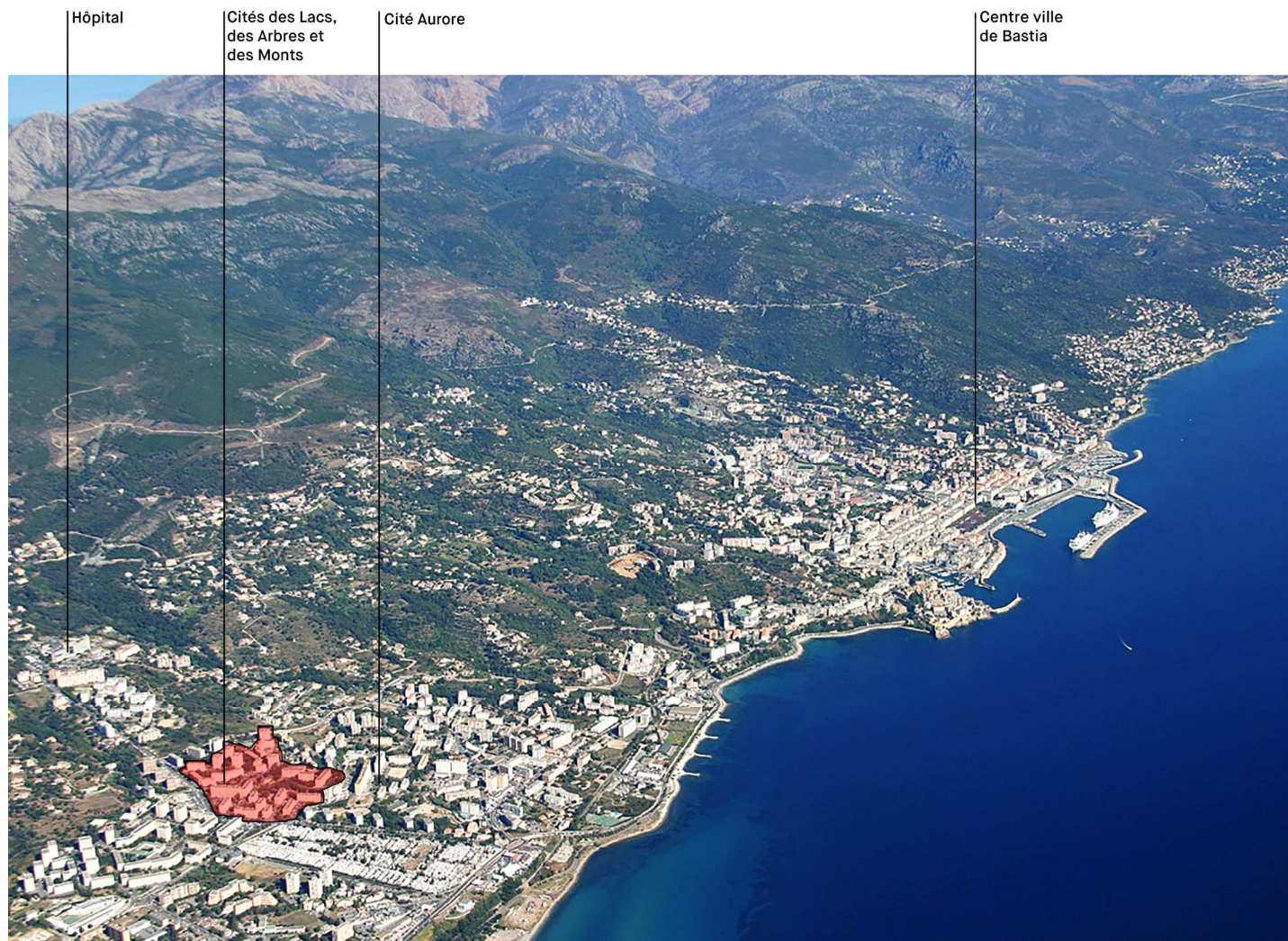


Quartiers Sud de Bastia

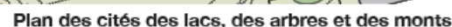
Nouveau Programme de Rénovation Urbaine

Présentation Générale du dossier – juin 2019



Ville de Bastia

Un quartier qui n'a jamais fait l'objet d'une intervention globale et coordonnée, propriété unique de l'OPH 2C, composé uniquement de LLS, fonctionnant en impasse (750 LLS sur 7,5 ha). Des bâtiments construits entre 1966 et 1971

746

NPRU : données de cadrage

Volet Social

- précarité sociale des ménages, loyers parmi les plus bas
- importance des ménages (très) âgés, poids des ménages d'une seule personne et part relativement faible des ménages avec enfants.
- faiblesse du niveau des ressources, retards dans le règlement des loyers
- nombre important de ménages en sous-occupation
- 30 % des ménages présents dans leur logement depuis plus de 30 ans, dont la moitié depuis plus de 40 ans
- sentiment d'abandon ressenti par les habitants : déconsidération de leur quartier comme d'eux-mêmes, doublée d'une fragilité économique.
- poids de la solitude et de l'isolement

Volet urbain

- topographie difficile
- peu de diversification des fonctions – aucun équipement sur le quartier
- des réhabilitations fragmentaires, des bâtiments particulièrement dégradés
- des copropriétés alentours fragiles, sans relations avec le parc social
- des réseaux vétustes, des voiries et trottoirs peu qualitatifs
- un couvert végétal intéressant
- un site difficile à entretenir

Volet économique

- un pôle commercial à soutenir et à dynamiser
- des activités à créer sur site

NPRU : les grandes étapes d'élaboration du projet



2016 :

Signature protocole préfiguration / désignation de prestataires (urbain / social / éco) pour réaliser les études préopérationnelles

Juillet : démarrage des études préopérationnelles / Novembre : 1^{er} COFIL restitution du diagnostic

2017

février : 2^{ème} COFIL / présentation des scénarios

Avril : 3^{ème} COFIL : re-discussion sur les scénarios et les difficultés à engager un programme d'ampleur compte tenu des fondamentaux de l'ANRU d'une part et de l'enveloppe ANRU pré-affectée d'autre part

sept à décembre 2017 : Rencontres ANRU + courriers

2018

Février : remontée hypothèses de travail et financières à l'ANRU justifiant les besoins de financements complémentaires de l'ANRU

Juin : tenue du comité d'engagement / Septembre : retour officiel de la décision du CE

1^{er} septembre : recrutement de la chargée de mission MOUS de la Ville

3 décembre 2018 : copil avec décision sur le programme à retenir et à présenter à l'ANRU

2019 :

Avril : remontée du dossier NPRU pour présentation au CE ANRU en juin

Mai : installation du COTECH relogement

Juin : examen par le Comité d'engagement de l'ANRU

2nd semestre : contractualisation du NPRU (convention)

NPRU : grandes lignes du programme

SCHÉMA DIRECTEUR

1- Désenclaver le quartier par 2 rues publiques

- Créer deux rues publiques dans la domaine OPH
- Prolonger la rue publique des Ibis dans les copropriétés

2- Recomposer la façade urbaine et l'activité économique

- Requalifier la place du commerce et l'intégrer au domaine public
- Requalifier la façade urbaine existante
- Créer une nouvelle façade urbaine
- Requalifier les commerces et services
- Créer une nouvelle offre commerciale

3- Offrir un nouveau parc urbain pour requalifier le centre du quartier

- Création d'un parc urbain public
- Mettre en relation le nouveau parc urbain entre l'espace maritime et les côtes
- Créer un cheminement piéton entre le haut et le bas du site

4- Favoriser les mobilités actives et alternatives

- Sécuriser les cheminements piétons dans la pente
- Créer des trottoirs confortables pour accéder aux transports en commun

5- Programmer un équipement de proximité pour le quartier

- Définir précisément le programme et la localisation de l'équipement

6- Redéfinir les domanialités publiques et privées

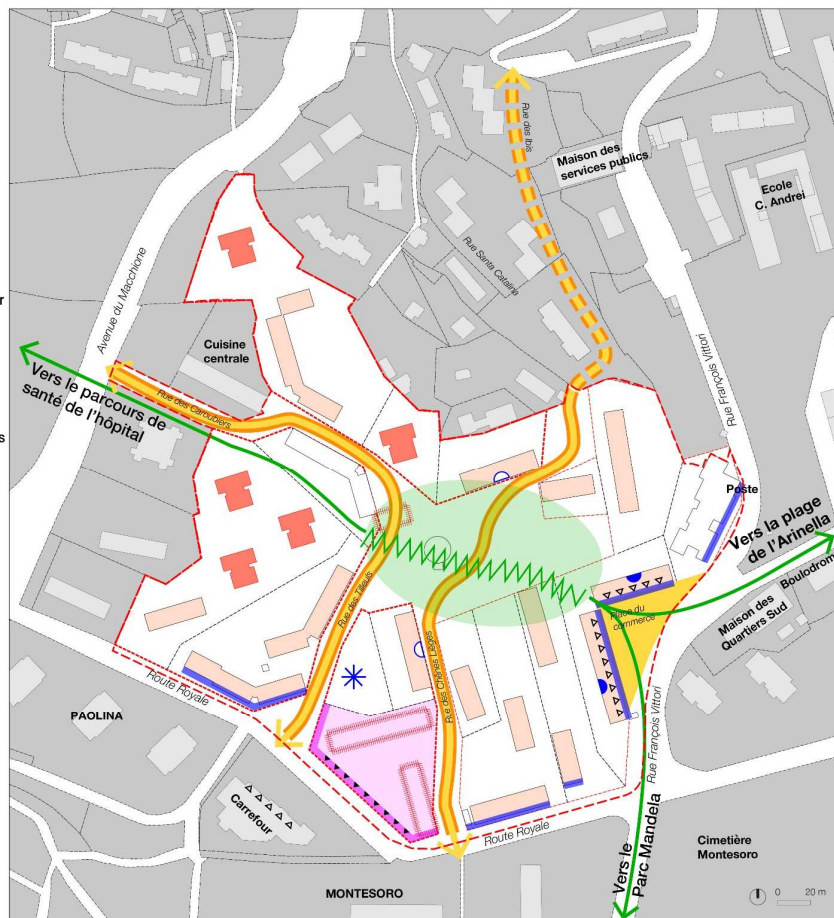
- Domaine privé de l'OPH
- Domaine public de la ville
- Principe de subdivisions par unités résidentielles

7- Requalifier les seuils des bâtiments

- Création de locaux et de service en RDC
- Création de logements en RDC

8- Densifier, diversifier, transformer et réhabiliter l'habitat

- Réaliser des réparations importantes
- Réaliser des rénovations importantes
- Démolir
- Réalisation de 56 logements



NPRU - Quartiers sud de Bastia - mars 2019

la réussite du NPRU repose sur deux facteurs clés :

- la participation mais aussi **l'implication des habitants**, des acteurs de terrain et de l'ensemble des partenaires dans le processus de transformation du quartier sur les trois temps : avant – pendant – après.
- le travail méticuleux et respectueux à mettre en place pour **le relogement des habitants**.

Améliorer le quotidien des usagers du quartier,

leurs conditions de vie, renforcer le vivre ensemble, et le bien-être.

Ouvrir le quartier sur l'extérieur, l'inscrire dans une dynamique, le relier au territoire, pour passer d'un mode de fonctionnement en « cités » vers une volonté de « faire quartier ».

Valoriser le quartier, ses habitants, ses commerçants, son image.

Préserver le patrimoine arboré, avoir une exigence sur les aménagements et constructions réalisés, soigner la qualité des espaces publics ou résidentiels, valoriser les initiatives professionnelles ou les talents, développer démarches en lien avec la mémoire

Promouvoir l'insertion par le logement, économique, sociale et numérique

Redonner au paysage toute sa place et tout son sens.

Apaiser les relations et rétablir des

connections urbaines, sociales, économiques. (ouverture du quartier vers l'extérieur, développement d'une attractivité au sein du quartier, la création de flux réciproques entre le quartier et son environnement)

Placer l'habitant au cœur du changement

considérée comme l'une des clés de réussite du programme





Innover et moderniser : expérimenter et tester des pratiques innovantes (numérique, tri sélectif, nouvelles formes d'habiter ...)

NPRU : le projet

RECONFIGURATION URBAINE

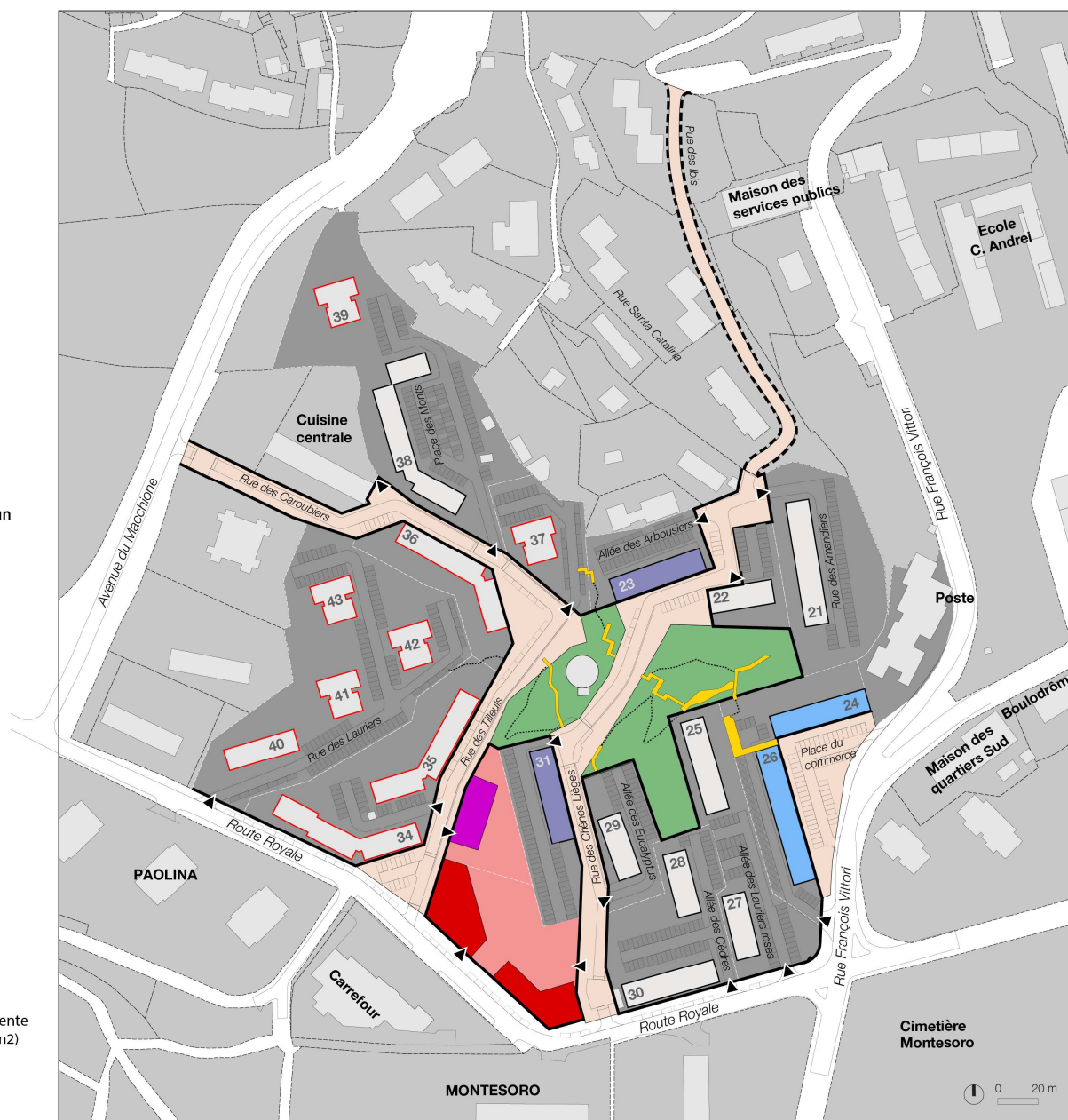
-  Limite du domaine public
-  Nouvelles rues et places publiques
-  Désenclavement à prévoir
Classement de la rue des Ibis
-  parc urbain
-  Escaliers urbains
-  Résidentialisation
et création de nouveaux accès
-  Cession du foncier du bailleur à un
ou plusieurs opérateurs

MUTATION ET REHABILITATION DU PARC IMMOBILIER OPH

-  Transformation du R+1
en 6 logements adaptés
-  Transformation des caves
en locaux d'activité
-  Réparations importantes
Ravalement de façades,
Remplacement de composants
-  Réparations importantes
Reprise d'enduit et de béton,
Refection de peinture,
Remplacement de mains-courantes

NOUVELLES CONSTRUCTIONS

-  Immeubles de logements en R+4
 - création de 56 logements
 - opérateur privé
 - Intégration d'un parking dans la pente
 - services/commerces en RDC (500m2)
-  Petit équipement de quartier



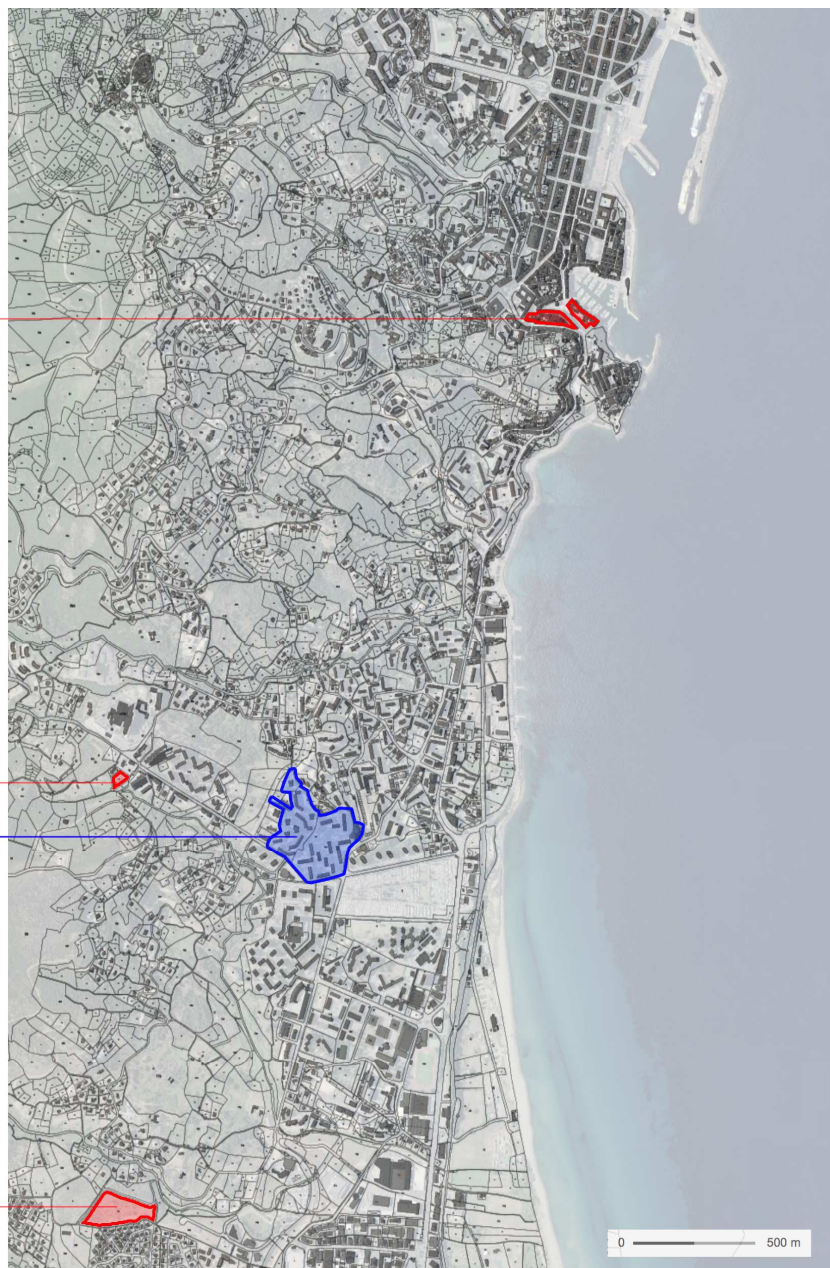
NPRU : le projet

RECONSTITUTION
OFFRE LLS
Localisation des sites

MULTISITES
CENTRE ANCIEN
Letteron / Puntettu

E303 //
Terrain Raffalli
SECTEUR NPRU

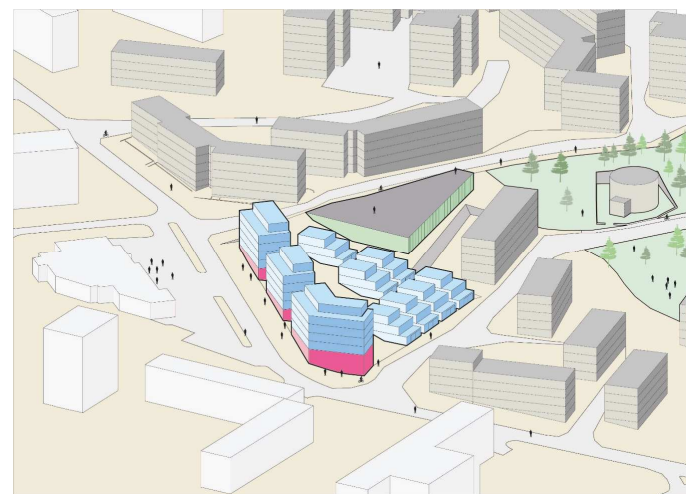
BM13
Terrain CAB



Démolition de 104 logements (64 lls
bât33 + 30 lls bât 32 + 10 lls bât 36A)

Reconstruction LLS :
6 lls sur site (immeuble 24 et 26)
33 lls en centre ancien
30 lls terrain Raffalli
35 lls Erbajolu

Reconstructions sur site
Un équipement de proximité (env 500
m²)
56 logements programme mixte : à
définir
1 000 m² de surfaces d'activité (500 m²
sur nouvelles constructions et 500 m² sur
parc OPH)



Esquisse de reconstruction

NPRU et relogement : premiers questionnements

Maquette financière du projet en €

| | M.O | coût retenu | Ville | CAB | OPH2C | CdC | Etat | Recettes | ANRU |
|--------------------|-----------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|
| ingénierie | ville oph | 2 173 450 | 1 033 225 | 0 | 17 500 | 0 | 56 000 | 0 | 1 066 725 |
| démolition | oph | 4 152 606 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 637 000 | 3 515 606 |
| aménagement | ville | 8 783 616 | 3 690 606 | 439 181 | 0 | 1 317 542 | 0 | 403 110 | 2 933 177 |
| reconstitution | oph | 13 756 300 | 0 | 2 063 445 | 6 366 588 | 4 434 967 | 0 | 0 | 891 300 |
| réhabilitation | oph | 3 691 500 | 0 | 553 725 | 839 993 | 2 297 782 | 0 | 0 | 0 |
| résidentialisation | oph | 7 830 000 | 0 | 1 174 500 | 1 094 243 | 2 429 257 | 0 | 0 | 3 132 000 |
| équipements | ville | 2 250 558 | 450 112 | 0 | 0 | 675 167 | 337 584 | 0 | 787 695 |
| immobilier éco | oph | 805 000 | 80 500 | 0 | 135 000 | 241 500 | 161 000 | 32 500 | 154 500 |
| TOTAL | | 43 443 030 | 5 254 442 | 4 230 851 | 8 453 324 | 11 396 215 | 554 584 | 1 072 610 | 12 481 003 |

Planning prévisionnel

