



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU 17 décembre 2004**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 41

Convocation du Conseil Municipal :  
le 1<sup>er</sup> décembre 2004

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :  
le 21 décembre 2004

**Etude pré opérationnelle d'OPAH Renouvellement Urbain sur le  
centre ancien de la Ville de Niort - Plan de financement**

[\[Annexe\]](#)

**Président :**

M. Alain BAUDIN

**Présents :**

*Adjoints :*

Mme Françoise BILLY, M. Gérard NEBAS, M. Gilles FRAPPIER, Mme Jeanine BIMES, M. Luc DELAGARDE, Mme Nicole GRAVAT, M. Guillaume JUIN, M. Rodolphe CHALLET, M. Paul SAMOYAU, Mlle Fabienne RAVENEAU, M. Amaury BREUILLE, M. Robert PLANTECOTE, M. Jacques LAMARQUE, Mme Geneviève RIZZI, M. Gérard ZABATTA

*Conseillers :*

Mme Andrée CHAREYRE, M. Michel GENDREAU, Mme Nathalie BEGUIER, M. Rémy LANDAIS, Mlle Karen NALEM, Mme Annie COUTUREAU, Mme Madeleine CHAIGNEAU, Mme Marie-Edith BERNARD, Mme Valérie UZANU, Mme Catherine REYSSAT, Mme Danièle GANDILLON, M. Bernard JOURDAIN, Mme Isabelle RONDEAU, M. Yannick TARDY, M. Alain GARCIA, Mme Jacqueline LEFEBVRE, M. Dominique GUIBERT, Mme Elisabeth BEAUVAIS, Mme Claudie LAROCHE, M. Marc THEBAULT, Mme Michelle LE FRIANT

**Secrétaire de séance :** Karen NALEM

**Excusés ayant donné pouvoir :**

M. Michel PAILLEY donne pouvoir à M. Amaury BREUILLE.  
M. Franck GIRAUD donne pouvoir à Mme Claudie LAROCHE.  
Mme Christabelle CHOLLET donne pouvoir à M. Marc THEBAULT.  
M. Jean-Louis EPPLIN donne pouvoir à Mme Elisabeth BEAUVAIS.

**Excusés :**

*Conseillers :*

Mme Catherine DEGUERCY, Mme Françoise HALAT, M. Joël RENOUX, M. Stéphane TRONEL

**CONSEIL MUNICIPAL DU 17 décembre 2004**

DELIBERATION D20040464

**AMERU**

**Etude pré opérationnelle d'OPAH Renouvellement Urbain sur le  
centre ancien de la Ville de Niort - Plan de financement**

Monsieur Gilles FRAPPIER, Adjoint au Maire, expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la Commission Générale,

Sur proposition du Maire,

Le diagnostic Habitat réalisé dans le cadre de l'élaboration du P.L.H. en 2002 relève l'importance des problèmes liés à la vacance et des phénomènes d'inconfort et de vétusté dans les quartiers anciens et les faubourgs XIX<sup>e</sup> de la Ville de Niort. L'étude souligne qu'un effort important doit être fourni pour résorber les problèmes d'habitat indigne et qu'une étude approfondie devra permettre un repérage précis des problèmes liés à l'habitat.

Une intervention dans le domaine de l'habitat se justifie aussi par l'accompagnement indispensable à la requalification et à l'embellissement de la Ville de Niort par des projets d'aménagement : place de la Brèche, place du Donjon et Jardin des Plantes, centre Du Guesclin.

#### Présentation du projet :

A cette fin, il est proposé de réaliser une **étude pré opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouveau Urbain** (O.P.A.H. – R.U.) dont les objectifs sont les suivants :

- remédier à la dégradation progressive du bâti ancien et améliorer le confort des logements,
- remettre sur le marché les nombreux logements vacants en répondant notamment à la problématique "commerces + logements",
- repositionner les quartiers anciens dévalorisés sur le marché immobilier,
- faciliter la production diversifiée de logements, en rapport avec les besoins observés et dans un souci de mixité sociale,
- réinvestir les friches industrielles et les locaux commerciaux vacants,
- valoriser les éléments de patrimoine architecturaux relevés dans l'étude de Z.P.P.A.U.P.

Dans le cadre de l'Opération de Renouveau Urbain sur les quartiers Clou Bouchet et Tour Chabot – Gavacherie, la Ville de Niort doit garantir qu'elle mettra tout en œuvre pour que chaque ménage, concerné par les démolitions, soit relogé (condition du "1 pour 1"). L'intervention sur l'habitat dans les quartiers anciens devra permettre de répondre en partie à cette condition, constituant ainsi un des enjeux fondamentaux de l'étude pré opérationnelle d'O.P.A.H. - R.U.

L'O.P.A.H. – R.U. se distingue d'un O.P.A.H. classique de par une majoration des aides de l'Etat, une transversalité thématique de l'intervention et une action volontariste de la part de la collectivité.

#### Périmètre d'étude :

Après une première analyse sommaire, issue d'un relevé dans le cadre du P.L.H., le périmètre d'étude proposé inclut les secteurs Centre ville, Hôpital, Chabaudy-Marne, la partie Est de la Boucle de la Sèvre, et les faubourgs Est (avenue de Paris et place de Strasbourg).

Ce périmètre servira à définir un périmètre plus restreint d'intervention, défini dès la première phase d'étude.

Pour ce faire, il est nécessaire de consulter des bureaux d'études compétents en la matière au travers d'un cahier des charges fixant les étapes suivantes :

- proposer un périmètre d'O.P.A.H. – R.U. à partir d'un périmètre d'étude proposé dans le cahier des charges et le faire valider,
- réaliser, sur le périmètre validé, un diagnostic transversal, ayant pour pilier l'habitat et s'appuyant sur les études PLH, PLU, SCOT, PDU, ...
- approfondir le diagnostic sur des immeubles et/ou îlots présentant une situation particulièrement difficile,
- élaborer et faire valider une stratégie de renouvellement urbain (O.P.A.H. - R.U. et actions d'accompagnement),
- guider la collectivité dans la mise en place de l'O.P.A.H. - R.U. (programmation des aides à la réhabilitation, actions de communication, mission de suivi animation, convention Etat / Ville de Niort).

#### Plan de financement :

L'Etat appuie la démarche en co-finançant l'étude puis la mise en œuvre de l'O.P.A.H. – R.U.

Par ailleurs, compte tenu des enjeux d'intérêt communautaire que comporte cette étude, il est proposé de faire une demande

de subvention auprès de la Communauté d'Agglomération de Niort.

Il est également proposé de faire une demande de subvention auprès du Conseil Général.

Le plan de financement de l'étude pré opérationnelle d'O.P.A.H. - R.U. s'établit comme suit :

Dépenses	Recettes
<b>Etude</b> : 75 000 € H.T.	<b>Ville de Niort</b> (43 %) : 32 250 € H.T. <b>Etat</b> (43 %) : 32 250€ H.T. <b>C.A.N.</b> (10 %) : 7 500 € H.T. <b>Conseil Général</b> (4 %) : 3 000 € H.T.

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- valider le principe de l'étude pré opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sur le centre ancien de la Ville de Niort,
- valider le plan de financement,
- autoriser en conséquence le Maire ou l'Adjoint délégué à solliciter les subventions correspondantes auprès de l'Etat (DDE), de la Communauté d'Agglomération de Niort et du Conseil Général.

#### LE CONSEIL ADOPTE

Pour : 41  
Contre : 0  
Abstention : 0  
Non participé : 0  
Excusé : 4

Pour le Maire de Niort  
**Alain BAUDIN**  
L'Adjoint au Maire

**Gilles FRAPPIER**

[Ordre du jour](#)