

Programme de reconquête urbaine Neufchâtel en Bray



Septembre 2009


SODINEUF
HABITAT NORMAND

Sommaire

- Préambule p. 3-4
- Les enjeux p. 5-7
- Les démolitions p. 8-9
- Le renouvellement de l'offre p. 10-13
- La valorisation des espaces publics p. 14-16
- Les réhabilitations p. 17-18
- Concertation et communication auprès des habitants p.19
- Les perspectives p. 20-24
- Gestion urbaine de proximité p. 25

Préambule

- En 2002, la Ville de Neufchâtel en Bray et Sodineuf Habitat Normand ont répondu conjointement à l'appel à proposition régionale « **Reconquête urbaine** » pour le quartier de l'Hôpital.
- Le dossier présenté a fait l'objet d'une sélection, par un jury présidé par la Direction Régionale de l'Équipement de Haute Normandie.
- Ce projet de Reconquête Urbaine s'inscrit dans une **démarche de Renouvellement Urbain** sur la Ville de Neufchâtel en Bray.
- A ce jour , il apparaît nécessaire d'établir **un bilan des opérations réalisées depuis 2002**, et de recenser toutes les **opérations à réaliser jusqu'à l'échéance 2008**.

- Après concertation entre Sodineuf Habitat Normand et la Mairie de Neufchâtel, il a été constaté que l'immeuble Camus correspondait à un réel besoin en logements à vocation très sociale. La démolition de cet immeuble a donc été abandonnée. Toutefois, sa réhabilitation était indispensable.
- Le projet de construction sur l'extension Est de la Ville (près de la future caserne des Pompiers) n'a donc pas été réalisé.
- Le projet d'aménagement d'une zone pavillonnaire « Route d'Aumale » n'a pas été poursuivi par Sodineuf Habitat Normand (coût du foncier trop élevé) mais devrait être repris par un promoteur immobilier ; il permettra une mixité de logements dans cette partie de la ville.

Les enjeux

✓ Un enjeu commercial, social et patrimonial

Nous avons analysé, avec précision, l'offre de logements locatifs sociaux proposée par Sodineuf, sur Neufchâtel. L'étude de marché faite par le Cabinet Cipolat a complété cette approche et montré l'aspect très « monolithique » de cette offre, composée à plus de 95 % de logements collectifs.

- Une offre de logements collectifs très concentrée sur un seul quartier, le « quartier de l'hôpital ». Seule une offre nouvelle et plus diversifiée sur le « quartier de la gare » a permis de contrebalancer le poids prédominant de ce quartier HLM.
- Malgré cette amorce de diversification l'offre de logements locatifs individuels s'est développée sur la périphérie de la ville dans les communes voisines.



- **La volonté de démolir** l'immeuble Zola, partagée avec la commune, a été un enjeu important autant pour l'avenir du « quartier de l'hôpital », que pour l'image globale de la ville et son positionnement en matière de logement.
- **La suppression, de l'immeuble LOPOFA** a nécessité, bien évidemment, l'émergence d'une offre nouvelle plus adaptée de logements individuels, également mieux répartie dans la ville.
- D'autre part, **une réhabilitation et une valorisation de l'immeuble Camus** qui répond à une demande de logements très sociaux de fait à été réalisée.



✓ Des enjeux urbains et d'aménagement

- La ville de NEUFCHATEL EN BRAY a intégré quatre enjeux à son développement urbain, à court et moyen terme.
 - 1. La requalification de son parc de logements sociaux**
 - 2. La mise en valeur de son centre ville**
 - 3. La requalification et l'extension des parcs d'activités et de loisirs de la gare et de la Béthune.**
 - 4. Développement urbain de l'Est neufchâtellois**
- Un des objectifs principaux du développement et d'aménagement urbain de ce secteur sera d'accrocher et d'intégrer le quartier de l'hôpital au nouveau développement urbain résidentiel de l'Est de la ville.

Les démolitions

✓ La démolition de 55 logements et de 20 garage

- 4 pavillons anciens rue Loucheur →
- 1 pavillon rue Ribot
- 20 garages rue Ribot



✓ La démolition du Zola

- **L'immeuble Zola** de 50 logements a été démolé en janvier 2007



Le renouvellement de l'offre

✓ Des logements locatifs dans la Quartier de l'Hôpital réalisés par Sodineuf Habitat Normand

- **La Résidence Pablo Picasso**
10 logements
rue Napoléon Roinard
Mise en location en 2005
Financement PLUS CD





Le renouvellement de l'offre

- **La Résidence Joan Miro**

14 logements

rue Loucheur et rue Ribot

Mise en location en 2006

Elle comporte 3 PLA I et II
PLUS CD



- La reconstruction de
8 garages, route d'Aumale



Le renouvellement de l'offre

- **Résidence Paul Gauguin**
 - **21 logements locatifs** dont 13 de type 3 et 8 de type 2 bâtiments : l'un de 15 appartements desservis par un ascenseur et l'autre de 6 appartements (sur 2 niveaux) sans ascenseur.
 - **label THPE 2000** (Très Haute Performance Énergétique) délivré par l'organisme CERQUAL, et résidence aux personnes à mobilité réduite
 - Située Place Pasteur à Neufchâtel en Bray
 - Mise en location : **mars 2009**





Le renouvellement de l'offre

✓ Bilan des opérations de Sodineuf

Démolition de 55 logements



Immeuble ZOLA	50 logements
Maisons rue Loucheur	4 logements
Maison rue Ribot	1 logement
TOTAL	55 logements

Rue Ribot	20 garages
------------------	-------------------

Construction de 57 logements



Pablo Picasso	10 logements
Résidence Joan Miro	14 logements
Résidence Paul Gauguin	21 logements
Résidence Paul Cézanne	12 logements
TOTAL	57 logements

Route d'Aumale	18 garages
-----------------------	-------------------



Le renouvellement de l'offre

✓ Des opérations immobilières privées

- 26 appartements en accession à la propriété, **rue des Remparts**
- 15 appartements en accession à la propriété, **Grande Rue St Jacques**
- Un immeuble de 38 appartements, **rue des Fontaines**



✓ Des lotissements

- Le lotissement communal « **La Clé des Champs** » de 19 parcelles
- Un lotissement de 20 parcelles réalisé pour la **SCI du Moulin Bleu** en cours de commercialisation



La valorisation des espaces publics

- La remise aux normes de la **Halle au Beurre** et de la Place du 11 Novembre



Un **espace de loisirs** aménagé autour d'un plan d'eau (l'espace détente des rives de la Béthune)

La valorisation des espaces publics

- Aménagement d'un **terrain de sport** en lieu et place de l'immeuble Zola (terrain multisports)



- La réhabilitation et l'extension de la **salle des sports** Jacques Anquetil



- La mise aux normes du **Théâtre Robert Auzelle**



La valorisation des espaces publics

- L'aménagement de la **Place Notre Dame**
- L'aménagement du **quartier des Fleurs**
- La **reprise des revêtements** des zones de stationnement desservant le groupe d'immeubles Comice Roinard



Les réhabilitations

✓ Réalisées par Sodineuf Habitat Normand

- **L'immeuble Camus** a été entièrement réhabilité et équipé d'ascenseurs, ainsi que d'un local Point-Relais





- 14 maisons individuelles rue Loucheur et rue Ribot



- Les 174 logements du groupe d'immeubles Comice / Roinard

Les perspectives

✓ Résidence Paul Cézanne

- Cette résidence comportera **12 logements locatifs dont 11 de type 3 et un de type 2, desservis par un ascenseur et avec sous-sol.**
- Elle est construite à l'angle de la rue Napoléon Roinard et de la rue Gustave Flaubert, près de l'Agence Sodineuf de Neufchâtel, en lieu et place des anciens locaux de la Mission Locale, propriété de la Ville
- **label HPE 2005** (Haute Performance Énergétique).



- Construction en cours



✓ Aménagements réalisés par Sodineuf

- Nouveaux locaux pour la **Mission Locale** (dans les locaux du Lycée Agricole) et mise à disposition d'un local gratuit par Sodineuf
- **Résidentialisation** du Quartier de l'Hôpital : plantation de haies normandes
- **Une opération globale d'amélioration de l'accessibilité des logements sociaux** du quartier de l'hôpital pour les personnes âgées et handicapées (installation des ascenseurs et adaptation des logements)



✓ Les autres projets en perspectives

- **Extension de la Gendarmerie** de Neufchâtel en Bray :
 - Projet de construction de 17 studios et 17 logements familiaux
 - Démolition de 2 bâtiments de 8 logements vétustes (vente des emprises du terrain à la Ville)
- **Une opération de 51 logements individuels**, route d'Aumale, par un promoteur privé