

La municipalité a décidé d'intensifier son action sur l'habitat en centre-ville et de saisir plusieurs opportunités pour mener son combat. En cohérence avec ses projets d'urbanisme. D'un côté, construire ou aménager dès que possible des logements sociaux avec les différents partenaires qui sont implantés à Niort (l'Opac, la Sémie, la SA HLM) : à la clef, les beaux projets déjà réalisés comme l'îlot Saint-Vaize, la rue du Mûrier ou l'avenue de Paris. De l'autre côté, l'incitation et l'encouragement à rénover les logements des particuliers, grâce à l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et à la "Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager".

Objectif : aider à la réhabilitation de 500 logements en 5 ans et mettre en valeur notre patrimoine de jolie cité, entre pierre blonde et tuiles romanes.

CENTRE-VILLE

# Le logement en question



LE LOGEMENT EN CENTRE-VILLE

Les logements indignes pourront bénéficier des aides de l'Opah-RU pour être réhabilités.

**Cette année, la municipalité lance une nouvelle Opération programmée de l'amélioration de l'habitat (Opah) en centre-ville. Une opération menée en partenariat avec l'Etat qui permet d'aider les propriétaires à rénover leur logement s'il est situé dans le périmètre défini. Cette Opah est la troisième menée en centre-ville et a ceci de particulier qu'elle bénéficie d'un nouveau dispositif, intitulé "Renouvellement urbain" qui lui confère un pouvoir plus coercitif que les précédentes et une vision plus globale des enjeux. Lancée en 2007, cette opération a pour objectif de permettre la rénovation de plus de 500 logements sur 5 ans. Soit 10 % des logements du centre-ville.**

## C'est quoi ?

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (Opah-RU) est un dispositif voté en Conseil municipal qui permet à une municipalité, aidée de l'Etat, d'avoir une action sur le logement privé. Relayée par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah), qui dépend du ministère du Logement, l'Opah-RU est un moyen d'aider les particuliers à rénover leur logement. Soit qu'ils en soient les occupants et aient des revenus modestes, soit qu'ils le louent. Depuis une circulaire

du 8 novembre 2002, les villes ont désormais la possibilité de lancer des Opah-RU, c'est-à-dire des opérations qui sont plus coercitives pour les propriétaires : dès lors qu'un logement est déclaré indigne, le propriétaire peut être enjoint par la Ville et la Préfecture à effectuer les travaux ou à le vendre s'il refuse d'engager sa rénovation. Après avoir effectué une étude préalable détaillée, qui analyse précisément la situation et les besoins de notre centre-ville, la municipalité lance cette année sa troisième Opah. ■

# L'habitat e

## C'est pour qui ?

Si vous êtes propriétaire d'un logement situé dans le périmètre défini, vous êtes concerné si votre logement est vacant parce qu'il n'est plus possible de le louer ou qu'il est insalubre. Ou parce que vous avez des difficultés pour entreprendre des travaux (soit financières, soit techniques car votre bien est très dégradé). Si vous êtes locataire, vous pouvez également être concerné si votre logement est insalubre ou n'est pas aux normes et le signaler. Dans l'un comme dans l'autre cas, il vous faudra contacter l'équipe que la Ville va mettre en place d'ici la fin de 2007 pour gérer les dossiers de l'Opah-RU. Vous pouvez d'ores et déjà

réfléchir à la démarche mais en aucun cas vous ne pouvez engager de travaux avant d'avoir déposé votre dossier. Il n'existe pas de rétroactivité pour le versement des aides car votre dossier doit d'abord être approuvé. ■



## C'est pourquoi ?

La municipalité a souhaité lancer cette nouvelle Opah-RU pour deux raisons majeures : enrayer la dégradation du bâti constatée en centre-ville d'une part et remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants. En effet, avant d'engager l'Opah, la Ville a fait un diagnostic de l'habitat en centre-ville, qui s'est déroulé de mai 2005 à octobre 2006. Et cette étude a fait apparaître des chiffres inquiétants : 1 logement sur 4 est vacant dans le centre de Niort. Ce pourcentage est encore plus élevé dans les rues commerçantes où il atteint 50 %. Un vrai problème qui découle du fait que les immeubles sont occupés en rez-de-chaussée par des commerces et que les étages sont inoccupés. D'autant que bien souvent, il n'existe plus d'accès séparé à ces étages car toute la superficie a été utilisée pour accroître la surface commerciale. Aussi le

Conseil municipal a voté l'application de la taxe d'habitation sur les logements qui sont vacants depuis 5 ans. Et l'Opah-RU va permettre aux propriétaires de réaliser des travaux pour rendre leur immeuble entièrement habitable. Pour ainsi rentabiliser leur bien en le remettant sur le marché de la location, actuellement en déficit. L'étude a également confirmé qu'il y avait un fort taux d'habitat indigne encore en centre-ville, soit loué par ceux que l'on appelle les "marchands de sommeil", soit inoccupés. Ces logements indignes vont pouvoir bénéficier des aides de l'Opah-RU pour être réhabilités. Et contrairement aux précédentes Opah qui n'avaient pas le pouvoir d'imposer des travaux aux propriétaires, l'Opah-RU déclenchée en 2007 pourra elle contraindre certains dont le bien est avéré insalubre à faire les travaux ou à vendre, selon une procédure d'intérêt général. ■

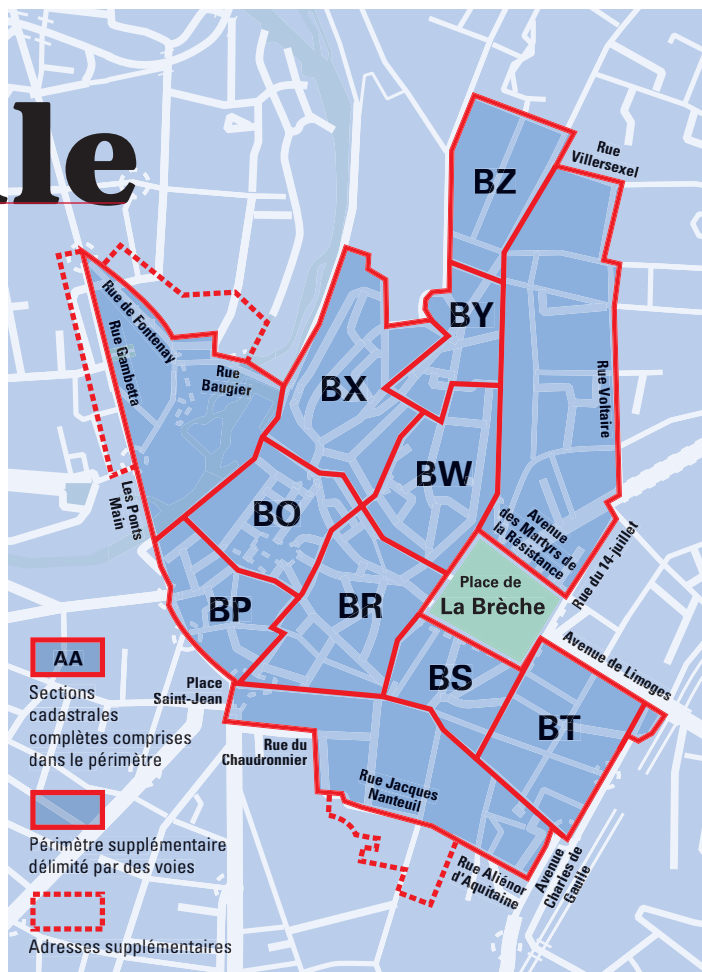


# n centre-ville

## C'est où ?

Le périmètre défini pour la nouvelle Opah niortaise est vaste et est délimité au nord par les rues Bremaudière et Villersexel, à l'est par les rues Voltaire et du 14-juillet. Il englobe la place de la Brèche, pour permettre la rénovation des logements en cohérence avec les travaux qui se déroulent sur notre grande place. Au sud, par la rue Mazagran, la rue Aliénor d'Aquitaine, la rue de l'Yser, la rue du Chaudronnier jusqu'à la place Saint-Jean. Enfin, à l'ouest, l'Opah va jusqu'à la rue de l'Espingole et la rue Gambetta (*voir plan*). Ce qui

représente environ 5 500 logements et 7 000 habitants. L'étude réalisée avant le lancement de l'Opah a révélé que la production de logements dans notre centre-ville était inférieure à la moyenne des villes de la région puisque le ratio niortais est de 55 logements réalisés pour 10 000 habitants sur les 15 dernières années (contre 80 pour 10 000 à Poitiers et 74 pour 10 000 à La Rochelle). D'où un manque avéré de logements privés, alors que dans le même temps, Niort affiche un très bon taux de logements sociaux qui s'approche des 25 %.



Périmètre opérationnel de l'OPAH-RU

## C'est quand ?

La décision de lancer une Opah-RU a été prise par la municipalité en 2005. Pendant un an et demi, jusqu'en octobre 2006, une étude pré-opérationnelle a été réalisée par un cabinet indépendant pour faire une analyse très précise du centre-ville niortais. Au cours de cette étude, cinq îlots tests, situés dans des rues opposées et avec un type d'habitat très différent, ont été détaillés afin de faire ressortir les grands axes d'intervention de notre nouvelle Opah-RU. Un comité de pilotage qui réunit tous les intervenants concernés par l'habitat (plusieurs services municipaux, la DDE et l'Anah, l'architecte des Bâtiements de France, la DDASS, la Caf, le CCAS) a été constitué et un cahier des charges est en cours d'élaboration. Une équipe chargée de monter les dossiers et d'aider les habitants sera désignée cet été afin de pouvoir recevoir le public à partir du dernier trimestre 2007 et jusqu'au dernier trimestre 2012.

## C'est comment ?

Si vous êtes propriétaire d'un logement, c'est le meilleur moment pour rénover votre bien ! L'Opah-RU va se dérouler du dernier trimestre 2007 à 2012, donc pas d'inquiétude, vous avez le temps de mûrir votre projet. Rappelons que les propriétaires qui habitent leur immeuble sont concernés s'ils sont dans le périmètre et sous réserve de conditions de ressources. En revanche, les propriétaires-bailleurs sont tous potentiellement touchés par cette opération, même si les loyers qu'ils pratiquent sont libres (contrairement aux précédentes Opah). Si les logements sont conventionnés, les aides seront en revanche plus importantes. Les tra-

voux qui sont susceptibles d'être subventionnés sont ceux qui permettent d'améliorer le logement : sanitaires, isolation, électricité, menuiserie... Outre les subventions concernant la remise aux normes, l'Opah-RU peut octroyer des aides spécifiques pour la création d'accès aux étages, pour l'accessibilité aux personnes handicapées, pour les économies d'énergie et, enfin, pour la remise sur le marché locatif de logements jusqu'ici vacants ou insalubres. Si vous êtes en outre situés dans le périmètre de la ZPPAUP (*lire pages suivantes*), vous pouvez également bénéficier d'aides supplémentaires lorsque votre immeuble a des éléments architecturaux d'intérêt. Mais attention, la Ville pourra ensuite exercer un contrôle sur les travaux réalisés.



L'opération vise à remettre sur le marché plus de 500 logements en 5 ans.





Maisons à pans de bois et de style classique relèvent des immeubles à conserver impérativement.

# Protéger notre patrimoine

**Avant de rénover votre logement, vous devez prendre connaissance des orientations propres à notre ville. Un règlement vient d'être élaboré pour nous donner toutes les indications utiles.**

**A**vez-vous le droit de repeindre vos volets en jaune citron ou de changer vos persiennes par des volets roulants ? Pouvez-vous arracher votre haie et le petit muret de pierre sèche qui clôt votre jardin pour le remplacer par du grillage et un portail PVC ? Est-il autorisé de refaire la vitrine de votre magasin en orange et de barder la façade de l'immeuble d'enseignes lumineuses ? Niort n'est pas Los Angeles et le code de l'urbanisme impose des autorisations avant d'entreprendre des travaux extérieurs. Trop souvent ignorée, c'est pourtant cette réglementation qui fait de notre ville ce qu'elle est. Et préserve notre patrimoine collectif car, fort heureusement, notre ville a été largement sauvegardée.

Parallèlement à l'Opah-RU qui va aider à la rénovation des logements du centre-ville (lire pages précédentes), la municipalité planche depuis plusieurs années avec l'architecte des Bâtiments de France sur la meilleure façon de protéger notre patrimoine. Un document de référence a été élaboré pour créer à Niort une "Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager" (ZPPAUP). Tout le centre-ville mais aussi les anciens faubourgs (Bessac, Saint-Gelais, Saint-Jean), les grandes avenues niortaises (avenue de Paris, de La Rochelle, de

Saint-Jean-d'Angély...), les quais de la Sèvre et les anciens villages (Surimeau, Sainte-Pezenne et Saint-Liguairre) ont été intégrés à cette zone de protection (voir plan). Ce qui élargit considérablement le champ jusqu'ici limité aux abords des monuments historiques.

Mais, en plus, nos espaces naturels ont également été placés sous cette protection afin de les conserver pour les années qui viennent. Cette ZPPAUP, minutieusement élaborée où chaque maison, chaque paysage, chaque élément du patrimoine a été référencé, a donné naissance à un règlement qui va être intégré au Plan local d'urbanisme. Les deux documents vont être soumis à enquête publique et vous pourrez les consulter en mairie au mois de juin, avant d'être soumis à la préfecture, aux communes environnantes et à la CAN. L'objectif est en effet de pouvoir permettre au Conseil municipal de voter ce texte à la rentrée afin de le mettre en application fin 2007.

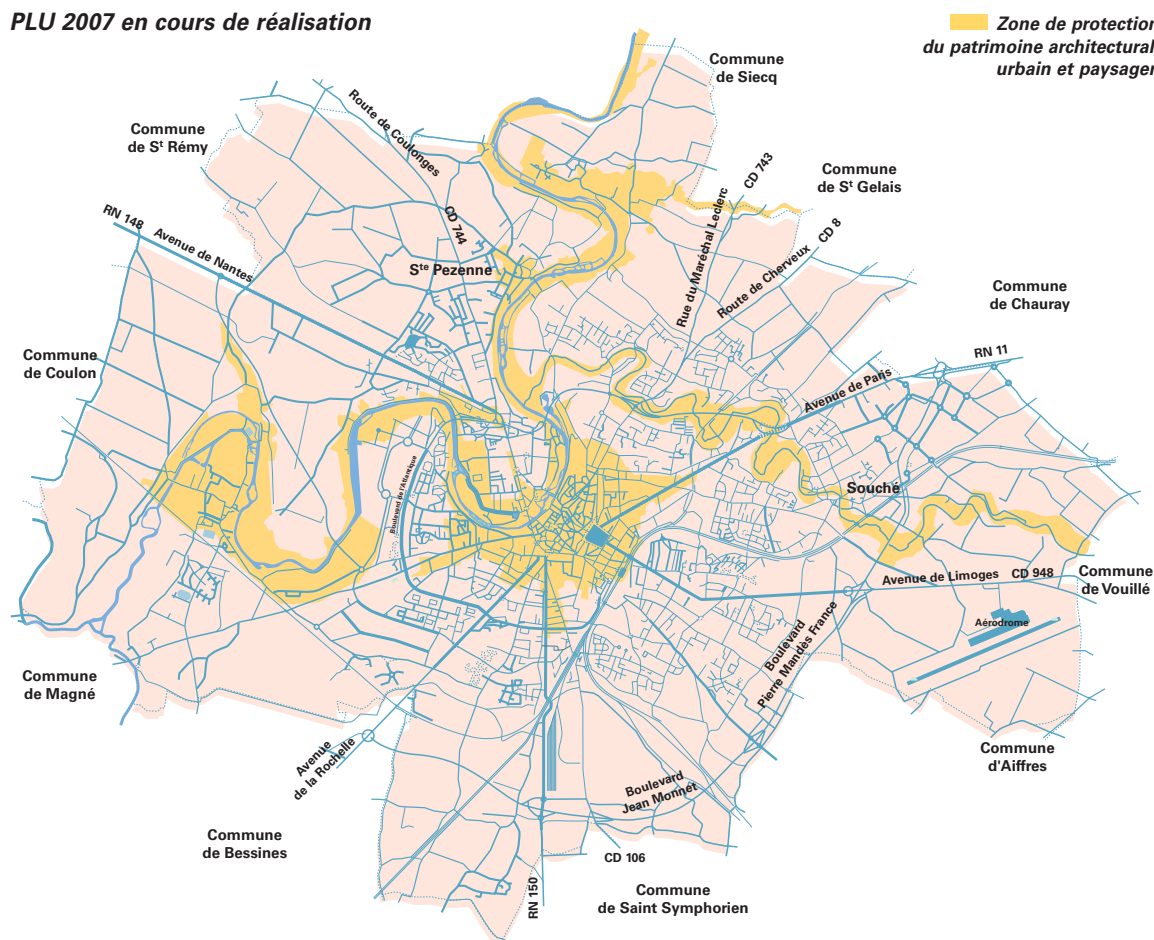
A cette date, toute autorisation de travaux dans le périmètre de la ZPPAUP sera soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. Ce qui vous permettra, si vous êtes propriétaire et si vous envisagez de faire des travaux dans

le cadre de l'Opah-RU, de bénéficier d'aides supplémentaires ! Une cohérence voulue par la municipalité et à laquelle travaillent les services municipaux et l'architecte des Bâtiments de France depuis de longs mois. L'enjeu est de taille car il s'agit bel et bien de léguer à nos enfants ce beau patrimoine qui fait tout le charme de notre ville : une ville où domine la couleur claire des pierres de taille et des tuiles romanes et où la nature s'immisce un peu partout... ■



Les murs de pierre sèche font eux aussi partie de notre patrimoine.

## PLU 2007 en cours de réalisation



Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

# Gilles Frappier

Adjoint au Maire délégué  
à l'urbanisme et au patrimoine

**Vivre à Niort. C'est la troisième Opah lancée par la Ville, pourquoi ? Les précédentes n'ont-elles pas porté leurs fruits ?**

**Gilles Frappier.** D'abord, je voudrais rappeler qu'il est logique de travailler sur l'habitat parallèlement à nos projets structurants qui sont en train de faire bouger notre ville. D'autant qu'effectivement, les précédentes Opah ne nous ont pas donné tous les moyens d'atteindre nos objectifs car de nombreux propriétaires ne sont pas allés jusqu'au bout de la démarche et n'ont pas remis sur le marché tous les logements vacants. Nous avons mis en œuvre une stratégie pour rendre Niort attractive et y faire revenir les

habitants. C'est un travail de longue haleine mais qui commence à porter ses fruits à en juger les derniers résultats du recensement où Niort progresse d'année en année. Il reste que de trop nombreux logements sont vacants dans notre centre-ville, soit seulement occupés en rez-de-chaussée, soit très dégradés. C'est pourquoi nous avons voulu lancer cette nouvelle Opah, qui en outre est de "renouvellement urbain" et nous permet d'être plus volontaristes, avec l'aide de l'Etat. Les projets d'urbanisme que nous menons dans notre ville n'auraient pas de sens sans une action complémentaire dans le domaine du logement : nous faisons tout pour mieux vivre à Niort mais il faut que les propriétaires s'impliquent dans cette démarche et aient envie eux aussi de rendre notre ville plus belle.

**Vivre à Niort. Les objectifs de cette Opah sont de permettre la rénovation de plus de 500 logements en centre-ville. Comment obtiendrez-vous ce résultat ?**

**Gilles Frappier.** Ces chiffres reposent sur une étude très détaillée que nous avons fait réaliser avant d'entreprendre cette Opah-RU et

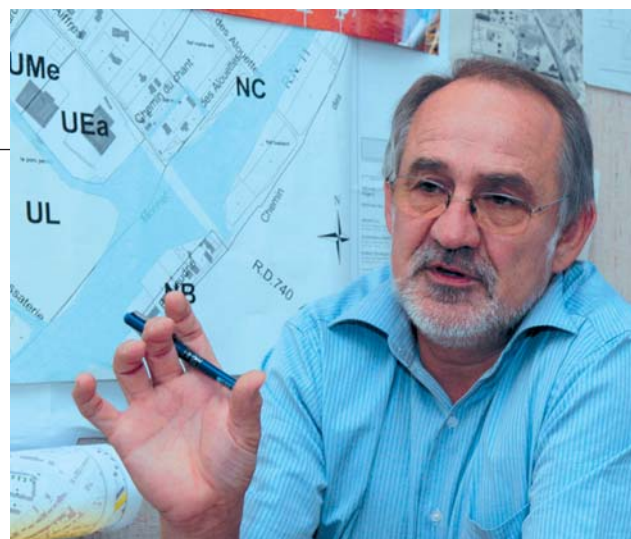
pour laquelle nous avons obtenu un cofinancement de

l'Anah et du Département. Tout notre centre-ville a été passé au peigne fin et scrupuleusement analysé pour dégager à la fois des données exactes et des problématiques. Le nombre de logements vacants, le taux d'insalubrité de certains logements, la question des accès aux étages au-dessus des commerces... nous disposons désormais de toutes les informations pour pouvoir mettre en place cette Opah et, en parfaite adéquation avec nos partenaires, dégager nos priorités. Nous pensons que plus de 500 logements, sur les 5 500 du centre-ville, peuvent bénéficier des aides de l'Opah-RU et être rénovés. C'est très encourageant !

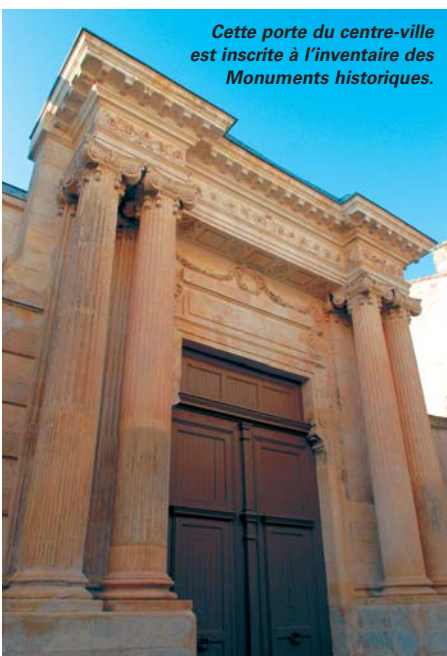
**Vivre à Niort. D'un côté, l'Opah accorde des aides aux propriétaires qui rénovent, de l'autre, la ZPPAUP donne des directives dans la rénovation, n'est-ce pas trop contraignant ?**

**Gilles Frappier.** Je trouve au contraire que ces deux outils sont très complémentaires et sont une chance pour notre ville ! D'abord parce que c'est le signe que nous

travaillons de concert avec l'Etat pour engager des actions pour notre centre, d'autant que nous avons également un beau projet avec l'ORU pour deux de nos quartiers les plus peuplés. Ensuite parce que ces deux opérations sont le fruit d'une démarche volontariste de notre municipalité, qui souhaite s'engager fermement mais aussi harmonieusement dans la réhabilitation de notre patrimoine. Un patrimoine que nous avons la chance d'avoir encore bien conservé, contrairement à d'autres villes, moins épargnées. Enfin parce que nous avons mis en place une stratégie forte pour créer des logements sociaux mais nous voulons aussi redonner à Niort une offre de logements privés satisfaisante pour pouvoir accueillir une population d'origine et de condition socio-économique mélangées. Trop de villes souffrent de ne plus avoir en leur cœur que des habitants situés aux extrêmes de l'échelle sociale et nous avons voulu saisir l'opportunité de l'Opah-RU et de la ZPPAUP pour nous donner les moyens de bien vivre ensemble. ■



On tient également compte des détails architecturaux.



Cette porte du centre-ville est inscrite à l'inventaire des Monuments historiques.

## Que dit la future réglementation ?

La ZPPAUP définit, dans le périmètre qui lui est imparti, 3 catégories de maisons : celles qui relèvent du patrimoine architectural exceptionnel (des immeubles à conserver impérativement), celles qui constituent du patrimoine architectural très intéressant (des immeubles caractéristiques à conserver) et celles qui sont caractéristiques de notre ville (à conserver ou à reconstruire de qualité équivalente). Sur ces maisons, pas question d'ouvertures en PVC ou de peintures

différentes du nuancier officiel. En outre, ont été répertoriés les murs et les clôtures, le petit patrimoine architectural et ces détails qui sont magnifiques si l'on y prête garde. Interdiction de les supprimer ! Enfin, nos espaces naturels ont aussi été classés entre les espaces boisés et les jardins protégés, les haies à conserver ou encore les arbres remarquables. Une mesure infiniment précieuse pour rendre notre ville encore plus belle et agréable à vivre... ■