



Relevé de conclusions

Conseil de quartier Tour Chabot-Gavacherie

Mercredi 1^{er} avril 2015 – 20h00

Centre Socioculturel du Parc

Direction des Vies Participatives

Rédaction : MM

Elus municipaux : Valérie BELY-VOLLAND (Co-Présidente élue), Alain BAUDIN (Adjoint au Maire), Dominique SIX (Adjoint au Maire), Dominique JEUFFRAULT (Adjointe au Maire), Romain DUPEYROU (Conseiller municipal).

Membres : Ghislaine ALLERA, Michel CARO, Gérard DAVID, Chantal ESPIAU, Sébastien FRESLON (Co-Président habitant), Pierre GRIS, Jean GUENARD, Marlène GUERIN, Catherine MARAIS, Frédéric MENARD, Bernard MONTAIGNE, Frédéric ORRY, Moïsette PILLAC, Michel PRIMAULT, Dominique REBEYROL, Rachel ROUET, Gilbert TESSON, Brigitte THOMAS.

Agents municipaux : Marc MONNERIE (service Vie participative), Cécile MARQUET (direction développement urbain et habitat), Francis GUILLEMET (directeur de projet politique de la Ville).

Agents autres : Sabrina RENAUD (service cohésion sociale – Communauté d'Agglomération du Niortais), Isabelle NAU (déléguée du Préfet sur les quartiers prioritaires).

Groupe Nexity : Tania LEMOUTON, Cathy MORIN, Claire SOUBIGOU.

Excusés : Jacqueline LEFEBVRE (Adjointe au Maire), Pascal DUFORESTEL (Conseiller municipal), Colette BAUDIN-DEVANNE, Ludovic DANET, Catherine DESACHY, Angéline GLUARD, Nadine LACOMBE, Catherine TRANGER, Gérard ZABATTA.

Ordre du jour du Conseil de quartier :

1. Projet Nexity rue Tour Chabot,
 2. Contrat de Ville 2015/2020 : quel rôle à jouer pour le conseil de quartier ?
 3. Retour sur le travail des commissions et suites données,
 4. Retour sur la visite en bus,
 5. Informations diverses.
-

1. Projet Nexity rue Tour Chabot

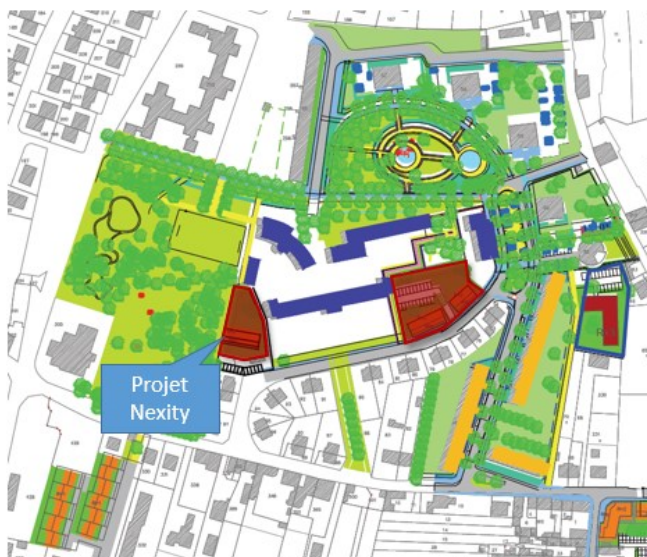
Francis GUILLEMET et Cécile MARQUET de la Ville de Niort présentent le premier point et rappellent les objectifs de la convention de l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) en œuvre dans le cadre du PRUS (Projet de Rénovation Urbaine et Sociale). L'idée est de diversifier l'habitat pour développer la mixité sociale et favoriser les parcours résidentiels. A ce titre, 175 logements privés et/ou en accession sociale à la propriété étaient programmés (250 logements au titre de la convention 2007) sur le quartier prioritaire de l'époque formé par le Clou Bouchet et la Tour Chabot-Gavacherie.

- 10 sites concernés sur les deux quartiers
- 5 parcelles au Clou Bouchet
- 5 parcelles à la tour Chabot-Gavacherie
- 2 tentatives sur le Clou Bouchet
- Une première tentative en 2008 – Projet Géoxia
- Une seconde tentative en 2012/2013 – Bouygues Immobilier
- Un nouvel opérateur retenu en 2014, sur Tour Chabot - Gavacherie : Nexity

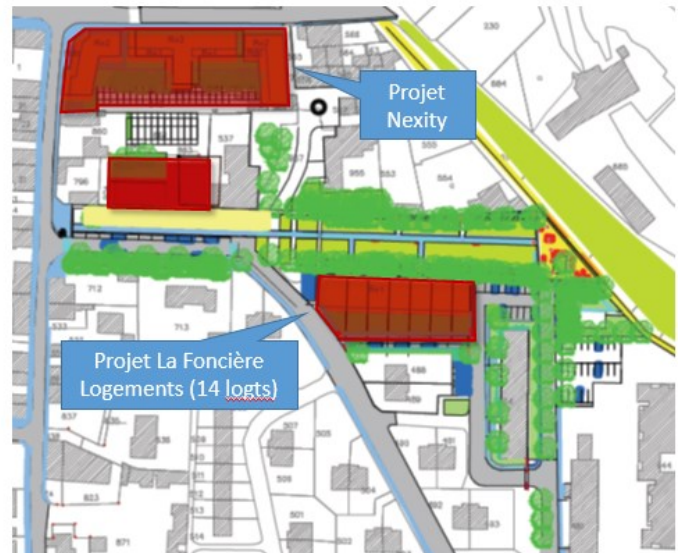
Secteur CLOU BOUCHET



Secteur TOUR CHABOT



Secteur GAVACHERIE



Les objectifs de l'opération Nexity sur la Tour Chabot-Gavacherie :

1. Favoriser l'accèsion à la propriété de primo-accédants, aux revenus modestes

- Jeunes couples, jeunes familles, familles monoparentales, seniors,
- Ménages issus du parc locatif (social ou privé).

2. Des prix de vente maîtrisés et des aides à l'acquisition

Les aides de la Ville de Niort :

- Le foncier est cédé, à l'opérateur, à l'euro symbolique.

Les aides de l'ANRU :*

- Application du taux de TVA réduit à 5,5 %,
- Une subvention d'environ 4000 €, en déduction du prix de vente.

Les aides de la Communauté d'Agglomération du Niortais :*

- Un prêt à 0 % financé par la CAN,
- Une subvention de la CAN de 5000 €.

* Versement des aides selon conditions

Le but de cette opération, avec création de 22 appartements et 5 maisons, est d'attirer les primo-accédants (jeunes couples, seniors, familles monoparentales) et ainsi éviter de les voir quitter Niort pour les communes limitrophes. Avec ces opérations de constructions sur des « dents creuses », la municipalité souhaite construire « la ville sur la ville ». Le foncier a ainsi été vendu pour l'euro symbolique par la Ville de Niort. Les représentants de Nexity précisent que l'arsenal d'aides pour les primo-accédants n'a jamais été aussi intéressant. Les parcelles dédiées à ces projets sont intéressantes car situées à proximité des commerces de la place Cartier, de l'école Pérochon, du parc de la Tour Chabot et de la Sèvre en contrebas.



**LE 1^{ER} PROJET – Les Coteaux de Ribray
7 rue de la Tour Chabot à Niort**

1^{er} projet : 22 appartements

Rue Tour Chabot



- 22 appartements du 2 au 4 pièces
- Construction conforme à la Réglementation Thermique 2012
- TVA 5,5% possible pour un 1^{er} achat
- Des prix maîtrisés
- Un passeport pour l'accèsion à la propriété : Bénéficiez du PTZ+ de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN)
- Architecte : Ateliers Bertrand [Montarou](#)



22 appartements, allant du T2 au T4, sont prévus sur l'opération. Les surfaces de logement vont ainsi de 46 m² à 90 m². 26 places de parking seront créées sur cet ensemble. Les semi-collectifs auront deux étages. Jardins au rez-de-chaussée et balcons aux étages.

2^{ème} projet :
5 maisons
rue Max Linder



une belle vie immobilière

LE 2^{ème} PROJET 5 maisons Rue Max Linder



- 5 MAISONS - 4 pièces – environ
- Construction conforme à la Réglementation Thermique 2012
- TVA 5,5% possible pour un 1^{er} achat
- Des prix maîtrisés
- Un passeport pour l'accèsion à la propriété : Bénéficiez du PTZ+ de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN)
- Architecte : Ateliers Bertrand Montarou

DATE ARIAL



5 maisons de 80 m² avec jardins. Des couleurs sont prévues au niveau des enduits. Chauffage individuel au gaz. PLSA = prêt local social accession. Au bout d'un an minimum.

Prix de commercialisation (tva 5,5%) :

T2 à 90 000€

T3 à 116 000€

T4 à 152 000€

Bureau Nexity ouvert à l'angle rue Tour Chabot/rue Gavacherie :

Du mardi au samedi

10h/12h et 14h/19h

2. Contrat de Ville 2015/2020 : quel rôle à jouer pour le conseil de quartier ?

Alain BAUDIN, Vice-Président de la CAN en charge de la politique de la Ville, remercie l'ensemble des participants et acteurs du quartier d'être présents ce soir. Il présente ce second point de l'ordre du jour. Il explique que la transition est toute faite avec le projet évoqué ci-dessus. En effet, le Projet de Rénovation Urbaine et Sociale (PRUS de 2007 à 2014) voit ses dernières opérations se réaliser actuellement sur le terrain. Désormais nous entrons dans une nouvelle phase et il convient de parler de Contrat de Ville.

A.BAUDIN rappelle les points-clés de la loi de février 2014 et les délais imposés. La nouvelle politique permet de concentrer des moyens sur 1 300 territoires prioritaires en France dont 200 ultra-prioritaires (pas le cas à Niort). A.BAUDIN indique cependant que le volet financier à venir n'a rien à voir avec le format précédent (PRUS 2007/2014). Le choix de ces quartiers prioritaires s'est fait sur un critère unique : le revenu médian des habitants. Sur Niort, trois périmètres ont été retenus : une partie de la Tour Chabot-Gavacherie, une partie du Clou Bouchet et un nouveau périmètre : Pontreau/Colline Saint André. Les quartiers prioritaires ont bien sûr des périmètres fixés par l'État mais le périmètre le plus important pour travailler est le « quartier vécu », plus vaste, qui comprend des zones d'habitat mais aussi les équipements structurants où les habitants et acteurs du quartier sont amenés à se croiser.

Sur ces territoires, les partenaires prennent des engagements pour améliorer la vie des habitants en s'appuyant sur trois piliers : urbain, social, économique. La participation des habitants est renforcée dans la nouvelle politique de la Ville. C'est dans cette optique que sont créés **les conseils citoyens**, instances d'écoute, de dialogue et de co-construction composés à 50% par des habitants et à 50% par des acteurs économiques/publics/associatifs avec un équilibre de représentation H/F. La loi invite les collectivités locales à associer les habitants des quartiers prioritaires sur l'ensemble de la chaîne de décision (notamment au sein des instances de gouvernance via les représentants des conseils citoyens). A noter : Niort a une histoire en termes de participation. Ce n'est pas le cas de toutes les villes et agglomérations concernées par la politique de la Ville. A ce titre, les conseils citoyens s'appuieront sur les conseils de quartier. Les conseils citoyens doivent être mis en place d'ici la fin d'année 2015.

La Gestion Urbaine de Proximité, démarche qui associe l'ensemble des acteurs d'un quartier prioritaire et qui vise à améliorer le bon fonctionnement de ce dernier, a été appliquée entre 2007 et 2014 pendant le PRUS. Elle reconduite et annexée par convention au Contrat de Ville pour 2015-2020. En effet, la GUP est l'une des grandes réussites de l'opération PRUS et il paraissait nécessaire de s'appuyer sur celle-ci pour garantir un bon traitement des problématiques liées au cadre de vie et à la tranquillité publique.

Premier atelier urbain périmètre Clou Bouchet/Tour Chabot-Gavacherie : **Lundi 20 avril - 20h à 22h - CAN.**

> Le référent GUP et Conseils citoyens est :

Marc MONNERIE – Direction des Vies Participatives

05.49.78.75.44 – marc.monnerie@mairie-niort.fr

3. Retour sur le travail des commissions et suites données

Une question est posée sur le devenir des bâtiments de l'ex groupe scolaire Langevin Wallon ? Des renseignements seront pris auprès de la Direction de l'urbanisme. Les locaux de l'ex école maternelle ont été mis à disposition d'associations liées à l'environnement (dont Galuchet) : GODS, DSNE... Ces dernières semblent très satisfaites de ceux-ci. La parcelle de l'ex école élémentaire, plus vaste, sert pour l'instant de locaux de stockage pour la ville de Niort.

Il est proposé aux conseillers de quartier de hiérarchiser leurs projets prioritaires pour 2015. Après discussions, les priorités sont fixées :

1. Reprise de la surface du parking rue de la Tour Chabot (en face du CSC du Parc),
 2. Aménagements légers place Cartier pour empêcher les véhicules de passer devant les pas de portes des commerces. Traitement GUP,
 3. Secteur Grange Aumont (rues Chevalier, Belin, Cerdan, Carpentier) avec reprise des allées, sécurisation des squares avec obstacles physiques pour empêcher les véhicules motorisés de rentrer... Traitement GUP.
- Par ailleurs, les conseillers de quartier font remarquer qu'ils restent en veille sur d'autres sujets plus complexes à traiter : requalification de la rue de la Gavacherie (section entre Fief Trochet et rue de Ribray) avec élargissement des trottoirs, traitement du carrefour rue Gavacherie/rue Ribray/rue Mouganderie, devenir du Moulin de Comporté, devenir du pont Bailey.

Au niveau des animations de quartier, les conseillers se concentrent sur un projet phare : l'organisation d'un vide-greniers place Louis Juvet le dimanche 13 septembre. L'idée serait de profiter de cette action pour créer une manifestation fédératrice avec jeux pour enfants, buvette... L'idée est aussi d'ouvrir sur le quartier sur le reste de la Ville avec des vendeurs et des chineurs qui ne soient pas forcément du quartier. Les inscriptions pourraient se faire en mairie de quartier. La nouvelle rue de Comporté sécurisée, projet

d'aménagement phare du conseil de quartier entre 2009 et 2013, serait inaugurée par le Maire par la même occasion. Des dates de réunions seront calées par M.MONNERIE pour avancer sur ce projet avec le groupe de travail dédié (la commission « animations de quartier »).

4. Retour sur la visite en bus de mi-février

Retour très positif des conseillers de quartier présents. La visite en bus du quartier, avec multiples arrêts, permet d'être sur le terrain en direct avec les élus. Plusieurs sites évoqués en réunion ont été visités et les problématiques mieux comprises. Bémol sur la participation des conseillers de quartier qui est restée faible (seulement une dizaine de conseillers présents sur 25). Quelques conseillers n'ont même pas pris la peine de répondre au service Vie Participative pour s'excuser.

5. Informations diverses

Association Villovélo : un travail spécifique va se mettre en place avec cette association et les conseils de quartier de quartier à la demande de Dominique SIX, Adjoint au Maire. Si certains conseillers de quartier sont intéressés par le sujet des pistes cyclables et de la place du vélo en Ville, n'hésitez pas à vous signaler.

Herbes folles : des actions vont être menées en lien avec Dominique SIX, Adjoint au Maire, pour sensibiliser les Niortais à être plus autonomes sur la gestion des herbes folles (très présentes depuis l'interdiction pour les villes d'utiliser des produits phytosanitaires). Les habitants vont petit à petit devoir apprendre à supprimer manuellement les herbes situées devant leurs domiciles et, éventuellement, à mettre en valeur les beaux spécimens. Un travail va être mené prioritairement avec le conseil de quartier Goise/Champommier/Champclairiot sur le sujet.

Prochain conseil de quartier le mercredi 20 mai. Il se tiendra en présence du Maire et n'aura pas d'ordre du jour spécifique. A ce titre, il s'agira d'une assemblée de quartier. L'idée est de permettre un temps d'échanges entre les habitants et le Maire. C'est une demande de sa part. Au cours des mois de mai et juin, il se rendra dans les neuf quartiers de la Ville pour rencontrer les conseillers.

Fin de la réunion à 22h30