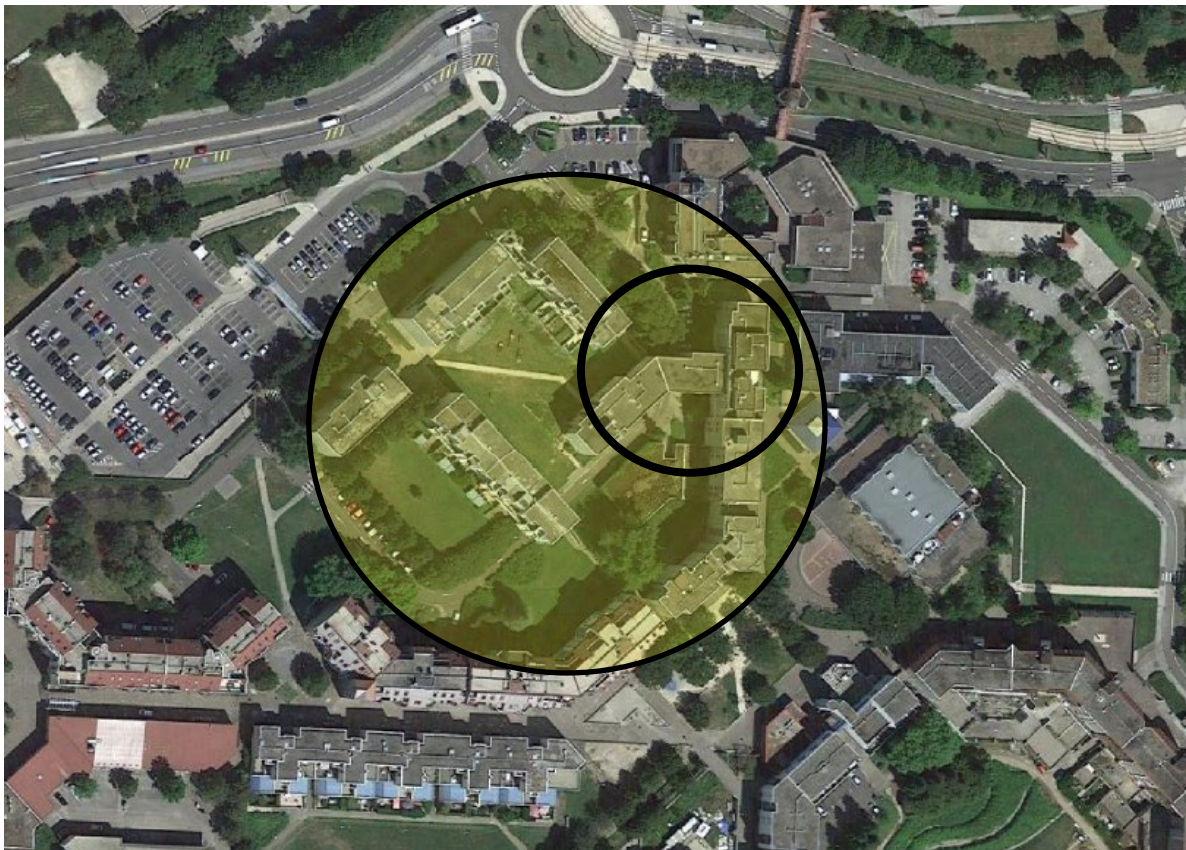




Mercredi 30 juin 2021 à 16H

DEMOLITION

**du bâtiment 5 rue Pablo Picasso
Quartier Planoise à BESANCON**





« Chaque jour Néolia s’engage auprès des collectivités pour dessiner de nouveaux cadres de vie.

Nous travaillons pour cela en partenariat avec les collectivités locales et les services de l’État au bénéfice des territoires et de leurs habitants.

Nous sommes présents historiquement et travaillons au quotidien avec les autres bailleurs bisontins sur ce quartier emblématique de Planoise.

Inaugurer ici l’ambitieux chantier de sa rénovation est une grande fierté pour nous ».

Serge Goubet

Président de Néolia

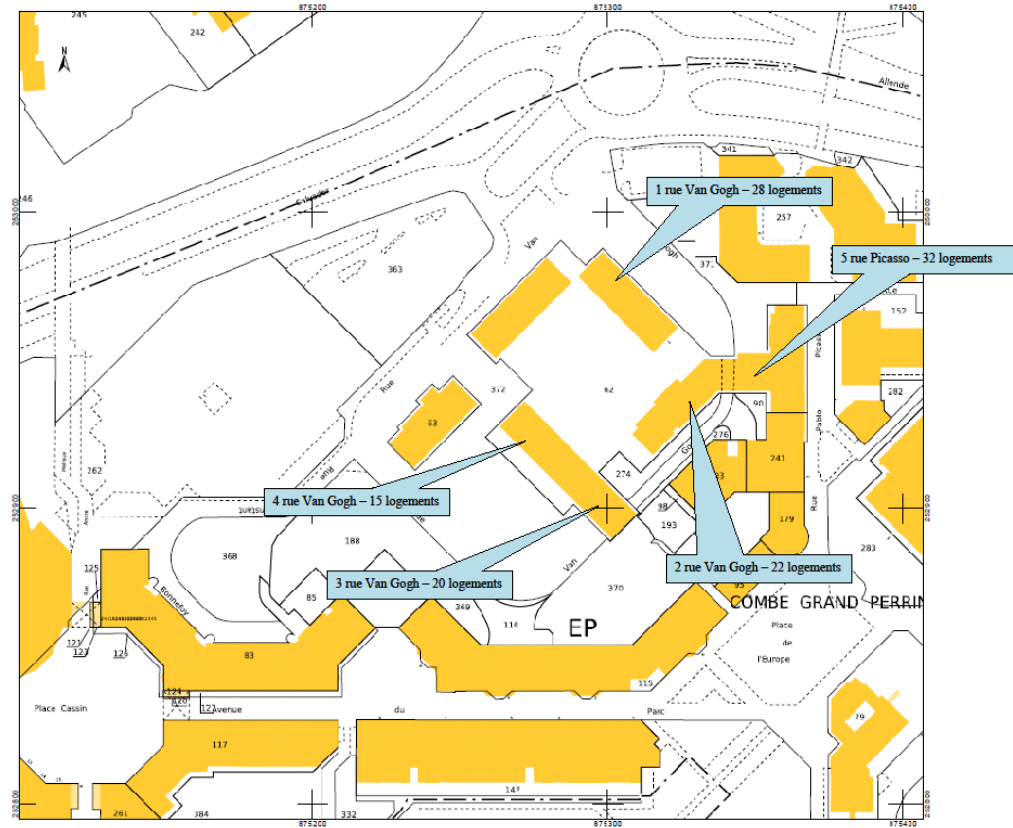
Contexte –présentation générale

Inscrit dans le **Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine**, le quartier de Planoise va subir de nombreuses transformations urbanistiques en associant démolition d’immeubles, réhabilitations énergétiques, résidentialisations et réaménagement des voies de dessertes et de circulation. Cette nouvelle campagne de travaux fait suite aux travaux engagés dans le PRU 1 qui vient de se terminer. Au total, ce seront environ 1 000 logements qui seront démolis par l’ensemble des bailleurs dont 411 par Néolia.

Démolition Ilot Van Gogh/Picasso:

117 logements sur les 174 que compose l'îlot Van Gogh font l'objet de cette démolition, soit 5 bâtiments sur les 7 qui forment notre patrimoine. Ils sont situés au 1, 2, 3 et 4 rue Van Gogh ainsi qu'au 5 rue Picasso.

La dernière réhabilitation lourde sur ce patrimoine date de 2007.



Néolia ouvre le bal avec la première démolition au 5 rue Picasso

Construit en 1984 et situé au cœur du quartier de Planoise, ce bâtiment est composé de 32 appartements (16 T2, et 13 T4 et 3 T5) sur 5 étages. Cet immeuble souffrait de dégradations répétées. Nous avons récemment mis en place un dispositif de gardiennage 24H/24 dans le cadre de la sécurisation active liée au NPNRU.

Relogement des familles

Sur les 32 logements, 21 étaient occupés et les familles ont bénéficié d'un relogement. L'accompagnement s'est fait par SOLIHA, la Maitrise d'Œuvre Sociale, qui a rencontré chaque locataire. Les souhaits de relogements ont été écoutés, étudiés et les propositions faites par le Groupe Technique de Relogement partenarial (GTR), piloté par Grand Besançon Métropole. Les frais de déménagement ont été pris en charge par Néolia, accompagnée par l'ANRU.

Une démolition par grignotage

La démolition s'effectuera par grignotage à l'aide d'une pelle mécanique de 60 tonnes.

Elle débutera fin juin pour une durée de travaux de 5 semaines.

Ce chantier met en exergue des contraintes techniques liées au bâtiment mitoyen sur 2 pignons (coté 3 rue Picasso Loge.GBM et Coté 2 Van Gogh Néolia) et le terrain présente un fort dénivelé.

Joël Abisse, Chargé d'opérations immobilières précise « Cette démolition est compliquée techniquement car située entre 2 immeubles occupés. Elle est aussi particulière car c'est la première démolition sur le quartier de Planoise au titre du NPNRU. Elle marque le début du vaste programme de renouvellement urbain d'une dizaine d'années ».

Une démolition vertueuse inscrite dans une économie circulaire

Les opérations de curage des logements ont eu lieu au préalable avec démontage et tri des matériaux hors béton.

Le béton sera réutilisé en grande partie sur site pour combler les dénivelés et s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Et après...

« Au bénéfice de cette dé-densification, l'enjeu sera ensuite d'aménager les espaces extérieurs, les voiries, créer des parkings, etc....

Il s'agira aussi d'aménager des espaces verts pour améliorer le cadre de vie et le bien-vivre des locataires, puisque qu'aucune construction n'est envisagée. Ces travaux seront réalisés dans le souci de la maîtrise des charges, en concertation avec les habitants, en lien avec les associations de locataires », souligne Hervé Constantin, directeur territorial sud Franche-Comté Néolia.

Coût de l'opération

Budget total de cette première phase : 1 626 000 €

Comprenant la démolition, l'accompagnement des locataires relogés, la sécurisation active du site assurée par une société privée avec présence quotidienne (financée à part égale entre l'ANRU et Néolia).

Suite du programme des travaux

Les travaux de démolition se poursuivront avec l'îlot Van Gogh :

- 1 rue Van Gogh, démolition d'un immeuble de 28 logements dès le 1^{er} semestre 2022
- 3-4 Van Gogh, démolition d'un immeuble de 35 logements au 2^e semestre 2022
- 2 rue Van Gogh, démolition d'un immeuble de 22 logements au 1^{er} semestre 2023

En 2023-2024, phase de résidentialisation/privatisation des espaces :

- 5 rue Van Gogh 27 logements
- 6 rue Van Gogh 30 logements

Budget prévisionnel pour l'ensemble des interventions sur l'îlot : 7 200 K€

- Financements ANRU :

80% pour les travaux de démolition

40% pour les travaux d'aménagements extérieurs à venir (espaces verts, voiries...)

50% pour la sécurisation active (surveillance du site durant le chantier par une société privée avec une présence quotidienne)

- Financement Néolia :

20% pour les travaux de démolition

60% pour les travaux d'aménagements extérieurs à venir

50% pour la sécurisation active

Contacts

Pour tous renseignements :

Joël Abisse, chargé d'opérations immobilières- jabisse@neolia.fr

Hervé Constantin, directeur territorial patrimoine – hconstantin@neolia.fr

Communication - communication@neolia.fr

A propos de Néolia

CHIFFRES CLES NEOLIA 2020

- 501 collaborateurs répartis sur 29 lieux d'accueil et plus de 150 métiers
- +27 000 logements locatifs dans lesquels vivent plus de 64 000 personnes
- 80% de clients locataires satisfaits
- 302 ventes de logements de notre patrimoine en faveur de l'accession sociale à la propriété
- 760 familles locataires ont bénéficié d'opérations de rénovations sur leurs immeubles et logements en 2020
- 230 nouveaux logements adaptés au vieillissement et au handicap en 2020, portant à près de 2200 logements au total, soit 8% de notre parc locatif
- 99% de nos clients locataires bénéficiant d'adaptations sont satisfaits de leur nouveau cadre de vie
- 170 M€ de CA
- 180 M€/an d'investissement sur notre patrimoine locatif

DOSSIER DE PRESSE

NPRU Planoise

Première démolition au 5 rue Picasso

30 juin 2021



Secteur Cassin, ilot Van Gogh : les futures démolitions

Planoise, quartier prioritaire de la politique de la Ville

Au fil des décennies, Planoise a perdu son attractivité résidentielle pour les classes moyennes et donc en mixité sociale. L'aggravation des problèmes de tranquillité et d'insécurité et la constante dégradation de l'image du quartier ont accentué ce phénomène qui s'est élargi à la mixité fonctionnelle.

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) bénéficie au quartier de Planoise, quartier prioritaire de la politique de la Ville, sur les secteurs Cassin, Epoisses et Ile de France, pour un peu plus de 15 000 habitants concernés.

Le NPRU consiste à transformer le quartier pour le faire évoluer vers un espace urbain "ordinaire" caractérisé par la diversité des fonctions, des types d'habitat et des publics, de meilleures relations avec le reste de la ville et de l'agglomération.

Cette stratégie repose sur 3 piliers qui sont en cohérence avec ceux du contrat de ville :

- Améliorer la tranquillité et les aménités urbaines
- Développer l'économie et la place de Planoise dans l'agglomération
- Améliorer l'attractivité des logements sociaux, conforter les copropriétés et préparer une nouvelle vague de diversification de l'offre.

La convention NPRU, entérinant le soutien de l'ANRU et d'autres financeurs aux actions de transformation de Planoise a été signée le 24 juin 2019 circonscrite dans un premier temps au quartier de la Grette, et c'est le 10 mars 2020 qu'un avenant est signé pour intégrer un programme d'action sur le quartier de Planoise.

La transformation des aménagements urbains et du logement

Le programme d'action, entré dans sa phase opérationnelle en 2020, aborde la transformation de Planoise sous l'angle de l'évolution des aménagements urbains et du logement, déclinée de la façon suivante :

- Relogement des ménages avec minoration de loyer
- Démolition de logements locatifs sociaux
- Aménagements d'ensemble : voirie et espaces publics
- Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux
- Requalification de logements locatifs sociaux
- Amélioration de la qualité résidentielle
- Accession à la propriété
- Equipements publics de proximité : gymnase, maison du projet, relocalisation de deux associations
- Immobilier à vocation économique : centre commerciaux, coopérative du numérique

Un large portage et financement

Pour le portage de ces actions, **6 maitres d'ouvrages** sont identifiés dans la convention NPRU : **Grand Besançon Métropole, Ville de Besançon, Loge.GBM, Habitat25, NEOLIA, AKTYA Immobilier d'entreprise.**

Le plan de financement défini dans la convention NPRU est propre à chaque type d'action, **les financeurs impliqués à des niveaux très divers sont : l'ANRU, la Caisse des Dépôts (prêts), action logement (prêts), le Conseil Régional, le Conseil Départemental, l'Europe, l'autofinancement des maitres d'ouvrage.**

Opérations et financements

- **Coût d'opération NPRU Planoise : 183,3 M€** dont :
 - o Démolitions : 33,9 M€
 - o Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux : 59,0 M€
 - o Minoration de loyer (Relogement des ménages) : 1,5 M€
 - o Accession à la propriété : 0,7 M€
 - o Requalification des logements sociaux : 32,2 M€
 - o Aménagement des pieds d'immeubles (Résidentialisation) : 7,1 M€
 - o Aménagements d'ensemble (espaces publics): 15,8 M€
 - o Equipements publics de proximité : 5,8 M€
 - o Immobiliers à vocation économique : 19,7 M€
 - o Ingénierie Etudes et Conduite de projet: 7,6 M€

- **Financements :**
 - o ANRU : 54,2 M€
 - o Bailleur : 82,2 M€
 - o Région BFC : 2,3 M€
 - o Conseil départemental : 0,1 M€
 - o GBM : 15,0 M€
 - o Ville : 14,2 M€
 - o Europe : 1,5 M€
 - o Caisse des Dépôts : 0,3 M€
 - o Autre : 13,8 M€

- **Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux :**
 - o Un principe : « 1 logement reconstitué pour 3 démolis ».
 - o Objectif : **542 logements, dont 522 hors QPV** répartis entre Besançon et les autres communes de l'agglomération

Le relogement accompagné des familles

- **Les ménages à reloger sont accompagnés par une prestation de « Maitrise d'œuvre urbaine et sociale » (M.O.U.S) confiée à SOLIHA**, pilotée par les bailleurs et destinée à définir les besoins des familles, leur proposer des relogements le plus en adéquation avec ces souhaits et les accompagner dans leurs démarches sur leur nouveau lieu de vie, une fois le déménagement réalisé.
- **Les relogements les plus prioritaires sont en cours** à des niveaux variés d'avancement, selon les démolitions programmées. Il s'agit des bâtiments suivants :
 - o **sur le secteur Cassin, l'îlot Van Gogh compte 5 bâtiments qui vont être démolis**, entre l'été 2021 pour le 5 rue Picasso et mi-2023
 - o **sur le secteur Ile de France, le 9-11 rue du Luxembourg** où va être implantée la coopérative du numérique, lieu d'activités, d'échange et de formation,
 - o **sur le secteur des Epoisses, le 2-4 Picardie** fait partie d'un ensemble d'immeubles qui laisseront leur place à un projet autour de l'agriculture urbaine.

Une seconde phase de relogement pour d'autres bâtiments est d'ores et déjà en train de se mettre en place.

Quel projet pour l'îlot Van Gogh ?

L'îlot Van Gogh se trouve à proximité de différents « sites périphériques » :

- l'arrêt Allende du tram
- le CCAS, la Maison France Service (MSAP), le commissariat
- le théâtre de l'Espace
- la place Cassin et le centre commercial
- le parc urbain

A l'issue des démolitions, les **objectifs de réaménagement équilibré de ce secteur** sont multiples :

- reconfigurer la rue Van Gogh
- reconnecter l'îlot aux différents sites périphériques,
- proposer de nouveaux espaces constructibles et des espaces publics apaisés et attractifs

L'esprit de la recomposition du cœur d'îlot, partagé entre tous les usagers : piétons en transit, riverains, véhicules de service... (Esquisse non contractuelle) :



GRAND BESANÇON METROPOLE
La City – 4 rue Gabriel Plançon
25043 Besançon cedex
Tél : 03 81 87 88 89
www.grandbesancon.fr