octobre 2019	
			GPCu	Volet habitat - étude pré-opérationnelle sur l'habitat privé sur le territoire de GPCu	1	L'étude vise à définir le volet habitat de l'ORT, ainsi que les différents dispositifs opérationnels en matière d'habitat sur GPCu	centre-ville de Poitiers et centre-ville de Buxerolles		96 000 €	à définir											lancement étude : octobre 2019	Conclusions étude : été 2020 Mise en place des outils : fin 2020		
			GPCu	Veille sur les copropriétés	1	Mettre en place un outil de veille sur les copropriétés	centre-ville de Poitiers et centre-ville de Buxerolles		48 000 €	à définir											étude jusqu'au premier semestre 2020	Mise en place second semestre 2020		
		Poitiers		Embellissement des façades	1 et 4	Mise en valeur des façades	centre-ville de Poitiers		500 000 €									500 000 €				Action déjà engagée		
		Poitiers		Projet du Quartier du Palais des ducs d'Aquitaine	2, 3, 4 et 5	Révéler l'édifice, patrimonial et architectural, le réinventer par de nouveaux usages et réaliser un projet urbain	centre-ville de Poitiers		à définir											Etudes en cours. Le projet sera défini à la fin des études en cours				
		Poitiers		Recoudre le site de Rivaud à son contexte urbain	2 et 3	Etude visant à définir les modalités d'action afin de mieux relier le site à son contexte urbain et à le rendre plus attractif.	centre-ville de Poitiers		à définir											Etude à lancer. Le projet sera défini à l'issu de l'étude				

Identité				Actions					Engagements financiers obtenus (confirmés)														Calendrier	
Région	Dép.	Ville	EPCI	Action	Axe	Description	Nom Secteur d'intervention ORT (le cas)	Partenaires locaux	Coût total	DSIL	FNADT	DETR	Etat, autres	CDC	Action Logement	Anah	EPCI	Ville	Dép.	Région	Autres (mécènes)	Date lancement	Date livraison	
			GPCu	Mise en place d'un observatoire commercial d'agglomération	2	Réalisation d'une étude, établissement d'une base de données et choix d'un outil			à définir													Lancement études : premier semestre 2020	Finalisation observatoire : fin 2020	
			GPCu	Mise en place d'un soutien à la formation et le coaching des commerçants	2	action déjà en place	centre-ville de Poitiers	CCIV CMA et	financé par GPCu et les partenaires dans le cadre de leurs actions d'accompagnement des commercçants													lancement dès 2019		
			GPCu	Création d'une pépinière commerciale	2	Accompagner la création de boutiques principalement destinées à de l'artisanat d'art	centre-ville de Poitiers		à définir													dès que le foncier sera repéré		
			GPCu	Amélioration du lien entre Cœur d'Agglo et les Couronneries	3	Etude en cours visant à définir quelle sera la nature du lien, puis ses conditions de financement	centre-ville de Poitiers		à définir													Choix d'une solution en 2020 et mise n œuvre après 2021		
			GPCu	Renouvellement du Quartier de la gare	1, 2, 3 et 4	Une étude va être engagée pour définir le projet d'ensemble. Ce vaste projet pourra faire l'objet d'un avenant après définition des différentes actions à mettre en œuvre.	centre-ville de Poitiers		à définir													Etude en 2020 et définition des opérations constituant le projet en 2020		

Identité				Actions					Engagements financiers obtenus (confirmés)													Calendrier	
Région	Dép.	Ville	EPCI	Action	Axe	Description	Nom Secteur d'intervention ORT (le cas)	Partenaires locaux	Coût total	DSIL	FNADT	DETR	Etat, autres	CDC	Action	Anah	EPCI	Ville	Dép.	Région	Autres (mécènes)	Date	Date
															Logement							ancement	livraison
		Buxerolles		Renouvellement d'un îlot urbain	1 et 2	Réalisation d'une opération mixte comprenant logements sociaux, logements libres et activités en rdc	centre-ville de Buxerolles		à définir													Etude de partenariats en cours	

