

**CONTRAT DE VILLE ANGERS/TRELAZE  
2000/2006**

**ANNEXE  
TERRITORIALE  
D'ANGERS**

**OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

## SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
I – Les objectifs généraux et l’articulation avec la politique de la Ville.....	5
A – Les 3 orientations stratégiques prioritaires du Contrat de Ville .....	5
B – Les objectifs de l’opération de renouvellement urbain .....	5
<b>1<sup>ère</sup> partie – L’opération de renouvellement urbain dans le contexte de l’agglomération angevine</b> .....	<b>6</b>
I – Une agglomération caractérisée par une forte croissance démographique et urbaine .....	7
A – Une évolution démographique recentrée sur l’agglomération .....	7
B – Évolution du parc de logements.....	7
C – Importance et rôle du parc locatif social dans la Communauté d’Agglomération .....	8
II – Renouvellement urbain et projet d’agglomération : des enjeux intimement liés .....	10
<b>2<sup>ème</sup> partie – Les enjeux du renouvellement urbain à Angers</b> .....	<b>14</b>
I – L’évolution des quartiers inscrits en O.R.U. ....	15
II – L’amélioration de la cohérence des interventions dans ces quartiers .....	16
III – Le renforcement de la participation des habitants .....	18
<b>3<sup>ème</sup> partie – Les programmes d’actions par site O.R.U.</b> .....	<b>20</b>
<b>Verneau/Capucins</b> .....	<b>21</b>
I – État des lieux .....	22
A – Les fonctions urbaines .....	22
B – Les évolutions socio-démographiques récentes.....	22
C – Le parc de logements .....	22
D – Les actions engagées.....	23
II – Le programme de renouvellement urbain .....	25
A – Objectif 1 .....	25
B – Objectif 2 .....	26
C – Objectif 3.....	27
D – Récapitulatif des coûts et échéancier prévisionnel des dépenses .....	29
E – Le schéma d’aménagement global .....	31
<b>Monplaisir</b> .....	<b>32</b>
I – État des lieux .....	33
A – Les fonctions urbaines .....	33
B – Les évolutions socio-démographiques récentes.....	33
C – Les actions engagées.....	34
II – Le programme de renouvellement urbain .....	35
A – Objectif 1 .....	35
B – Objectif 2 .....	36
C – Objectif 3.....	37
D – Récapitulatif des coûts et échéancier prévisionnel des dépenses .....	39
E – Le schéma d’aménagement global .....	42

<b>Deux-Croix/Banchais</b> .....	<b>43</b>
I – État des lieux .....	44
A – Les fonctions urbaines .....	44
B – Les évolutions socio-démographiques récentes.....	44
C – Le parc de logement .....	45
D – Les actions engagées.....	45
II – Le programme de renouvellement urbain .....	46
A – Objectif 1 .....	46
B – Objectif 2 .....	46
C – Objectif 3.....	47
D – Récapitulatif des coûts et échéancier prévisionnel des dépenses .....	48
E – Le schéma d'aménagement global .....	50
<b>La Roseaie</b> .....	<b>51</b>
I – État des lieux .....	52
A – Les fonctions urbaines .....	52
B – Les évolutions socio-démographiques récentes.....	52
C – Le parc de logement .....	53
D – Les actions engagées.....	53
II – Le programme de renouvellement urbain .....	55
A – Objectif 1 .....	55
B – Objectif 2 .....	56
C – Objectif 3.....	58
D – Récapitulatif des coûts et échéancier prévisionnel des dépenses .....	59
E – Le schéma d'aménagement global .....	61

## Préambule

---

Ce dossier constitue l'annexe territoriale de la convention-cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain d'Angers-Trélazé.

Il a pour objectifs de :

- ⇒ **situer** l'opération de renouvellement urbain des cinq sites dans le contexte de l'agglomération angevine ;
- ⇒ **préciser** comment les objectifs de l'O.R.U. s'inscrivent en complémentarité et en continuité du Contrat de Ville Angers/Trélazé 2000/2006 ;
- ⇒ **présenter** le programme d'interventions, les coûts et les échéanciers prévisionnels, le pilotage opérationnel et le mode de participation des habitants pour chacun des sites retenus.

Il sera modifié en temps que de besoin afin de le mettre à jour en fonction :

- de l'avancement des projets (notamment sur les sites de la Roseraie et de Deux-Croix/Banchais pour lesquels des études sont en cours et qui donneront lieu dans le second semestre 2002 à l'établissement de programmes d'actions précis) ;
- et, le cas échéant, en cas d'avenant à la convention-cadre de l'O.R.U. dont il constitue une annexe.

## I. Les objectifs généraux de renouvellement urbain et l'articulation avec la politique de la ville

### A - Les trois orientations stratégiques prioritaires du Contrat de Ville

Le contrat de ville Angers-Trélazé repose sur trois orientations stratégiques prioritaires :

- ① **Promouvoir la solidarité** à travers la recherche de la réduction des inégalités et du risque d'exclusion dans quatre domaines fondamentaux que sont l'éducation, la santé, le logement et l'emploi,
- ② **Améliorer les conditions de vie** grâce à la valorisation des quartiers (aménagement urbains, transports, gestion de proximité...) et à la lutte contre l'insécurité,
- ③ **Favoriser la citoyenneté** à travers la mobilisation des habitants autour de projets collectifs et l'accompagnement renforcé pour faciliter leur participation à la vie publique.

L'opération de renouvellement urbain constitue un volet essentiel de la politique menée par les partenaires du contrat de ville, notamment les communes d'Angers et de Trélazé, afin d'atteindre ces objectifs.

Elle doit permettre une démarche de reconquête des quartiers concernés, en cohérence et en complémentarité, avec les orientations du contrat de ville (particulièrement de l'axe 3 qui prévoyait les principales pistes d'actions des partenaires en matière de requalification urbaine et de gestion de proximité).

Il s'agit notamment de favoriser une plus grande mixité sociale, la diversification des activités et l'intégration urbaine et sociale au travers d'actions sur le bâti, sur le cadre de vie, sur les équipements et sur les espaces publics complémentaires des actions de développement social.

### B - Les objectifs de l'opération de renouvellement urbain

Ainsi l'opération de renouvellement urbain d'Angers-Trélazé se fixe pour objectifs majeurs de :

- ⇒ **Objectif 1** : Réduire les inégalités et les risques d'exclusion, notamment par une diversification de l'offre de logements de nature à limiter le sentiment d'enfermement social et urbain, à enrayer le départ des familles solvables et intégrées socialement, et améliorer durablement la qualité de vie,
- ⇒ **Objectif 2** : Faire de ces quartiers des pôles de vie intégrés à l'agglomération en les dotant des fonctions et services indispensables et complémentaires aux actions de développement social,
- ⇒ **Objectif 3** : Changer l'image des quartiers concernés auprès des habitants de l'agglomération et introduire de la mixité sociale, attirer des usagers extérieurs aux quartiers.

## PREMIERE PARTIE

### L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE CONTEXTE DE L'AGGLOMERATION ANGEVINE

---

## **I - Une agglomération caractérisée par une forte croissance démographique et urbaine**

### **A - UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE RECENTREE SUR L'AGGLOMERATION**

Aujourd'hui, l'agglomération angevine ( 12 communes) compte 226 843 habitants et constitue la 28<sup>ème</sup> agglomération de France <sup>1</sup> .

La population de l'agglomération a progressé de 0,73 % par an entre le recensement de 1990 et celui de 1999, ce qui la place au 6<sup>ème</sup> rang des variations positives des agglomérations françaises de plus de 150.000 habitants.

Cette progression est non seulement due à un solde naturel positif (+0,6 % par an) mais encore à un solde migratoire bénéficiaire de + 0,1 % par an, indicateur qui était négatif dans l'agglomération depuis le recensement de 1975. Le phénomène le plus remarquable est le ralentissement de la péri-urbanisation au-delà de l'agglomération et la croissance retrouvée de celle-ci et de la ville centre.

Angers compte 151 279 habitants, Trélazé 11 016. Leurs populations ont progressé de 0,75 % et de 0,45 % par an, soit des gains respectifs de 10 000 et 500 habitants.

### **B - Évolution du parc de logements : un apport significatif de la construction neuve tempéré par une progression de la vacance dans les grands quartiers d'habitat social**

En 1999, l'agglomération comportait 103 472 logements, le parc ayant progressé de 1,7 % par an depuis 1990, soit 14 300 logements supplémentaires.

Angers, 76 547 logements, Trélazé, 4 389 logements, enregistrent des progressions de 1,7 % et 1,1 % par an, soit des augmentations respectives de 10 629 et 424 logements.

À Angers, comme à Trélazé, la forte progression de la construction neuve nourrit ces évolutions dont, toutefois, les effets sur l'accroissement du nombre des résidences principales restent tempérés par une progression des logements vacants dans les grands quartiers d'habitat social (Roseraie, Deux-Croix/Banchais, Capucins-Verneau, les Plaines...).

---

<sup>1</sup> La Communauté d'agglomération du Grand Angers compte 248 669 habitants et comporte 29 communes.

## C - IMPORTANCE ET ROLE DU PARC LOCATIF SOCIAL DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

La Communauté d'Agglomération s'est appuyée sur les procédures existantes (P.L.H., POPS ...) pour construire une observation du parc locatif social et développer un partenariat avec l'ensemble des acteurs (État, Conseil général, Organismes HLM, associations ...) qui devrait trouver sa traduction dans la mise en place prochaine d'une Charte Intercommunale du Logement.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2000, le parc locatif social dans la Communauté d'agglomération comportait 29 805 logements gérés par 10 organismes, ce qui représente 1 logement sur 4 et 1 logement locatif sur 2.

Ce parc est fortement concentré sur Angers (79,5 %) et sur 4 communes, dont Trélazé (5,5 %). A Angers, 33 % des résidences principales sont des logements HLM. Cette proportion atteint 39 % à Trélazé.

Les ¾ de ce parc ont été mis en location avant 1980. Il s'agit le plus souvent d'un parc construit sous la forme de grands ensembles collectifs (Verneau, Monplaisir, la Roseraie, Deux-Croix/Banchais à Angers, les Plaines à Trélazé). Cet habitat est principalement destiné aux familles.

De caractéristiques comparables (bâti, taille, loyer), il se différencie fortement du reste du parc en terme d'occupation, d'image, d'attractivité, ce qui se traduit par l'apparition de phénomènes de vacance malgré les efforts de réhabilitation engagés. Par rapport à l'ensemble du parc, le nombre de logements vacants reste faible mais il est en forte augmentation depuis 1994 (195 en 1994, 912 en 2000 dont 618 logements vacants depuis plus de 3 mois). Pour l'essentiel, les logements concernés sont localisés à Angers et Trélazé qui comptent respectivement 583 et 32 logements vacants depuis plus de 3 mois.

Organismes	Nombre de logements	dont Angers	dont Trélazé
OPAC Angers-Habitat	12.057	12.001	
SA HLM Toit Angevin	5.505	3.479	872
SA HLM Le Val de Loire	4.523	2.811	577
SEM Soclova	3.853	3.853	
SA HLM Logi-Ouest	1.676	1.220	
OPDHLM Habitat 49	1.657	13	173
Autres	534	337	32
<b>TOTAL</b>	<b>29.805</b>	<b>23.714</b>	<b>1.635</b>

De par son importance, le parc locatif social de la Communauté d'agglomération joue un rôle essentiel dans les parcours résidentiel des ménages. En 1999, près de 5 000 locataires y ont emménagés (4 022 à Angers et 277 à Trélazé). Cependant, si le parcours résidentiel conduit une partie des locataires vers l'accession, la majorité d'entre eux restent dans le parc HLM.

Ainsi, certaines caractéristiques des ménages logés dans le parc social mettent en évidence un écart entre la structure du parc, conçu pour les familles avec enfants, et son occupation actuelle, et, montrent :

- un vieillissement des locataires : près de la moitié d'entre eux ont plus de 45 ans et 21 % plus de 60 ans (21,5 % à Angers et 23,9 % à Trélazé) ;
- une augmentation du nombre de petit ménages : 37 % des logements sont occupés par une personne (39 % à Angers et 33 % à Trélazé). Les ménages mono parentaux représentent 19 % de l'ensemble (19,7 % à Angers et 15 % à Trélazé) ;
- un appauvrissement de la population logée : 58,7 % des ménages ont des revenus imposables mensuels inférieurs à 5 000 F (60,6 % à Angers et 60,7 % à Trélazé).

## II – Renouvellement urbain et projet d'agglomération : des enjeux intimement liés <sup>2</sup>

L'agglomération a vécu sur une organisation adaptée aux modes de vie et aux données de la fin du XX<sup>ème</sup> siècle, avec une priorité donnée à l'automobile ce qui a généré un développement en pôles non structurés.

De nouvelles conditions, qui montrent à la fois l'importance des investissements à venir et la nécessaire construction d'une vision globale, viennent modifier ces données :

- les attentes croissantes et renouvelées des habitants en terme d'équipements ou de services et de sécurité dans la vie urbaine
- les limites du tout automobile
- l'adaptation des solutions d'accueil pour les activités ou les services
- les déséquilibres territoriaux persistant notamment en terme de logement et d'activités

L'Agglomération doit intégrer ces exigences dans son projet.

Ce projet s'articule notamment autour des objectifs suivants :

- la valorisation globale du patrimoine exceptionnel des sites angevins, organisée autour de la reconquête de la Maine, du patrimoine historique et urbain, et son inscription dans le projet de valorisation de l'axe ligérien ;
- le choix de solutions durables de mobilité alternative à l'automobile, capables d'apporter un véritable changement dans la qualité du service rendu, l'économie d'espace, l'efficacité et la qualité de la vie ;
- le développement du potentiel économique (tous secteurs confondus) de l'agglomération et la mise en cohérence de sa politique en la matière avec celles relatives à l'aménagement urbain et à la lutte contre l'exclusion ;
- la structuration du territoire de l'Agglomération autour de pôles secondaires et le renforcement de la mixité urbaine dans un objectif de solidarité et de cohésion renforcées

L'O.R.U. s'inscrit dans cette nouvelle dynamique : elle est un élément du projet d'agglomération en cours de préparation et les stratégies d'actions qui la composent sont conformes aux orientations d'agglomération.

### → Développement économique et emploi

• La politique de développement économique engagée par l'Agglomération, les communes et le Département va donner lieu à plusieurs opérations dont l'impact entraînera une redynamisation des quartiers de renouvellement urbain qui bénéficiera à leurs habitants. Notamment :

---

<sup>2</sup> Source : Projet d'Agglomération – première phase : diagnostic et enjeux – AURA – Octobre 2001

- Trélazé : la création d'un pôle de cliniques privées dans le cadre du Schéma Régional d'Organisation Sanitaire, la création d'un équipement commercial et tertiaire en entrée de ville dans le périmètre O.R.U., la reconversion du site ardoisier
- Verneau, l'aménagement du Plateau des Capucins, le Parc départemental du Végétal, la création d'un pôle de centralités permettant de fédérer l'ancien quartier au nouveau, l'extension du pôle technopolitain
- La Roseraie, l'apport d'activités tertiaires, mais aussi de P.M.E. et d'entreprises artisanales

• Au-delà, le diagnostic de l'Agglomération a mis en lumière, la nécessité d'exploiter au mieux les potentiels du commerce et de l'artisanat. Le commerce offre de bons potentiels par rapport aux villes de même taille et l'artisanat, malgré ses difficultés crée des services et des emplois dans l'Agglomération (3.000 entreprises, 10.000 emplois).

Sur ces bases, les orientations préconisées visent :

- pour le commerce à :
  - moderniser un certain nombre de centres commerciaux pour maintenir leur attractivité
  - afficher un projet de développement commercial qui maintienne les équipements existants et renforce les pôles de quartier, en les articulant aux pôles périphériques proches
- pour l'artisanat à : compléter des activités de services, notamment de services à la personne, dans les opérations urbaines pour répondre aux besoins des habitants

Dans ces domaines, les enjeux reposent largement sur la capacité à concevoir des politiques urbaine et foncière cohérentes et concertées, en tenant compte des déséquilibres aujourd'hui patents, notamment au niveau des quartiers d'habitat social

• Enfin, l'Agglomération doit poursuivre une politique volontariste d'emploi, aussi bien quantitative pour répondre aux besoins des nouveaux actifs que qualitative, afin d'élever le niveau local des qualifications et des salaires.

Elle peut s'appuyer sur un développement des formations courtes professionnalisantes, un rapprochement des politiques d'insertion (l'Agglomération assure la coordination du P.L.I.E.) et des politiques de l'emploi des entreprises, le développement de services adaptés aux entreprises et aux personnes

#### → **Qualité et mixité urbaine**

• Le rôle joué par le parc locatif social est déterminant dans l'agglomération (un logement sur quatre, un logement locatif sur deux). Sa répartition territoriale est très inégale et fortement concentré sur cinq communes dont Angers et Trélazé. Afin d'assurer une cohésion territoriale plus forte et de lutter contre les ségrégations socio-spatiales, l'agglomération doit être le lieu de réflexion et d'élaboration des politiques de l'habitat. Cela suppose notamment de :

- développer ses actions foncières autour d'une politique globale préalablement définie ;
- diversifier géographiquement et qualitativement les offres de logements et les statuts d'occupation ;

- conforter l'observation sur l'occupation du parc social existant ;
- mieux articuler les projets entre eux et lier l'habitat aux politiques urbaines (activités, équipements et services, déplacement) ;
- assurer partout l'accueil de toutes les populations y compris les plus précaires.

Les quartiers O.R.U. (qui concentrent près de 43 % du parc social de l'agglomération) sont au cœur de cette démarche (objectif 1 du programme de renouvellement urbain)

- Une approche plus globale de l'habitat peut contribuer par plus de diversification à réduire les ségrégations. Les activités, les équipements publics, les services à la population, la mobilité sont également porteurs de cohésion territoriale. Ils doivent être appréhendés à la mesure de leurs effets sur l'organisation spatiale. Or, dans ce cadre, le projet de l'agglomération doit mettre l'accent, notamment, sur les quartiers à enjeux dont les quartiers d'habitat social qui nécessitent de conjuguer les traitements spécifiques prévus par le Contrat de Ville et une insertion dans les politiques d'ensemble, pour les faire bénéficier en priorité de tous les services urbains

Conformément à cette orientation, le projet de renouvellement urbain met l'accent sur la nécessaire adaptation des services publics et privés de proximité, le développement des activités au sein des quartiers, l'amélioration des dessertes internes et externes, l'apport de fonctions d'intérêt de ville ou d'agglomération au bénéfice de ces quartiers.

- La qualité

L'Agglomération d'Angers est reconnue pour son niveau élevé de qualité de vie. Le projet d'Agglomération s'attachera à déterminer les conditions du maintien de cette image dans tous les domaines :

- qualité durable de l'environnement naturel et bâti
- qualité de l'habitat, des équipements collectifs et des espaces publics
- qualité des services urbains : fonctionnalité, accueil, horaires, service aux usagers
- qualité de réponse aux besoins de mobilité
- qualité de santé, de culture, de loisirs...

Le renouvellement urbain engagé sur les quartiers s'inscrit dans cette dynamique tant dans les interventions programmées en matière d'habitat que dans celles relatives aux espaces et services publics, à l'offre de proximité en matière de loisirs ou de culture...

→ **Mobilité et développement durable**

L'Agglomération angevine a eu jusqu'à maintenant peu de problèmes majeurs de déplacement, au prix de coupures fortes telles la voies sur berges, la rocade Est, un bouclage incomplet de son contournement. Toutefois, il faut aujourd'hui imaginer d'autres réponses aux besoins croissants de mobilité pour assurer dans l'avenir un meilleur fonctionnement de l'agglomération et pour renforcer la protection de son environnement.

La volonté affichée de réaliser le contournement de l'agglomération, de bâtir un nouveau schéma de déplacement et de réorganiser le transport en commun (autour notamment du T.S.C.P.) implique des choix structurels de politiques urbaines. Des études complémentaires, actuellement en cours, doivent permettre d'affiner les options et d'affirmer les centralités secondaires.

Toutefois, les orientations prioritaires sont d'ores et déjà clairement axées sur une meilleure desserte des quartiers d'habitat social, sur la valorisation des modes doux de déplacement et le maillage adapté de la ville et des quartiers.

Les opérations de renouvellement urbain s'inscrivent prioritairement dans ces orientations.

L'O.R.U. et le projet d'agglomération sont intimement liés par ces objectifs communs : la réussite de la première, qu'il s'agisse d'habitat, de cohésion sociale et territoriale, de lutte contre les discriminations et les exclusions, est largement conditionnée par les futures politiques d'agglomération tandis que le second ne peut pleinement atteindre ses objectifs de développement économique, de mobilité améliorée, de qualité et de mixité urbaine sans intégrer les impératifs du renouvellement urbain de quartiers concernés.

## DEUXIEME PARTIE

### LES ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN A ANGERS

---

## I. L'évolution des quartiers inscrits en O.R.U.

Les quartiers inscrits en O.R.U. ont été construits à partir de la fin des années 1950 (Verneau, Grand Pigeon) et jusqu'au milieu des années 1970 (Roseraie).

Ils ont été réalisés sous des formes plus ou moins organisées allant de la création de nouveaux quartiers (Monplaisir et Roseraie) construits sur d'anciens espaces agricoles, à des mises en œuvre plus disparates (Verneau/Capucins et Deux-Croix/Banchais) liées à des opportunités foncières.

Extension importante de la ville, ces quartiers constituent alors la réponse à une forte demande de logements liée :

- ⇒ au boom démographique de l'après-guerre ;
- ⇒ à l'exode rural ;
- ⇒ mais aussi à la résorption de l'insalubrité et aux opérations de rénovation urbaine du centre ville ;
- ⇒ à une forte demande de main-d'œuvre liée à la croissance économique et au développement des entreprises de production (les ensembles de Monplaisir et de Deux-Croix/Banchais sont construits à proximité de nouvelles zones d'activités) ;
- ⇒ à la politique de décentralisation industrielle et à l'implantation de grandes entreprises nationalisées (ensembles immobiliers du Daguynet dans les quartiers Deux-Croix/Banchais construits pour loger les salariés de Thomson).

Les différentes démarches entreprises par les municipalités dans le cadre de la Politique de la Ville depuis son origine (Verneau, Monplaisir), plus récemment pour d'autres (Deux-Croix Banchais, Roseraie) ont notamment permis, à des degrés divers, de moderniser l'habitat (politiques de réhabilitation), de développer des activités et des équipements pour atténuer la prédominance de leur fonction résidentielle.

Néanmoins, ces quartiers demeurent encore trop marqués par leur conception d'origine et par l'image qu'ils renvoient.

On y constate globalement :

- une stagnation ou une baisse de la population (Roseraie) ;
- une faible augmentation et un tout aussi faible renouvellement du parc de logement et un développement du nombre de logements vacants ;
- des demandeurs d'emplois proportionnellement plus nombreux, inscrits depuis plus longtemps au chômage et disposant d'un niveau de formation plus faible ;
- un plus grand nombre d'allocataires du RMI (1 sur 6 contre 1 sur 10 pour l'ensemble de la ville), proportionnellement plus âgés et ayant plus de personnes à charge.

Cette situation nécessite que se poursuivent et s'accroissent les actions déjà engagées pour répondre aux attentes des habitants de ces quartiers.

## II. L'amélioration de la cohérence des interventions dans ces quartiers

La ville, la Communauté d'Agglomération depuis janvier 2001, sont engagés dans une politique active de développement social et urbain, en collaboration avec l'État et de nombreux acteurs locaux, dans le cadre des dispositifs de la politique de la ville.

Ainsi,

- le quartier de Verneau a bénéficié des dispositifs HVS, DSQ et des deux générations de contrat de ville. Il a été reconnu Zone de Redynamisation Urbaine en 1996.
- le quartier de Monplaisir a bénéficié des dispositifs DSQ et des deux générations de contrat de ville. Il a également été reconnu Zone de Redynamisation Urbaine en 1996.
- Les quartiers de la Roseraie et des Deux-Croix/Banchais figurent en 2000 parmi les quartiers prioritaires du contrat de ville.

Les actions aujourd'hui initiées dans ces quartiers sont développées autour des priorités définies dans le contrat cadre du contrat de ville :

- Axe 1 : Faciliter l'accès à la réussite sociale et individuelle à travers le renforcement des actions éducatives et culturelles
- Axe 2 : Permettre l'accès à l'emploi, à la formation et à l'insertion professionnelle
- Axe 3 : Poursuivre la requalification urbaine et développer la gestion urbaine de proximité
- Axe 4 : Prévenir la délinquance et lutter contre l'insécurité
- Axe 5 : Promouvoir la santé
- Axe 6 : Favoriser le « vivre ensemble » et la citoyenneté

Parallèlement, ces territoires sont tous éligibles à l'Objectif 2 de la politique régionale européenne et des dispositifs du Plan Local d'Insertion par l'Économique, du Contrat Local de Sécurité, du Contrat Éducatif Local et des Zones d'Éducation Prioritaire.

Compte tenu de la complexité des interventions, quelles soient urbaines ou sociales, dans les quartiers dégradés, la mise en cohérence des interventions est une nécessité. A ce jour, la coordination des interventions est assurée par :

- le comité de pilotage du contrat de ville
- les groupes inter partenaires de programmation composés des représentants des partenaires à la démarche
- les comités locaux de quartiers qui représentent le lieu d'expression des besoins sur le quartier et de concertation entre les acteurs de terrain

Ils bénéficient en outre de la présence de chefs de projet contrat de ville disposant de locaux permanents et assurant un rôle moteur dans la définition des actions initiées, leur mise en œuvre et dans la concertation et la dynamique associative développée dans chaque quartier.

Toutefois, le fonctionnement des dispositifs en place doit encore être amélioré afin de permettre une amplification et une adaptation des actions menées.

Dans cet esprit, le pilotage du programme de renouvellement urbain est confié aux instances déjà existantes dans le cadre du contrat de ville. Toutefois, des modalités spécifiques de pilotage opérationnel sont mises en place dans le cadre de l'O.R.U. compte tenu de la complexité des projets.

Ainsi, chaque quartier bénéficiera d'une direction de projet placée sous l'autorité du Maire. Ses missions principales sont les suivantes :

① **coordination des études :**

- suivi des études de définition et de programmation,
- mobilisation des expertises ponctuelles éventuellement nécessaires,
- suivi et mise à jour du programme d'actions (d'investissement et de fonctionnement) à court/moyen terme, chiffrées, financées, réparties par maître d'ouvrage, et assorties d'un échéancier de réalisation ;

② **coordination de la mise en œuvre :**

- identification et mobilisation des maîtres d'ouvrage, opérateurs, responsables d'actions,
- mise en place et animation d'une équipe projet constituée, du chef de projet Contrat de Ville, de représentant(s) des bailleurs,
- mise au point et gestion d'outils de suivi de l'ensemble du projet (tableaux de bord, suivi des coûts/délais,
- suivi des engagements des parties prenantes ;

③ **préparation des décisions stratégiques** des élus et mise en œuvre de ces décisions ;

④ **animation du comité de pilotage spécifique** mis en place entre la Ville et ses principaux partenaires ;

⑤ **définition et pilotage de la stratégie de communication** et de promotion du projet.

Cette direction opérationnelle sera étroitement associée à l'équipe de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale et notamment aux chefs de projets contrat de ville de chaque quartier prioritaire.

Cette articulation, gage d'efficacité et d'efficience, doit notamment permettre :

- la mise en cohérence et l'enrichissement des interventions des différents acteurs (accompagnement des restructurations et mutations urbaines initiées par l'O.R.U., développement de nouvelles politiques rendues possibles ou nécessaires par l'O.R.U....)
- la prise en compte des aspirations et besoins des habitants dans les projets menés dans le cadre de l'O.R.U.

### III. Le renforcement de la participation des habitants

La participation des habitants aux projets développés dans les quartiers a été mise en œuvre depuis plusieurs années déjà, dans le cadre notamment du Contrat de Ville.

Ainsi, dans chaque quartier des commissions thématiques pérennes ou ponctuelles composées d'habitants, d'associations et de professionnels travaillent pour :

- élaborer un état des lieux dans les domaines pour lesquels elles sont constituées (habitat et cadre de vie, prévention de la violence, activités socio-culturelles ...)
- contribuer à la définition des actions à mettre en œuvre
- participer à l'évolution des politiques menées sur le terrain par les partenaires institutionnels
- assurer une sensibilisation des habitants à la citoyenneté.

Avec l'opération de renouvellement urbain et dans la perspective du renforcement et de la structuration de conseils de quartier, les modalités de participation des habitants sont redéfinies autour des priorités suivantes :

① **Mise en place d'un système d'informations partagées et de communications régulières en direction des habitants mais aussi de tous les acteurs institutionnels et économiques du quartier**

Ce système d'informations, coordonné par le chef de projet Contrat de Ville s'articule autour des actions suivantes :

- ⇒ diffusion régulière de lettres d'information, à destination des acteurs sur les projets et initiatives lancées
- ⇒ réalisation d'expositions ponctuelles dans différents sites des quartiers (Maison pour Tous, ...) par les associations sur des thèmes d'actualité et des expériences à faire connaître et partager,
- ⇒ ouverture d'espaces d'information et de communication ouvert à tous avec des permanences de professionnels pouvant expliquer de manière simple les projets.

② **Création ou renforcement d'une instance de concertation, interface entre les élus et les habitants, existant déjà certains quartiers sous le nom de Commission Cadre de Vie**

Cette instance a pour objectifs de :

- ⇒ favoriser la participation des associations d'habitants, et plus particulièrement des jeunes, dans la durée et à l'échelle du quartier,
- ⇒ recueillir les attentes des habitants par rapport à leur statut d'usager de la ville pour les intégrer dans les projets,
- ⇒ recueillir les observations des associations d'habitants sur des projets précis.

③ **Création d'ateliers urbains**

Ils ont pour objectifs :

- ⇒ de développer une démarche pédagogique relative à des thématiques propres au quartier,
- ⇒ de donner la parole aux habitants, de leur permettre de se former, de s'exprimer, d'échanger et de développer une dynamique de propositions.

En parallèle, une stratégie de communication sera mise en place et s'articulera autour des actions suivantes :

① **diffusion d'articles spécifiques** sur l'état d'avancement du projet ou lors d'un événement particulier dans les journaux municipal et d'agglomération de façon à ce que tous les Angevins soient informés de l'évolution des quartiers ;

② **ouverture d'un espace d'information commune** sur les grands projets du quartier ;

**Le but est d'assurer une réelle information sur les projets auprès des résidents et des partenaires locaux, mais aussi des habitants de l'agglomération, afin de changer l'image des quartiers concernés.**

## TROISIEME PARTIE

### LES PROGRAMMES D'ACTIIONS PAR SITE O.R.U.

---

VERNEAU/CAPUCI NS

## I - État des lieux

### A - Les fonctions urbaines

La fonction résidentielle du quartier Capucins/Verneau est limitée par les emprises importantes que représentent :

- Au Nord, l'île Saint-Aubin, zone inondable de 600 hectares qui constitue la pointe Sud du site naturel classé des Basses Vallées Angevines ;
- Au Sud, le Centre Hospitalier Régional Universitaire et les établissements apparentés l'environnant ;
- Au Nord-Ouest, l'ancien aérodrome aménagé sur les communes d'Angers et d'Avrillé, transféré à la fin des années 1990 sur un autre territoire.

Depuis 1990, la population du quartier est restée stable, notamment grâce à l'opération Saint-Lazare (commune au quartier Saint-Jacques/Nazareth). C'est le secteur Barra et, dans une moindre mesure, celui des Petites Pannes qui concentrent l'essentiel de la progression de la population. A l'inverse, les secteurs de Jean Moulin mais surtout de Verneau ont perdu des habitants.

Outre le pôle santé et les facultés de Médecine et de Pharmacie, la caserne Verneau et le lycée Jean Moulin sont les équipements majeurs du quartier. Les rives de la Maine, facilement accessibles, accueillent une base de navigation.

Le passage du contournement Nord d'Angers, la réaffectation des terrains de l'aérodrome, avec le projet du parc du végétal et le projet de quartier à haute qualité environnementale, constituent les enjeux à la fois du site et de la ville : son urbanisation devrait intervenir après 2005.

### B - Les évolutions socio-démographiques récentes

Le quartier Capucins/Verneau représente 8 516 habitants au recensement de 1999, soit 5,6 % de la population angevine.

Entre 1990 et 1999, la population de Capucins/Verneau a stagné (-0,1 %) et la part relative de chacune des grandes tranches d'âge a peu varié. Le quartier, malgré une baisse du nombre et du poids des moins de 15 ans, reste plus jeune que l'ensemble de la ville. Cependant ses habitants vieillissent : la part des personnes âgées de 60 à 74 ans est aujourd'hui plus forte que celle d'Angers alors qu'elle lui était un peu inférieure en 1990.

Le quartier présente une population d'actifs un peu plus faible que la moyenne angevine.

Le taux de chômage y approche 17 % des actifs (dont 22 % de moins de 25 ans).

### C - Le parc de logements

A l'échelle de la Ville d'Angers, le parc social de Verneau/Capucins représente 5,7 % (1 352 logements) du parc social angevin. A l'échelle du quartier, le parc HLM représente 30 % des logements, proportion en faible diminution compte tenu des démolitions intervenues à Verneau.

Ces logements sont concentrés sur la cité de Verneau et ses abords. Cette cité construite en 1954, implantée en périphérie de la ville et fortement enclavée, alimente depuis l'origine le défaut d'attractivité de ce quartier et son image négative.

Hormis la cité Verneau, le parc de logements se compose essentiellement d'habitat pavillonnaire, développé entre l'avenue René Gasnier et le secteur hospitalier.

#### D – Les actions engagées

- **Les diagnostics ayant conduit au projet**

L'opération Habitat et Vie Sociale (années 1980) a permis de réhabiliter le bâti.

La première génération de Contrat de Ville 1994-1999 a permis de soutenir les actions de la vie associative (de développer les services publics et les actions de médiation sociale) de poursuivre la requalification du bâti et de renforcer la sécurisation passive, d'amorcer le réaménagement des espaces extérieurs.

Cependant, toutes ces actions n'ont pas suffi à remédier aux situations d'isolement, de fragilité et de pauvreté de certains habitants de la cité, ni à attirer de nouvelles populations. L'implantation de services publics dans le quartier, la présence d'une régie de quartier, le développement de l'îlotage, le classement en réseau d'éducation prioritaire des écoles et du collège du quartier sont autant d'actions positives mais qui ne sauraient masquer les difficultés persistantes d'insertion dont souffre la population et l'image négative de la cité.

Ainsi, le diagnostic partagé réalisé en mai 1999 par les services de l'État, préparatoire à l'élaboration du Contrat de Ville 2000-2006, a conclu à la nécessaire poursuite des actions menées et du développement de nouvelles interventions dans ce quartier, lui conférant une place légitime dans ce nouveau dispositif contractuel.

Parallèlement, la Ville en concertation avec ses partenaires, a mûri son projet d'urbanisation du plateau des Capucins, qui intègre la cité Verneau et permet de placer celle-ci dans une véritable dynamique d'ouverture sur le tissu urbain existant et projeté.

- **Une revitalisation amorcée**

- ① **Par la présence de nouveaux services**

Pour développer de nouvelles fonctions urbaines dans le quartier, ont été déjà construits ou aménagés :

- l'implantation de l'association Lire Écrire Compter dans les locaux de l'école Tartyfume ;
- une maison de services publics dont la première tranche a été livrée fin 2000, regroupe la Mairie de Quartier, une plate-forme de services autour de l'insertion, le bureau du Chef de Projet Contrat de Ville et des permanences de différentes institutions et des services de la Ville.

- ② **Par la requalification des espaces extérieurs**

Pour favoriser les échanges entre les habitants et valoriser leur cadre de vie, ont été aménagés :

- l'emprise libérée par la première démolition en juin 1999, pour partie en espace public paysager comprenant des aires de jeux pour les petits et pour partie en cheminement piétonnier facilitant les circulations nord-sud à l'intérieur de la cité et vers les équipements de la rue du Général Lizé ;
- le local du stade Marcel Nauleau situé au nord de la cité Verneau.

- **Le projet de construction-démolition**

Fin 1996, l'opération de restructuration urbaine entre dans sa phase de concertation avec les habitants (plus d'une dizaine de rencontres ont eu lieu avec le milieu associatif) afin de les associer aux perspectives d'intégration de l'ensemble immobilier Verneau au futur quartier. Ainsi 8 bâtiments sont identifiés comme devant être démolis afin de faciliter cette intégration.

La déconstruction prévue de 142 logements, dont 104 ont été déconstruits à ce jour , répond à 2 objectifs majeurs :

- ① **Intégrer le quartier dans la ville :**

- ouvrir le quartier sur la ville
- améliorer l'attractivité du quartier
- réorganiser le fonctionnement interne de la cité

- ② **Améliorer la gestion urbaine de proximité**

---

## II - le programme de renouvellement urbain

---

L'opération de renouvellement urbain constitue une réelle opportunité d'achever tout le processus de reconquête urbaine et sociale engagée depuis plusieurs années, et de préparer l'intégration de ce territoire dans la dynamique d'urbanisation du plateau des Capucins.

OBJECTIF 1                    REDUIRE LES INEGALITES ET LES RISQUES D'EXCLUSION PAR UNE  
   DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

AXE 1 : REQUALIFICATION ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT

### CONSTRUCTION/DEMOLITION

Le programme de construction-démolition de 142 logements, démarré en 1999 avec la démolition d'un premier immeuble de 24 logements (rue du Général Lizé) s'achèvera au printemps 2002.

Aujourd'hui, un seul programme de reconstruction est envisagé sur un des sites libérés par la déconstruction. Il s'agit de la construction de 6 pavillons en accession sociale à la propriété, rue Yvonne (SA HLM Le Toit Angevin), selon une méthodologie Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.)

Les derniers programmes de réhabilitation vont être engagés par Angers-Habitat en 2002 pour les 38 pavillons de la rue René Oger.

AXE 2 : AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DE LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE

### ORGANISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVES

Le principe retenu est de définir à l'échelle de la cité :

- **les espaces publics** qui ont vocation à être fréquentés par les habitants ; ces espaces sont rachetés par la Ville d'Angers à l'OPAC Angers Habitat, pour être aménagés et entretenus par la Ville et la Régie de Quartier ;
- **les espaces privatifs** qui ont vocation à être utilisés par les locataires des immeubles riverains et qui demeurent dans le patrimoine foncier de l'OPAC.

Cette démarche de réaménagement des espaces extérieurs s'accompagne d'une démarche qualité concernant l'amélioration du paysage urbain du quartier. C'est le cas pour les opérations concernant les réaménagements des emprises libérées par les démolitions mais également de toutes les interventions actuellement menées sur la cité.

## **ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIE AU LOGEMENT**

Dans le cadre du programme de construction-démolition, l'OPAC Angers Habitat a recruté une Conseillère en Économie Sociale et Familiale qui a travaillé en lien étroit avec les familles concernées par les démolitions pour leur offrir un relogement le plus adapté à la composition du ménage et à ses ressources.

Par ailleurs, la Ville d'Angers a confié une mission à l'UDAF dans le cadre d'une convention spécifique pour reloger (prospection foncière) et accompagner le relogement de famille « déviante » de la cité.

## **MISE EN PLACE PAR LES BAILLEURS D'UNE GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ ADAPTÉE ET DÉFINIE DANS LE CADRE DES CONVENTIONS SIGNÉES AVEC L'ÉTAT**

### **OBJECTIF 2 FAIRE DE CE QUARTIER UN PÔLE DE VIE INTÉGRÉ À L'AGGLOMÉRATION**

L'action majeure porte sur la création d'un pôle de centralités permettant de fédérer l'ancien quartier (Verneau, mais aussi secteur Barra, Jean Moulin...) au nouveau (plateau des Capucins).

Cette nouvelle centralité est constituée par une offre de services publics et privés de proximité. Elle est renforcée par la réorganisation des circulations internes au quartier, qui devront faciliter son accessibilité et son attractivité.

#### **AXE 1 : ADAPTATION DES SERVICES PUBLICS ET PRIVÉS DE PROXIMITÉ AUX NOUVELLES ATTENTES**

La deuxième tranche de la Maison des Services Publics (M.S.P.) accueillera une permanence d'Angers Habitat, un Bureau de police de proximité et le centre social de la CAF transféré de la Doutre.

Un accueil commun à tous ces services permettra d'offrir la meilleure prestation aux habitants.

Une restructuration de la Maison de Quartier des Capucins est programmée en 2003 pour améliorer l'offre des locaux existants, ainsi que l'amélioration de l'accessibilité de la MPT Verneau, rue du Général Lizé.

#### **AXE 2 : DÉVELOPPEMENT DE LA FONCTION ÉCONOMIQUE**

A moyen terme, et en lien avec les projets environnants (aménagement du Plateau des Capucins, du Parc du Végétal et du contournement autoroutier), il s'agit de développer les activités tertiaires et/ou l'artisanat de service et une extension du pôle technopolitain.

Une réflexion est engagée dans le cadre des études de définition en cours pour l'aménagement du plateau des Capucins sur le nécessaire développement commercial de ce quartier.

### AXE 3 : LES LI AISONS INTERNES

L'amélioration de la circulation concerne :

- la redéfinition de certaines voiries au sein même de la cité, afin de désenclaver certains îlots. Ainsi, le tracé de la rue Henri Pellouau va être modifié pour desservir le square Yvette ;
- le développement des circulations douces (piétonnière et cycliste). Elles doivent permettre de mieux relier le secteur résidentiel aux principaux équipements du quartier : la Maison des Services Publics, l'école Gérard Philippe, la Maison pour Tous ;
- la requalification de la rue du Général Lizé, voie principale d'accès à la Maison de Services Publics d'un côté, et à l'avenue René Gasnier de l'autre ;
- La requalification à terme de la rue Renée, en lien avec le passage du futur tramway sur pneus et celle de la rue du Capitaine Echemann.

Ces actions s'accompagneront d'une adaptation de la signalétique, de façon à diriger au mieux les habitants vers les équipements du quartier en fonction de leur mode de déplacement.

## OBJECTIF 3

### CHANGER L'IMAGE DU QUARTIER

#### AXE 1 : DEVELOPPEMENT D'UNE FONCTION D'INTERET DE VILLE OU D'AGGLOMERATION

L'opération de renouvellement urbain du quartier Verneau/Capucins va tirer profit et s'intégrer aux grands projets structurants du développement urbain de la ville et de l'agglomération : l'urbanisation du site de l'ancien aérodrome et la création du parc du végétal, le renforcement du site hospitalo-universitaire, le projet de transport en commun de type tramway.

#### AXE 2 : AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DES RELATIONS AVEC LES AUTRES QUARTIERS

Le quartier Verneau/Capucins accueillera une partie de la future « boucle verte angevine », réseau de circulations douces (cyclistes et piétonnières) à vocation touristique et de loisirs qui doit relier à terme les grands espaces verts de la ville : île Saint-Aubin, Parc du Végétal, étangs Saint-Nicolas, Parc de Balzac, Lac de Maine.

Le quartier sera également desservi à terme par la première ligne de tramway sur pneus (Roseraie / gare / centre-ville / C.H.U. / Verneau-**Capucins** / Parc du Végétal). Ce transport en commun nouvelle génération participera à la structuration du quartier, et assurera sa relation aux pôles d'activités, de services et de loisirs. La circulation automobile en direction, ou depuis, le plateau des Capucins, notamment le boulevard Jean Moulin et le giratoire Lizé, pourra être modifiée en fonction du schéma d'aménagement du plateau des Capucins à l'étude actuellement, et en fonction du Plan de Déplacements Urbains en cours d'approfondissement.

L'échangeur de l'autoroute A11 avec la route départementale 107, dite route d'Épinard, sera conçu de telle manière que les automobilistes l'utilisent comme voie d'accès au quartier, et non comme voie de transit pour aller dans le centre-ville d'Angers.

A l'issue de la concertation réalisée avec les associations d'habitants, l'État a intégré à son projet d'autoroute une « couverture lourde » depuis l'avenue René Gasnier jusqu'au droit de Verneau. Cette couverture sera entièrement paysagée et pourra supporter le passage du futur tramway.

Enfin, les liaisons avec le centre-ville et aux quartiers de la rive gauche de la Maine (Saint-Serge, Monplaisir notamment) seront améliorées par le futur pont Bocquel.

### AXE 3 : VALORISATION D'UNE IDENTITE PROPRE AU QUARTIER

La Ville d'Angers s'est progressivement engagée dans une démarche de développement durable (Charte d'Écologie Urbaine-1992, charte d'Aalborg-1996). En 2000, un premier plan annuel de 40 actions est élaboré avec la collaboration de l'ADEME.

Le plateau des Capucins y a été spécifié comme lieu d'actions et d'aménagement en matière de développement durable.

La réalisation de ce quartier de Haute Qualité Environnementale, mettant en œuvre une démarche et un projet d'aménagement durable, qui concilie la protection de l'environnement et la qualité du cadre de vie des générations présentes et futures, le développement économique et la solidarité sociale, est porteur d'une identité renouvelée.

D - RECAPITULATIF DES COÛTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL DES DEPENSES

## PROGRAMME D'ACTIONS ORU CAPUCINS VERNEAU (2002-2006)

N°	OPÉRATION	MAÎTRE D'OUVRAGE	COÛT TOTAL EN euros HT	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL					OBSERVATIONS
				2002	2003	2004	2005	2006	
<b>OBJECTIF 1 - RÉDUIRE LES INÉGALITÉS ET LES RISQUES D'EXCLUSION</b>									
<b>Axe 1 - Requalification et diversification de l'offre de logement</b>									
I 1	1	Achèvement du programme de déconstruction de 142 logements	Angers Habitat	1.103.344					
I 1	2	Construction de 6 pavillons en accession à la propriété	Toit Angevin	320.143					
I 1	3	Autres constructions rue Renée							
<b>Axe 2 - Amélioration et développement de la gestion urbaine de proximité</b>									
<b>Organisation des espaces publics et privés</b>									
I 2	1	Aménagement de jardins de proximité rue Yvonne	Ville d'Angers	108.441					En cours
I 2	2	Aménagement des espaces extérieurs rue Thérèse	Ville d'Angers	106.714					Estimation :
I 2	4	Aménagement d'un boulo-drome	Ville d'Angers	27.441					Estimation :
I 2	5	Aménagement des espaces extérieurs rue René Tranchant	Ville d'Angers	68.602					Estimation
I 2	6	Aménagement des espaces extérieurs rue Renée	Ville d'Angers	68.602					Estimation
<b>Amélioration du stationnement</b>									
I 2	1	Reconstitution d'une offre de stationnement de surface	Ville d'Angers	30.490					Estimation :
I 2	2	Construction de garages	Angers Habitat						Coût unitaire : 5.336
<b>OBJECTIF 2 - FAIRE DE CES QUARTIERS DES PÔLES DE VIE INTÉGRÉS À L'AGGLOMÉRATION</b>									
<b>Axe 1 - Adaptation des services publics et privés de proximité aux nouvelles attentes</b>									
III 1	1	Deuxième tranche de la Maison de Services Publics	Ville d'Angers	411.612					En cours
III 2	2	Extension de la Maison de Quartier des Capucins	Ville d'Angers	121.959					

III	3	Ouverture de la Maison Pour Tous du côté de la rue du Général Lizé	Ville d'Angers	15.245	Étude					Chiffrage à venir
III	4	Aménagement des vestiaires du stade M. Nauleau	Ville d'Angers	198.184	1 <sup>ère</sup> tr	2 <sup>ème</sup> tr				
<b>Axe 2 - Développement de la fonction économique</b>										
2	1	Sujet à l'étude dans le cadre des marchés de définition	Ville d'Angers							Convention de mandat d'études préalables
<b>Axe 3 - Amélioration des circulations internes</b>										
II3	1	Modification du tracé de la rue Henri Pellua	Ville d'Angers	160.071	Étude					Estimation :
II3	2	Requalification de la place Yvette	Ville d'Angers	22.867	Étude					Estimation :
II3	3	Amélioration des cheminements piétonniers vers les équipements publics	Ville d'Angers	381.123						Estimation :
<b>OBJECTIF 3 - CHANGER L'IMAGE DES QUARTIERS AUPRÈS DES HABITANTS DE L'AGGLOMÉRATION</b>										
<b>Axe 1 - Développement d'une fonction d'intérêt de ville ou d'agglomération</b>										
III	1	Sujet à l'étude dans le cadre des marchés de définition	Ville d'Angers							
<b>Axe 2 - Amélioration et développement des relations avec les autres quartiers</b>										
III	2	Aménagement du mail vert (maillon de la boucle verte angevine) au droit de la cité	Ville d'Angers	30.490						Estimation :
III	2	Requalification de la rue du Général Lizé	Ville d'Angers	823.225						Estimation :
III	2	Requalification de la rue Renée en lien avec le futur tram	Ville d'Angers							A l'étude dans le cadre du PDU
<b>Axe 3 - Mise en œuvre d'une stratégie de communication</b>										
III	3	Création d'un espace d'information commune								A l'étude
III	3	Création d'un journal spécifique	Ville d'Angers							A l'étude
<b>TOTAL en euros HT</b>				<b>3.998.553</b>						

## E - LE SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL (CARTE)

MONPLAISIR

---

## I - État des lieux

---

### A - Les fonctions urbaines

Construit pour l'essentiel entre 1963 et 1973, le quartier Monplaisir est le deuxième grand ensemble réalisé à Angers, à l'ère des Z.U.P. Le parc de logements est composé essentiellement de locatifs sociaux réalisés majoritairement sous forme de collectifs.

Les activités y sont assez nombreuses : en prolongement de la zone Saint-Serge, des commerces de détail et de gros s'y sont développés autour du centre commercial Saint-Serge, le long de l'autoroute A11.

Le Nord du quartier abrite une partie de l'emprise de Scania (également sur Écouflant).

Au cœur des grands ensembles et dans le prolongement du collège a été créé, en 1989, le lycée E. Mounier. La réaffectation des anciens abattoirs de la ville a permis d'y implanter un ensemble d'équipements culturels (salles de diffusion musicale, salles de répétition et de représentation de théâtre et de danse) ainsi que des services municipaux.

Contrairement à d'autres secteurs, la Maine est ici difficilement accessible du fait de la coupure de l'autoroute. Les espaces importants situés au Nord de celle-ci (Tournerie et berges de la Sarthe) constituent un enjeu fort.

En outre, le quartier est fortement marqué par la présence d'importants réseaux de circulation :

- ⇒ les boulevards du Doyenné et de Monplaisir (boulevards transversaux nord) segmentent le quartier en deux ;
- ⇒ l'avenue Victor Chatenay, ancienne route de Paris, marque la limite entre le quartier Monplaisir et le quartier Deux-Croix/Banchais ;
- ⇒ le réseau ferroviaire (TGV Paris-Nantes), très présent dans le quartier.

### B - Les évolutions socio-démographiques récentes

L'évolution démographique du quartier ne suit pas le mouvement général de la ville : la population a baissé de 3 % depuis 1990, avec un parc de logements stable. Le nombre de jeunes entre 15 et 24 ans a chuté de 26,2 % alors que celui d'Angers a augmenté de 16 %. Il s'est produit une forte décohabitation des jeunes qui ont quitté le quartier lors de leur entrée dans la vie active et n'ont pas été remplacés.

Parallèlement, il s'agit avec la Roseraie d'un des deux quartiers d'Angers où le nombre de personnes âgées de 60 à 74 ans a augmenté très fortement. La population vieillit donc sur place.

C'est à Monplaisir que la part de la population sans diplôme est la plus forte des quartiers angevins.

C'est aussi à Monplaisir que le taux de chômage est le plus élevé (24% au sens du recensement).

77 % des ménages du quartier sont locataires, près de 90% en HLM.

Plus des trois-quarts des logements de Monplaisir ont été construits dans les décennies 1960 et 1970. Leur réalisation s'est effectuée dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP). Ils sont autour de la place de l'Europe tandis qu'à la périphérie, le tissu urbain est composé d'un habitat pavillonnaire dense, privé pour l'essentiel.

A l'échelle de la Ville d'Angers, le parc social de Monplaisir représente 12,8 % du parc social angevin. Il est proportionnellement est le plus important de la ville (en nombre de logements : 3.041).

## C – Les actions engagées

Ce quartier a été conforté par d'importantes interventions publiques dans le cadre du Contrat de Ville 1994-1999.

La réhabilitation de l'ensemble de ces logements est en voie d'achèvement et semble correspondre à la demande des locataires puisque le taux de vacance est relativement faible (1,4 % contre 6,2 % pour la moyenne ville).

Des opérations de réhabilitation-vente de logements sociaux ont également été initiées par la SOCLOVA et ont permis d'amorcer la diversification du statut résidentiel des habitants, qui, de locataires, deviennent propriétaires et assurent ainsi une certaine stabilisation du peuplement.

Dans la continuité des interventions réalisées sur le patrimoine bâti, les actions suivantes ont été engagées :

- le réaménagement du boulevard Schumann, axe structurant du quartier dans le sens nord-sud, pour redonner une image plus actuelle au quartier et mieux desservir la place de l'Europe où sont regroupés le centre commercial et les équipements publics (piscine, Maison Pour Tous, bibliothèque, église) ;
- la réhabilitation du centre commercial de l'Europe. Construit en 1967 et souffrant de l'apparition des grandes surfaces de conception plus moderne, le centre commercial réhabilité est devenu l'un des moteurs de la revitalisation sociale et économique du quartier ;
- la restructuration extension de la Maison Pour Tous, intégrant l'agrandissement de la bibliothèque et une salle d'activités pour groupes (salle de réunion, de travail ou multimédia selon les besoins) ;
- la construction par Angers-Habitat d'un immeuble tertiaire à l'angle du boulevard Schumann et de la place de l'Europe ; cet immeuble outre son impact sur le plan architectural, fixe plus de 30 emplois salariés (services à caractère social et privé) au cœur de Monplaisir et contribue ainsi à renforcer l'animation du quartier et à enrichir ses fonctions.

## II - le programme de renouvellement urbain

L'opération de renouvellement urbain du quartier de Monplaisir doit pouvoir conforter les résultats obtenus grâce aux actions menées dans le cadre de la politique de la Ville, et permettre à la ville d'Angers de rendre le quartier plus attractif, plus ouvert, plus lisible et mieux relié à la ville.

OBJECTIF 1 REDUIRE LES INEGALITES ET LES RISQUES D'EXCLUSION PAR UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

AXE 1 : REQUALIFICATION ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT

Cet axe se décline selon les actions suivantes :

- ⇒ achèvement de la réhabilitation des logements sociaux (résidence Briollay, F.J.T. Beauséjour) pour améliorer la qualité de l'offre,
- ⇒ poursuite de la vente de logements HLM après réhabilitation à des accédants à la propriété (rue d'Osnabrück) pour diversifier le peuplement,
- ⇒ construction d'un programme de logements collectifs en accession à la propriété, route de Briollay, sur un espace actuellement en friche.

AXE 2 : AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DE LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE

Le principe retenu est de définir à l'échelle du cœur de quartier :

- **les espaces publics** qui ont vocation à être fréquentés par les habitants ; ces espaces sont rachetés par la Ville d'Angers aux bailleurs sociaux concernés, pour être aménagés et entretenus par la Ville, soit :
  - . aménagement d'aires de jeux pour enfants rue Gabriel Baron, cession du foncier par le Toit Angevin à la Ville, îlot à usage public,
  - . aménagement d'aires de jeux pour enfants et adolescents, rue du Petit Verger, cession du foncier par la SOCLOVA à la Ville, îlot à usage public.
- **les espaces privés** qui ont vocation à être utilisés par les locataires des immeubles riverains et qui demeurent dans le patrimoine foncier des organismes HLM.
  - . valorisation des espaces extérieurs par la SOCLOVA, rue du Petit Verger, îlot à usage privé,
  - . résidentialisation des pieds d'immeuble par le Val de Loire, boulevard, square et passage Robert Schumann, îlot à usage privé, régularisation foncière.

## **STATIONNEMENT**

L'amélioration du stationnement, notamment pour répondre à la forte fréquentation du quartier le dimanche jour de marché, est programmée le long des boulevards débouchant sur la place de l'Europe (boulevards Allonneau, Galliéni, Lyautey, Schuman).

## **MISE EN PLACE PAR LES BAILLEURS D'UNE GESTION URBAINE DE PROXIMITE ADAPTEE ET DEFINIE DANS LE CADRE DES CONVENTIONS SIGNEES AVEC L'ÉTAT**

### **OBJECTIF 2 FAIRE DE CE QUARTIER UN POLE DE VIE INTEGRE A L'AGGLOMERATION**

#### **AXE 1 : ADAPTATION DES SERVICES PUBLICS ET PRIVÉS DE PROXIMITÉ AUX NOUVELLES ATTENTES**

La Maison Pour Tous a été restructurée pour améliorer l'offre des activités socio-culturelles et la qualité des actions associatives qui s'y déroulent. Il s'agit maintenant de valoriser l'espace public qui l'entoure.

Par ailleurs, le quartier est dépourvu d'un parc pour la promenade et les loisirs de ses habitants. Le transfert du stade à la Tournerie permettra de libérer une importante emprise foncière pour agrandir le Parc Hébert de la Rousselière et en faire un véritable parc urbain.

#### **AXE 2 : DÉVELOPPEMENT DE LA FONCTION ÉCONOMIQUE**

Un important investissement a déjà été réalisé lors du précédent contrat de ville sur le renforcement des fonctions économiques développées autour de la place de l'Europe.

L'enjeu aujourd'hui est d'accompagner ce redéploiement économique pour qu'il s'inscrive dans la durée.

Une action spécifique de soutien à l'initiative des commerçants sera menée par la Ville d'Angers pour favoriser la création de liens entre l'association des commerçants du centre commercial de l'Europe et les autres acteurs du quartier, ceci afin de développer des animations commerciales susceptibles de conforter l'attractivité du centre à certaines périodes de l'année.

### AXE 3 : LES LIAISONS INTERNES

#### **RENFORCEMENT DES AXES STRUCTURANTS**

Le boulevard Allonneau, axe structurant pour le quartier, est à requalifier pour améliorer les circulations deux-roues, les conditions de stationnement, le paysage urbain.

#### **AMELIORATION DES CIRCULATIONS DOUCES**

L'objectif général est de créer des itinéraires piétonniers et cyclables continus au sein même du quartier, notamment selon l'axe est/ouest permettant de relier les différents pôles d'équipement du quartier (pôle commercial, pôle social, pôle culturel, pôle de loisirs) et sa périphérie.

Les liaisons à créer sont les suivantes :

- vers le futur stade de la Tournerie et les berges de la Sarthe par le réaménagement approprié de la route départementale 50 à dévier et à déclasser,
- vers le centre commercial de Saint-Serge,
- vers les passerelles enjambant les « boulevards de ceinture » que sont les boulevards Copernic et de Monplaisir,
- vers le parc Hébert de la Rousselière.

La mise en œuvre de ce réseau de circulations douces devra s'accompagner d'une signalétique appropriée.

### OBJECTIF 3

#### CHANGER L'IMAGE DU QUARTIER

#### AXE 1 : DEVELOPPEMENT D'UNE FONCTION D'INTERET DE VILLE OU D'AGGLOMERATION

L'aménagement des berges de la Sarthe doit permettre de développer un espace de loisirs privilégié non seulement pour les habitants de Monplaisir mais aussi pour l'ensemble de l'agglomération angevine, le site de la Tournerie étant intégré au réseau des Basses Vallées Angevines.

#### AXE 2 : AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DES RELATIONS AVEC LES AUTRES QUARTIERS

Les entrées de quartier seront réaménagées de façon à donner une image valorisante au quartier :

- carrefour Doyenné / Ramon
- carrefour Allonneau / Dunant
- carrefour Monplaisir / Schuman.

La liaison avec le centre-ville et ses faubourgs (Saint-Michel et Pré-Pigeon) sera renforcée grâce au réaménagement de l'importante friche militaire constituée par la Caserne Desjardins (5,5 hectares d'un seul tenant).

A plus long terme, la desserte de Monplaisir par le futur transport en commun nouvelle génération créera un nouvel axe majeur d'entrée dans le quartier.

### AXE 3 : MISE EN ŒUVRE D'UNE STRATEGIE DE COMMUNICATION

Le travail de communication déjà engagé précédemment doit aujourd'hui porter son effort sur la lisibilité de toutes les actions menées comme un élément d'un plan de développement d'ensemble.

Il s'agira également de mettre en lumière les aménagements de loisirs et de les valoriser au titre du quartier.

D - RECAPITULATIF DES COÛTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL DES DEPENSES

## PROGRAMME D'ACTIONS ORU MONPLAISIR (2002-2006)

N°	OPÉRATION	MAÎTRE D'OUVRAGE	COÛT TOTAL en euros HT	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL					OBSERVATIONS
				2002	2003	2004	2005	2006	
<b>OBJECTIF 1 - RÉDUIRE LES INÉGALITÉS ET LES RISQUES D'EXCLUSION</b>									
<b>Axe 1 - Requalification et diversification de l'offre de logement</b>									
I 1	1	Réhabilitation de la résidence Briollay	Angers Habitat	1.250.082					
I 1	2	Réhabilitation du foyer Beauséjour	Val de Loire	3.811.225					
<b>Axe 2 - Amélioration et développement de la gestion urbaine de proximité</b>									
<b>Organisation des espaces publics et privés</b>									
I 2	1	Aménagement d'aires de jeux pour enfants (G. Baron)	Ville d'Angers	72.430					En cours
I 2	2	Aménagement d'aires de jeux pour enfants (Petit Verger)	Ville d'Angers	216.691					En cours
I 2	3	Résidentialisation boulevard Schumann	Val de Loire	853.714					A l'étude
I 2	4	Valorisation des espaces verts (Osnabrück, Haarlem)	SOCLOVA	76.391					En cours
<b>Amélioration du mode de stockage et de collecte des ordures ménagères</b>									
I 2	1	Développement du tri sélectif des ordures ménagères	Angers Agglomération						
<b>Amélioration du stationnement</b>									
I 2	1	Amélioration de l'offre de stationnement bds Allonneau, Galliéni, Lyautey, Schuman	Ville d'Angers						A l'étude
I 2	2	Construction de garages square Lyautey	Angers Habitat	53.357					

<b>OBJECTIF 2 - FAIRE DE CES QUARTIERS DES PÔLES DE VIE INTÈGRES À L'AGGLOMÉRATION</b>										
<b>Axe 1 - Adaptation des services publics et privés de proximité aux nouvelles attentes</b>										
III	1	Aménagement des abords de la Maison pour Tous	Ville d'Angers	350.633	Étude	Réalisation				
II	2	Extension du Parc Hébert de la Rousselière	Ville d'Angers	609.796		Étude				
<b>Axe 2 - Développement de la fonction économique</b>										
II	2	1 Soutien au renforcement du pôle commercial de la place de l'Europe	Ville d'Angers							
II	2	2 Soutien à l'animation commerciale	Ville d'Angers							
<b>Axe 3 - Amélioration des circulations internes</b>										
II	3	1 Amélioration des circulations douces reliant les différents pôles d'équipement du quartier	Ville d'Angers							
II	3	2 Création d'une nouvelle passerelle piétonne bd Copernic	Ville d'Angers							
<b>OBJECTIF 3 - CHANGER L'IMAGE DES QUARTIERS AUPRÈS DES HABITANTS DE L'AGGLOMÉRATION</b>										
<b>Axe 1 - Développement d'une fonction d'intérêt de ville ou d'agglomération</b>										
III	1	1 Aménagement des berges de la Sarthe (la Tournerie)	Ville d'Angers	3.963.674	Étude					
<b>Axe 2 - Amélioration et développement des relations avec les autres quartiers</b>										
III	2	1 Aménagement du carrefour Doyenné / Ramon	Ville d'Angers	762.245						Estimation
III	2	2 Aménagement du carrefour Allonneau / Dunant	Ville d'Angers	228.674						Estimation
III	2	3 Aménagement du carrefour Monplaisir / Schuman	Ville d'Angers	228.674						Estimation
III	2	4 Aménagement paysager du boulevard Allonneau et création d'une piste cyclable	Ville d'Angers	914.694						Estimation
III	2	5 Espaces publics de la caserne Desjardins	Ville d'Angers	3.506.327						Estimation

<b>Axe 3 - Mise en œuvre d'une stratégie de communication</b>									
III 3	1	Création d'un espace d'information commune							
III 3	2	Création d'un journal spécifique							
		<b>TOTAL euros H.T (hors habitat social)</b>		<b>10.853.838</b>					

## E - LE SCHEMA GLOBAL D'AMENAGEMENT (CARTE)

# DEUX-CROIX/BANCHAIS

---

## I - État des lieux

---

### A - Les fonctions urbaines

Situé en limite du centre-ville, le quartier Deux-Croix/Banchais présente un profil diversifié tant du point de vue de sa composition démographique que résidentielle.

Certains secteurs sont majoritairement constitués d'habitat individuel, d'autres de collectifs et de locatifs sociaux, en particulier le Daguenet et Grand Pigeon, secteurs situés au cœur du quartier. Dans ce dernier, la population affiche une baisse et le nombre de logements vacants est conséquent. A l'inverse, à proximité du centre-ville la Z.A.C. Gâte Argent, zone d'habitat collectif, a permis une croissance démographique du secteur. L'urbanisation en logements individuels dans le secteur de la Croix-Blanche, caractérise également la décennie passée ; dans ce secteur, assez composite, la population est restée stable.

La diversité du quartier repose également sur la présence d'importants pôles d'emplois et d'activités : industrielles avec l'usine Thomson notamment, commerciales avec principalement le centre commercial Espace Anjou, réhabilité en 1995. C'est également là que se situe l'important centre de l'Association pour la Formation Professionnelle des Adultes (A.F.P.A.).

Deux axes forts délimitent le quartier :

- ⇒ l'avenue Pasteur, ancienne route de Paris,
- ⇒ et l'avenue Montaigne, qui constitue la porte d'entrée est de la ville.

Des boulevards de liaison (Gaston Birgé, Deux-Croix) traversent le quartier et ajoutent à l'effet de coupure créée par la voie SNCF.

Parmi les équipements publics peu nombreux et concentrés sur le secteur Grand Pigeon, on peut citer le collège Montaigne. C'est dans ce quartier que se situe également l'un des deux cimetières d'Angers.

### B - Les évolutions socio-démographiques récentes

La population du quartier Deux-Croix/Banchais a connu, entre 1990 et 1999, une baisse globale de 3,4 %. Cette diminution est particulièrement notable pour les populations les plus jeunes (13 % chez les moins de 25 ans)

Le taux de chômage est supérieur à l'ensemble de la ville et approche les 19 %.

On compte sur le quartier de nombreuses situations de détresse : ainsi, le nombre de personnes repérés par les services sociaux est particulièrement conséquent et se traduit par un nombre de mesures de placement des enfants important, une réelle précarité économique et culturelle, des situations de souffrance psychologiques.

### c - Le parc de logement

Le quartier Deux-Croix/Banchais compte aujourd'hui 2 301 logements sociaux, soit 9,7 % du parc social angevin. L'ensemble Grand Pigeon, Daguenet-Papillaie représente 1 529 logements sociaux (près de 70% du parc social du quartier), géré par trois bailleurs HLM de statut différent (l'OPAC Angers Habitat, la SA d'HLM Le Val de Loire, la SEM SOCLOVA).

### D - Les actions engagées

En 1999, sensibilisée par une perte d'attractivité du quartier, la Ville d'Angers a initié un diagnostic social, économique et urbain, qui a confirmé les difficultés rencontrées, tant pour les habitants, que pour les bailleurs (développement de la vacance).

Ce constat a conduit la Ville à solliciter l'inscription du quartier au Contrat de Ville 2000-2006.

Parmi les actions les plus significatives engagées dans ce cadre, on peut citer :

- le recrutement d'un chef de projet contrat de ville spécifique à ce quartier ;
- l'aménagement d'un local de permanence du chef de projet au rez-de-chaussée d'un immeuble situé au centre du Grand Pigeon, 12, rue Coëffard ;
- l'implantation des locaux de la DISS au 34, boulevard des Deux-Croix ;
- l'aménagement dans le cadre d'un partenariat entre la Ville, le Val de Loire et l'association « Trait d'Union » d'une laverie communautaire, dont les travaux sont en cours ;
- le lancement d'une dynamique visant à mobiliser associations, habitants et acteurs institutionnels autour d'actions d'accompagnement et d'animations socio-culturelles

## **II - le programme de renouvellement urbain**

Les études préalables, qui doivent s'achever au printemps 2002, permettront de préciser les actions à engager, leur calendrier de mise en œuvre et leur coût, mais il est d'ores et déjà possible de proposer le programme d'intervention suivant.

Une convention de mandat, entre la Ville et la SARA, donne pour objectif à celle-ci de réaliser une étude de faisabilité financière en fonction des scénarii envisagés, un concours d'urbanisme et de paysage et une étude sur le commerce.

**OBJECTIF 1**                      REDUIRE LES INEGALITES ET LES RISQUES D'EXCLUSION PAR UNE  
DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

### **AXE 1 : REQUALIFICATION ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT**

Des perspectives de déconstruction/reconstruction sont à l'étude. Les immeubles d'habitat susceptibles d'être concernés sont ceux qui, compte tenu de leur obsolescence, ne peuvent être réhabilités.

### **AXE 2 : AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DE LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE**

Contrairement aux autres quartiers d'habitat social, celui des Deux-Croix/Banchais présente une distribution foncière des espaces non bâtis cohérente avec celle des immeubles. Autrement dit, les bailleurs sociaux propriétaires des immeubles le sont aussi des espaces qui leur sont attenants.

En revanche, les espaces extérieurs souffrent là, comme ailleurs, de la pauvreté de leur conception. Leur reconquête est l'un des éléments clés de la revalorisation de l'espace dans ce quartier, d'autant qu'ils présentent deux atouts non négligeables : une végétation relativement importante d'arbres de haute tige, et des surfaces intéressantes.

Dès 2002, des aménagements d'aires de jeux seront engagés par la Ville sur trois sites : rues Boivin, Le Gouz et Chaptal.

Un projet de création de jardins de proximité est également à l'étude avec les habitants.

**OBJECTIF 2**                      FAIRE DE CE QUARTIER UN POLE DE VIE INTEGRE A L'AGGLOMERATION

### **AXE 1 : ADAPTATION DES SERVICES PUBLICS ET PRIVES DE PROXIMITE AUX NOUVELLES ATTENTES**

Il est prévu la confortation d'un pôle de services de proximité dans le secteur situé au croisement du boulevard des Deux-Croix et de la rue du Daguénet, ce qui pourra entraîner le transfert de l'école du Daguénet sur un autre site à déterminer. Une étude est confiée à la SARA et à l'AURA sur les effectifs scolaires et leurs évolutions sur les secteurs : Grand Pigeon/Daguénet/Saint-Exupéry.

**LA MISE A DISPOSITION DE LOCAUX EST NECESSAIRE POUR PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA VIE ASSOCIATIVE ET LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS PORTES PAR LES ASSOCIATIONS**

**AXE 2 : DEVELOPPEMENT DE LA FONCTION ECONOMIQUE**

Les études en cours devront préciser la réalité économique du développement des activités tertiaires et commerciales, et l'offre immobilière adéquate à développer, soit :

- dans les rez-de-chaussée d'immeubles (changement d'usage à l'image de l'implantation de la DISS sur les axes structurants),
- dans des locaux spécifiques à créer par libération d'emprises.

**AXE 3 : LES LI A I S O N S I N T E R N E S**

- La restructuration de la trame viaire pour le passage éventuel du futur tramway boulevard des Deux-Croix
- La création de liaisons piétonnes et cyclistes afin d'améliorer la continuité entre le secteur du Daguénet et celui du boulevard du Grand Pigeon d'une part et les équipements de quartier, d'autre part.

**OBJECTIF 3 CHANGER L'IMAGE DU QUARTIER**

**AXE 1 : DEVELOPPEMENT D'UNE FONCTION D'INTERET DE VILLE OU D'AGGLOMERATION**

**L'ENJEU RESIDE ESSENTIELLEMENT DANS LE DEVELOPPEMENT DES POTENTIALITES D'INSERTION DE CE QUARTIER DANS LA DYNAMIQUE URBAINE DE LA VILLE, ALORS QU'IL EST AUJOURD'HUI DANS UNE POSITION « D'ENTRE DEUX » :**

- entre un centre-ville fort et attractif au sud-ouest ;
- entre une zone d'activités (La Croix Blanche) imposante au nord-est ;
- entre un centre commercial d'agglomération au sud.

**AXE 2 : M I S E E N Œ U V R E D' U N E S T R A T E G I E D E C O M M U N I C A T I O N**

Le quartier Deux-Croix/Banchais bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à sa situation géographique avantageuse vis-à-vis du centre-ville et des axes importants qui l'entourent (avenue Pasteur, avenue Montaigne) et le traversent (rue du Daguénet, boulevard des Deux-Croix).

Cependant des améliorations doivent être apportées concernant :

- le traitement paysager et qualitatif des entrées du quartier avec le réaménagement des carrefours Pasteur/Deux-Croix, Montaigne/Deux-Croix, Birgé/Daguénet, Pasteur/Jérusalem ;
- le boulevard des Deux-Croix ;
- le développement des liaisons douces qui pourraient profiter du recalibrage du boulevard des Deux-Croix pour irriguer l'ensemble du quartier vers le centre-ville et Monplaisir.

D - RECAPITULATIF DES COÛTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL DES DEPENSES

## PROGRAMME D'ACTIONS ORU DEUX-CROIX/BANCHAIS (2002-2006)

N°	OPÉRATION	MAÎTRE D'OUVRAGE	COÛT TOTAL en euros HT	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL					OBSERVATIONS	
				2002	2003	2004	2005	2006		
	Études en cours	Ville d'Angers	117.386						Convention de mandat d'études	
<b>OBJECTIF 1 - RÉDUIRE LES INÉGALITÉS ET LES RISQUES D'EXCLUSION</b>										
<b>Axe 1 - Requalification et diversification de l'offre de logement</b>										
I 1	1	Réhabilitation de 94 logements collectifs	Angers Habitat	1.719.625						
I 1	2	Réhabilitation de 43 pavillons	Angers Habitat	524.425						
I 1	3	Autres réhabilitations	Angers habitat							A l'étude
I 1	4	Constructions-démolitions		762.245						A l'étude
<b>Axe 2 - Amélioration et développement de la gestion urbaine de proximité</b>										
<b>Organisation des espaces publics et privés</b>										
I 2	1	Aménagement des espaces extérieurs rue Le Gouz	Ville d'Angers	65.172						Estimation :
I 2	2	Aménagement des espaces extérieurs rue Boivin	Ville d'Angers	52.136						Estimation :
I 2	3	Aménagement des espaces extérieurs rue E. Branly	Ville d'Angers	67.779						Estimation :
I 2	4	Aménagement des espaces extérieurs du Daguenet	SOCLOVA	78.003						
I 2	5	Autres résidentialisations	baillleurs							
I 2	6	Autres aménagements d'espaces extérieurs	Ville d'Angers	882.055						A l'étude
<b>Amélioration du mode de stockage et de collecte des ordures ménagères</b>										
I 2	1	Développement du tri sélectif des ordures ménagères	Angers Agglomération et baillleurs							
<b>Amélioration de la sécurisation</b>										
I 2	1	Sécurisation des halls d'entrée rue de Jérusalem	Val de Loire	30.490						
I 2	2	Autres sécurisations	Angers Habitat							A l'étude

<b>OBJECTIF 2 - FAIRE DE CES QUARTIERS DES PÔLES DE VIE INTÈGRES A L'AGGLOMÉRATION</b>										
<b>Axe 1 - Adaptation des services publics et privés de proximité aux nouvelles attentes</b>										
III	1	Aménagement d'une laverie communautaire	Val de Loire	124.277						En cours
III	2	Aménagement d'un cybercentre	Ville d'Angers	34.301						
III	3	Aménagement des abords des locaux associatifs rue Henri Cormeau	Ville d'Angers	51.833						
III	4	Aménagement du square du Point du Jour	Ville d'Angers	60.980						
III	5	Développement de locaux associatifs	Ville d'Angers	194.372						A l'étude
III	6	Création d'un pôle de services de proximité	Ville d'Angers	762.245						A l'étude
III	7	Transfert de l'école du Daguenet	Ville d'Angers	1.524.490						A l'étude
III	8	Étude en cours sur l'évolution des effectifs scolaires	Ville d'Angers							A l'étude
<b>Axe 2 - Développement de la fonction économique</b>										
II2	1	Création d'une offre commerciale de proximité								A l'étude
II2	2	Création d'une offre immobilière pour le développement des activités tertiaires le long du bd des DeuxCroix								A l'étude
<b>Axe 3 - Amélioration des circulations internes</b>										
II3	1	Études en cours								A l'étude
<b>OBJECTIF 3 - CHANGER L'IMAGE DES QUARTIERS AUPRÈS DES HABITANTS DE L'AGGLOMÉRATION</b>										
<b>Axe 1 - Développement d'une fonction d'intérêt de ville ou d'agglomération</b>										
III	1	Étude en cours								
<b>Axe 2 - Amélioration et développement des relations avec les autres quartiers</b>										
III	2	1	Requalification du boulevard des Deux-Croix	Ville d'Angers	1.219.592					
III	2	2	Réaménagement du pont du Daguenet	Ville d'Angers	609.796					
III	2	3	Aménagement du carrefour Pasteur / Deux Croix	Ville d'Angers						
III	2	4	Aménagement du carrefour Montaigne / Deux Croix	Ville d'Angers						A l'étude
III	2	5	Aménagement du carrefour Birgé / Daguenet	Ville d'Angers						A l'étude
III	2	6	Aménagement du carrefour Pasteur / Jérusalem	Ville d'Angers						A l'étude
<b>Total en euros H.T. (hors habitat social)</b>					6 286 998					

## E - LE SCHEMA GLOBAL D'AMENAGEMENT (CARTE)

# LA ROSERAIE

---

## I - État des lieux

---

### A - Les fonctions urbaines

Le quartier La Roseraie/Orgemont est limité au Nord par des boulevards qui assurent une partie du transit Est/Ouest de la ville, à l'Est par l'avenue de Tassigny et à l'Ouest par les prairies de la Baumette et la voie ferrée.

Dès la fin des années 1960 s'est engagée l'urbanisation du secteur Ouest du quartier de La Roseraie ; il s'agit du dernier grand ensemble réalisé à Angers. Ce programme, tirant les enseignements des grandes opérations précédentes, mixait immeubles collectifs réalisés par des opérateurs publics et privés, habitat individuel et équipements. Aujourd'hui, le cœur du quartier est confronté à de nombreuses difficultés, qui ont conduit la ville à engager une importante opération de renouvellement urbain.

A l'Est, la zone d'activités Orgemont est un pôle d'emplois à la fois industriels et tertiaires : ex-Jouveinal, Valéo, mais aussi AXA, Courrier de l'Ouest, France Télécom, centre de formation de la Chambre de Commerce et d'Industrie et la polyclinique de l'Espérance.

Le quartier accueille un lycée professionnel, ainsi que le centre de tri postal et l'usine d'incinération.

L'équipement commercial s'organise autour du pôle Jean XXIII, au cœur de la zone la plus dense, et du pôle Jean Vilar, plus modeste mais qui rassemble de nombreux équipements (F.J.T., centre culturel, piscine ...). Le centre commercial du Chapeau de Gendarme, situé en dehors des limites administratives (INSEE) de la Roseraie, exerce aussi son influence sur ce quartier. A l'Est, l'Arboretum et le jardin de La Roseraie constituent les deux principaux espaces verts auxquels s'ajoute, au Sud, le parc du Hutreau, limitrophe de la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire.

### B - Les évolutions socio-démographiques récentes

Le quartier de la Roseraie constitue en 1999, le troisième quartier d'Angers avec 16 964 habitants, soit 11,2 % de la population de la ville.

Le quartier a perdu 12,6 % de ses habitants entre 1990 et 1999. Cette baisse, seule variation négative importante d'un quartier de la ville, affecte particulièrement les secteurs Robert d'Arbrissel, Dumont d'Urville, Jan Pallach et Maurice Tardat. Des phénomènes de décohabitation des ménages et des logements vacants dans le parc H.L.M. expliquent en grande partie la perte d'habitants.

Outre la réduction du nombre de ses habitants, le quartier est marqué par :

- ⇒ une paupérisation de sa population : le taux de chômage est en hausse et s'élève à 18 % des actifs en 1999 contre 13 % en 1990 ;
- ⇒ la structure de la population laisse apparaître un vieillissement sur place des habitants et une émigration des 15-24 ans ;
- ⇒ une forte densité de population autour des squares des Jonchères et Gagarine ;

## C – le parc de logement

Le quartier de la Roseraie est le quartier de la ville comportant le plus grand nombre de logements HLM avec 4 471 logements sociaux représentant 18,8 % du parc social angevin en 2000.

Près de 80 % des logements du quartier ont été construits en deux décennies (1970 et 1980), avec une majorité de logements collectifs HLM au centre, et au sud, des programmes d'habitat individuel en accession.

## D – Les actions engagées

En 1999, la Ville a initié un diagnostic social, économique et urbain réalisé par le CERUR et l'AURES.

Les principaux enseignements de ce diagnostic sont les suivants :

### - **Le parc social du périmètre de l'opération de renouvellement urbain présente plusieurs graves dysfonctionnements :**

⇒ Le secteur le plus dense autour des squares des Jonchères et Gagarine est le secteur où :

- le parc est de moins bonne qualité car dégradé par le temps et le manque de réinvestissements d'entretien ;

- réside une part plus importante de ménages aux ressources très modestes.

⇒ Les modes de gestion des cinq bailleurs présents dans le site sur des patrimoines de conception souvent très proche, car tous construits à la même époque, accentuent les différenciations sociales ;

### - **Une offre de services publics de proximité généralement appréciée (mairie de quartier, police...)**

### - **Mais la multipolarité des équipements les fragilise et réduit leur attraction**

Les deux équipements commerciaux que sont les centres Jean XXIII et Jean Vilar (Jules Verne) sont fragilisés par les éléments de contexte suivants :

⇒ la concurrence du centre commercial du Chapeau de Gendarme situé à proximité et composé d'une surface de vente de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (enseigne Géant Casino) et de services et commerces de proximité ;

⇒ la baisse de population du quartier ;

⇒ l'organisation urbaine initiale qui les confine dans un secteur exclusivement composé de logements HLM et dans un espace enclavé au cœur d'un îlot (Jean XXIII) ;

⇒ l'évolution générale des pratiques commerciales et l'ambiance sociale du quartier où certains habitants ressentent un sentiment d'insécurité.

- **Un manque de visibilité des équipements culturels et de loisirs**

Quelques équipements culturels et de loisirs (bibliothèque, salle de spectacle du CAJV) et sportifs (piscine, stade de Salpinte) peuvent accueillir des habitants d'autres quartiers mais sont trop peu visibles et/ou connus.

- **Un partage et un aménagement des espaces publics mal définis**

Les espaces extérieurs des secteurs d'habitat social se différencient de ceux des copropriétés, non seulement par la confrontation espace privé / espace public, mais aussi par une hétérogénéité des aménagements extérieurs. Si certains espaces sont bien aménagés, d'autres sont totalement délaissés.

Les habitants sont très sensibles à cette absence de qualité de nombreux espaces de proximité, et l'exprime à l'occasion des Commissions « Cadre de Vie » du quartier.

- **Des circulations internes mal adaptées**

Certains îlots sont imperméables à la circulation (rues M. Sangnier, L. Blum...).

D'autres sont au contraire traversés par des voies de circulation qui ne sont pas à l'échelle d'une desserte de proximité (avenue Jean XXIII).

- **Des « liaisons douces » informelles et discontinues**

Les cheminements empruntent les espaces collectifs situés en pied d'immeubles mais ceux-ci ne sont pas aménagés pour recevoir les piétons. Les échelles (bâtiments et voiries) sont disproportionnées et ne sont pas adaptées aux flux piétonniers. Il n'existe pas un véritable réseau des cheminements reliant de manière cohérente les différents équipements aux secteurs d'habitat.

Les bandes cyclables sont insuffisamment développées.

A l'issue de ce constat, la Ville a sollicité l'inscription de la Roseraie au titre des quartiers prioritaires du Contrat de Ville 2000-2006, et a engagé les actions suivantes :

- le recrutement d'un chef de projet Contrat de Ville ;
- l'aménagement du local Contrat de Ville au 30 de l'avenue Jean XXIII ;
- la mise en place de correspondants de nuit en partenariat avec les bailleurs sociaux et la Régie de Quartier pour assurer une fonction de médiation sociale et de prévention en matière de sécurité.

Afin de définir le programme et le projet de renouvellement urbain, la Ville a sélectionné trois équipes pluridisciplinaires d'architectes-urbanistes, dans le cadre de la procédure des marchés de définition. Un projet lauréat devrait être choisi dans le courant du premier semestre 2002.



## AXE 2 : AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DE LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE

### ORGANISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVES

Il s'agit de redéfinir les domanialités et de supprimer les espaces aux statuts incertains, sources de conflits d'usage et d'entretien.

A court terme, le découpage parcellaire permet d'engager une gestion différenciée favorisant la participation des habitants et de rompre avec la logique unique du grand ensemble.

A moyen terme, il permet la diversification de la propriété, prélude à celle du peuplement.

A long terme, la redistribution de la propriété foncière permet la réinsertion du grand ensemble dans la logique du fonctionnement « traditionnel » de la ville.

## OBJECTIF 2 FAIRE DE CE QUARTIER UN POLE DE VIE INTEGRE A L'AGGLOMERATION

### AXE 1 : ADAPTATION DES SERVICES PUBLICS ET PRIVES DE PROXIMITE AUX NOUVELLES ATTENTES

L'opération de renouvellement urbain doit permettre de redéfinir une offre adaptée en matière d'équipements publics pour répondre aux attentes, favoriser la vie associative et renforcer le lien social.

Les actions à mener dans ce domaine sont les suivantes :

- ① **Création d'équipements d'échelle domestique** au sein des îlots résidentiels définis précédemment (locaux communs pour des activités associatives ou informelles, salles de réunion, laverie collective et groupement de commande, locaux de bricolage ou de jardinage si création de jardins de proximité...),
- ② **Création d'une Maison de Services Publics**, à l'image de celle de Verneau/Capucins, située dans la nouvelle centralité de quartier à définir, regroupant la Mairie de Quartier, la Mission Locale, La Poste, La Police...
- ③ **Salle de sports Salpinte à restructurer et à ouvrir sur le quartier en garantissant l'accès des résidents aux équipements**

### AXE 2 : DEVELOPPEMENT DE LA FONCTION ECONOMIQUE

La promotion des activités (commerciales, tertiaires et artisanales) constitue un volet important des mixités urbaine et sociale, afin que le quartier ne soit pas limité à une seule fonction résidentielle.

La volonté de création d'activités au sein de l'opération de renouvellement urbain de la Roseraie implique une forte impulsion des collectivités publiques, qui doit s'appuyer sur une stratégie d'identification, d'incitation et d'exploitation des potentiels existants à Angers.

Cette volonté se traduit par un certain nombre d'actions concrètes en matière d'urbanisme et d'aménagement, et qui intègrent les préoccupations d'accessibilité, de stationnement et de sécurité :

- ⇒ diversification des fonctions en rez-de-chaussée d'immeubles afin de faciliter la création de services à la personne dans les secteurs les plus résidentiels (professions médicales et paramédicales...),
- ⇒ libération progressive d'emprises foncières permettant l'implantation :
  - de PME à l'entrée du quartier depuis le centre-ville (carrefour Jacques Portet/avenue Winston Churchill), voire le long de l'avenue W. Churchill vers la place Jules Verne,
  - d'entreprises artisanales respectueuses de l'environnement aux marges des secteurs résidentiels.
- ⇒ création d'une offre immobilière à des prix de vente ou de location attractifs par rapport au marché de l'immobilier d'entreprise angevin.

Ces actions urbaines doivent s'accompagner d'actions de marketing et de conseil en fonction des entreprises-cibles :

- ⇒ conseil et appui des porteurs de projet, notamment ceux qui sont issus du quartier et qui souhaitent y travailler ;
- ⇒ valorisation systématique des atouts du quartier (proximité du centre-ville et de la gare TGV, proximité de la zone d'activités d'Orgemont, possibilités de stationnement...) en direction des porteurs de projet extérieurs au quartier ;
- ⇒ développement des structures et des dispositifs d'insertion par l'économique.

Une étude spécifique sur la problématique commerciale a été commandée par l'Agence de Développement Économique de l'Agglomération Angevine, pour apporter un éclairage d'expert sur la question complexe du devenir des trois centres commerciaux du quartier (Chapeau de gendarme, Jean XXIII, Jean Vilar).

### AXE 3 : LES LI A I S O N S I N T E R N E S

En complément du système de grandes voies à conforter (présenté plus loin), un certain nombre de rues doivent être rendues lisibles et être mieux reliées aux avenues et boulevards principaux pour permettre l'irrigation nécessaire du tissu urbain.

Développer à la Roseraie les qualités de vie urbaine présentes ailleurs suppose un maillage des rues évitant les impasses les culs-de-sac et les détours.

Il s'agit de prolonger et relier les rues existantes, de créer des parcours pour piétons et cyclistes, d'offrir des continuités faciles entre les différents équipements du quartier, et de créer des ambiances différentes.

En effet, cette redéfinition des circulations n'est pas seulement fonctionnelle, elle doit s'accompagner d'une stratégie sur le paysage urbain et les ambiances qui s'en dégagent.

## AXE 1 : DEVELOPPEMENT D'UNE FONCTION D'INTERET DE VILLE OU D'AGGLOMERATION

Cette question est à l'étude dans le cadre des marchés de définition en cours

## AXE 2 : AMELIORATION ET DEVELOPPEMENT DES RELATIONS AVEC LES AUTRES QUARTIERS

La trame des espaces publics majeurs (place Jean XXIII, place Jules Verne) et des rues constitue l'armature du quartier et conditionne les relations avec les espaces publics voisins. Leur redéfinition et/ou leur réaménagement influent sur la perception du quartier qu'en ont ses habitants et l'ensemble des Angevins, sur l'accessibilité des équipements d'intérêt inter-quartier (centre Jean Vilar, piscine...) et sur le dynamisme commercial (centre commercial du Chapeau de Gendarme).

Dans ce domaine, l'opération de renouvellement urbain de la Roseraie s'oriente vers les actions suivantes :

- ① **développer l'axe majeur** que constitue l'avenue Winston Churchill entre les deux polarités à conforter du Chapeau de Gendarme de la place Jules Verne, avec le passage du futur tramway qui empruntera ensuite la rue Henri Bergson (desserte de Jean Vilar, du foyer de personnes âgées et du foyer des jeunes travailleurs, du collège F. Mauriac, des écoles F. Mauriac et Claude Monet...),
- ② **confirmer le système des grandes avenues** (W. Churchill) et boulevards (Jacques Portet et Robert d'Arbrissel) qui relie la grande maille du quartier à la ville,
- ③ **assurer la liaison entre la petite rocade sud et le pôle multimodal** de la gare Saint-Laud par l'aménagement de la « pénétrante gare ».

## AXE 3 : VALORISATION D'UNE IDENTITE PROPRE AU QUARTIER

Occupé à l'origine par des terres maraîchères et des pépinières, le quartier de la Roseraie conserve un patrimoine végétal intéressant qu'il s'agit :

- ⇒ de valoriser pour marquer l'ancrage historique du quartier dans son territoire et porter son identité, notamment aux entrées du quartier et le long des axes stratégiques,
- ⇒ d'enrichir par des plantations d'alignement le long des voies, la diversification des jardins en cœur d'îlot (nouvelles plantations, jardins privatifs en rez-de-chaussée, jardins communautaires à définir en concertation avec les habitants).

La valorisation du paysage urbain sera aussi inscrite dans :

- ⇒ la politique de réhabilitation des organismes HLM (traitement des façades, des volets et/ou des stores, des entrées...),
- ⇒ la requalification des espaces publics (traitement architectural des équipements publics existants ou à créer, refus de la banalisation des aménagements par le choix d'une ligne de mobilier urbain spécifique...),
- ⇒ le mode de stockage des ordures ménagères, probablement à sortir des immeubles pour limiter les risques d'incendie et favoriser le tri sélectif.

D - RECAPITULATIF DES COÛTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL DES DEPENSES

## PROGRAMME D'ACTIONS ORU LA ROSERAIE (2002-2006)

N°	OPÉRATION	MAÎTRE D'OUVRAGE	COÛT TOTAL en euros HT	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL					OBSERVATIONS
				2002	2003	2004	2005	2006	
	Marchés de définitions en cours	Ville d'Angers	137.204						
<b>OBJECTIF 1 - RÉDUIRE LES INÉGALITÉS ET LES RISQUES D'EXCLUSION</b>									
<b>Axe 1 - Requalification et diversification de l'offre de logement</b>									
1 1	Réhabilitations légères	SOCLOVA	1.905.613						
1 1	Réhabilitations	Val de Loire	5.709.216						
1 1	Réhabilitations lourdes	Toit Angevin	9.162.186						
1 1	Réhabilitations	Angers Habitat	22.867.353						A l'étude
1 1	Constructions-démolitions		3.201.429						A l'étude Estimation
<b>Axe 2 - Amélioration et développement de la gestion urbaine de proximité</b>									
<b>Organisation des espaces publics et privés</b>									
I2	1 Programme global à l'étude	Ville d'Angers	2.744.082						Estimation
I2	2 Résidentialisation de Salpinte	Toit Angevin	731.755						
I2	3 Autres résidentialisations	baillleurs							A l'étude
I2	4 Développement des jardins familiaux	Ville d'Angers	457.347						A l'étude Estimation
<b>Amélioration du mode de stockage et de collecte des ordures ménagères</b>									
I2	1 Développement du tri sélectif des ordures ménagères	Angers Agglomération							

<b>OBJECTIF 2 - FAIRE DE CES QUARTIERS DES PÔLES DE VIE INTÈGRES A L'AGGLOMÉRATION</b>										
<b>Axe 1 - Adaptation des services publics et privés de proximité aux nouvelles attentes</b>										
II	1	Aménagement d'un bureau de police au 15, square des jonchères	Ville d'Angers	152.449						
II	2	Création d'une salle pour les fêtes familiales	Ville d'Angers	15.245	Étude	Réalisation				
II	3	Remodelage du CLSH Jean Vilar	Ville d'Angers	106.714						
II	4	Construction d'une salle de sports à Salpinte	Intrépide	686.021						
II	5	Aménagement d'une laverie communautaire	Ville ou bailleur	152.449						A l'étude - Estimation
II	6	Aménagement de locaux pour la Régie de Quartier	Ville ou bailleur	76.225						A l'étude - Estimation
II	7	Création d'une Maison de Services Publics	Ville d'Angers	686.021						A l'étude Estimation
II	8	Autres services de proximité à caractère associatif	Ville d'Angers	228.674						A l'étude Estimation
<b>Axe 2 - Développement de la fonction économique</b>										
II	1	Étude en cours								
II	2	Surcharge foncière pour locaux tertiaires	Ville d'Angers	609.796						A l'étude Estimation
<b>Axe 3 - Amélioration des circulations internes</b>										
II	1	Réaménagement de voirie à Salpinte	Ville d'Angers	76.225						Estimation
II	2	Autres améliorations	Ville d'Angers	1.829.388						A l'étude Estimation
<b>OBJECTIF 3 - CHANGER L'IMAGE DES QUARTIERS AUPRÈS DES HABITANTS DE L'AGGLOMÉRATION</b>										
<b>Axe 1 - Développement d'une fonction d'intérêt de ville ou d'agglomération</b>										
III	1	Étude en cours								
<b>Axe 2 - Amélioration et développement des relations avec les autres quartiers</b>										
III	2	Création de voies nouvelles	Ville d'Angers	2.286.735						A l'étude Estimation
III	3	Pénétrante gare								
<b>Axe 3 - Mise en œuvre d'une stratégie de communication</b>										
III	1	Création d'un espace d'information commune								A l'étude
III	2	Création d'un journal spécifique	Ville d'Angers							A l'étude
<b>TOTAL en euros H.T. (hors habitat social)</b>				12 622 778						

## E - LE SCHEMA GLOBAL D'AMENAGEMENT (CARTE)