

**COMMUNE DE BAYONNE**  
**Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne**

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FEVRIER 2023**  
**DELIBERATION N° DE-2023-007**

L'an deux mil vingt-trois, le 9 février, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni l'Hôtel de ville, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h35.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

**Présents :**

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON (jusqu'à 20h09), Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC (à partir de 20h01), M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, M. ARCOUET, Mme LARRÉ, M. SALANNE, M. PAULY, Mme VOISIN, M. DAUBISSE, Mme MOTHES, M. ALLEMAN (à partir de 20h01), M. SÉVILLA (à partir de 17h51), Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY (à partir de 20h01), M. SUSPERREGUI, M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ESTEBAN, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ (à partir de 18h05).

**Absents représentés par pouvoir :**

M. LAIGUILLON à M. LACASSAGNE (à partir de 20h09 pour le vote des délibérations n° DE-2023-019 à 046) ; Mme MEYZENC à Mme DURRUTY (jusqu'à 20h01 pour le vote des délibérations n° DE-2023-001 à 016) ; Mme BISAUTA à Mme HARDOUIN-TORRE ; M. SEVILLA à M. CORREGÉ (jusqu'à 17h51 pour le vote des délibérations n° DE-2023-001 à 004) ; M. ALLEMAN à Mme LAUQUE (jusqu'à 20h01 pour le vote des délibérations n° DE-2023-001 à 016) ; Mme ZITTEL à M. DAUBISSE ; M. ERREMUNDEGUY à Mme CASTEL (jusqu'à 20h01 - DE-2023-001 à 016) ; Mme LIOUSSE à Mme BROCARD ; Mme DUPREUILH à M. ETCHETO ; M. BERGÉ à Mme HERRERA LANDA (jusqu'à 18h05 pour le vote des délibérations DE-2023-001 à 005).

**Absent(s) :**

Mme BENSOUSSAN

**Secrétaire :**

M. BOUTONNET-LOUSTAU

*Entendu le rapport de M. LACASSAGNE,*

**OBJET : DEVELOPPEMENT URBAIN** – Mise en oeuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre ancien - Approbation du projet de convention 2023-2028.

1 - Contexte

Dans un cœur d'agglomération qui s'est transformé en quelques décennies sous l'effet de dynamiques fortes, la Ville de Bayonne doit répondre à divers enjeux urbains, sociaux, démographiques, fonciers et économiques afin de garantir la cohésion et la vitalité de son bassin de vie.

A ce titre, la Ville de Bayonne est bénéficiaire du programme Action Cœur de Ville (A.C.V) qui vise autant à renforcer le rayonnement du centre-ville sur le plan économique, culturel, sportif et touristique, qu'à conforter son poids démographique.

Grâce à une politique volontariste et des actions soutenues depuis près de 40 ans pour requalifier l'habitat dans un contexte urbain complexe, Bayonne est parvenue en anticipation du programme A.C.V à maintenir la vitalité de son cœur de ville, composé des quartiers du Petit Bayonne, du Grand Bayonne et de Saint Esprit.

La création dès 1975 du Secteur Sauvegardé (converti en Site Patrimonial Remarquable en juillet 2016) s'est ponctuée par l'approbation en 2007 d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) sur les quartiers du Petit et du Grand Bayonne et l'instauration sur le secteur Maubec-Sainte Catherine d'un zonage patrimonial dans le cadre du PLU. L'instauration de ces outils réglementaires de protection et de valorisation du patrimoine a été complétée par l'obtention en 2011 du label « Ville d'Art et d'Histoire » initiant la conduite d'actions d'animation et de médiation auprès des différents publics et acteurs du centre historique.

La Ville de Bayonne a par ailleurs déployé des outils visant la requalification de l'habitat, la restructuration de son tissu urbain ancien et la résorption de multiples situations d'insalubrité.

En premier lieu, la Ville s'est dotée d'un lieu d'accueil du public pour la mise en œuvre des travaux de valorisation du bâti ancien : la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat, installée en plein cœur historique depuis 1997.

D'autre part, le PNRQAD, mis en œuvre depuis 2011, poursuit globalement un objectif de reconquête et de qualité urbaine pour les 5 îlots prioritaires concernés par la conduite d'opérations de requalification et de recyclage foncier de bâtis très dégradés. Ce programme aura permis d'ici 2025 de restructurer 17 immeubles, produire 85 logements sociaux dont 32 en accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS), et valoriser une dizaine de commerces. Un espace public de proximité sera créé dans le quartier du Petit Bayonne à la suite d'une opération de dé-densification exemplaire et singulière.

De plus, la Ville de Bayonne a conduit depuis 1979 huit dispositifs d'amélioration de l'habitat privé (OPAH-RU, OPAH, PIG) qui ont permis de financer la réhabilitation de plus de 1 750 logements.

La dernière OPAH-RU 2018-2023 présente des résultats très favorables en ayant permis la réhabilitation de 44 logements occupés par leurs propriétaires, de 109 locatifs conventionnés et de 24 copropriétés dégradées. Ce dispositif s'est en effet doté d'un volet « copropriétés dégradées » pour répondre aux besoins de réhabilitation, restructuration et mise en sécurité incendie d'immeubles mis en copropriété au cours des dernières décennies.

Considérant la fin de ce dispositif au 31 janvier 2023, la Ville de Bayonne a décidé, en accord avec ses partenaires, de mener une étude pour son évaluation et son renouvellement.

Cette réflexion, conduite sur l'année 2022, a permis d'identifier les besoins actuels relatifs à la requalification de l'habitat ancien, et de fixer les objectifs à atteindre dans le cadre de la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH-RU.

## 2 - Objectifs et priorités de l'OPAH-RU 2023-2028

Les modalités de réalisation de l'OPAH-RU 2023-2028 sont précisées dans le projet de convention ci-annexée.

L'OPAH-RU 2023-2028 concerne :

- le territoire couvert par le Site Patrimonial Remarquable qui comprend les quartiers du Petit et du Grand Bayonne;
- ainsi que la zone d'intérêt patrimonial UAp du PLU localisée dans le quartier Saint Esprit.

La convention opérationnelle définit les objectifs quantitatifs de réhabilitation de logements à atteindre dans les 5 ans :

- 250 logements locatifs (100 conventionnés et 150 libres) ;
- 35 logements occupés par leurs propriétaires aux ressources modestes et très modestes, situés exclusivement en copropriétés ;
- 16 copropriétés dégradées.

La convention fixe également les principaux objectifs qualitatifs recherchés :

- requalifier les logements locatifs ou ceux des propriétaires occupants afin d'assurer leur sécurité et leur salubrité et proposer un accompagnement social, technique et juridique adapté des occupants des logements ;
- développer une offre de logements locatifs diversifiés et accessibles ;
- améliorer les logements en aidant les propriétaires occupants modestes et les locataires à mieux se chauffer et à diminuer les factures d'énergie ;
- permettre aux ménages âgés et/ou handicapés de mieux vivre à domicile et plus longtemps dans une logique d'adaptation du logement à son occupant ;
- accompagner les copropriétés dégradées et en difficulté ;
- animer, en articulation avec notamment le protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), le réseau d'acteurs impliqué dans le repérage et le traitement des situations des ménages en difficulté dans leur logement.

Le dispositif repose sur une méthodologie qui se traduit par :

- une collaboration étroite avec l'ensemble des partenaires dans la recherche des solutions les plus adaptées pour le traitement des situations. La Boutique du Patrimoine et de l'Habitat continuera d'être mobilisée en tant qu'outil essentiel d'animation et de médiation auprès des différents publics ;

- la conduite d'une intervention foncière forte et volontariste. Il s'agira, pour la restructuration du tissu urbain et l'amélioration des conditions d'habitabilité et de sécurité face au risque incendie, de poursuivre les actions menées en la matière notamment dans les îlots PNRQAD en mobilisant l'ensemble des outils à disposition (droit de préemption, DUP foncière ou travaux, ORI...) ;

- des engagements financiers optimisés pour la conduite de projets et de travaux en phase opérationnelle, entre l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), l'Etat, la Ville de Bayonne, la Communauté d'agglomération Pays basque (CAPB), la CAF des Pyrénées-Atlantiques, PROCIVIS Aquitaine Sud, la Fondation Abbé Pierre, Action Logement et la Caisse des dépôts et consignations (CDC). L'OPAH-RU s'inscrit en subsidiarité des autres dispositifs d'accompagnement existants (prêts aidés, déduction fiscale, crédits d'impôts, aides des caisses de retraite, fonds sociaux...).

### 3 - Engagements financiers

Le projet de convention de l'OPAH-RU 2023-2028 détermine les engagements financiers prévisionnels suivants (en €) :

	ANAH	Ville	CAPB	CDC	TOTAL
Subventions travaux	10 992 656	1 283 913	1 708 422	0	13 984 991
dont PO/PB	3 158 156	347 913	772 422	0	4 278 491
dont copropriétés	7 834 500	936 000	936 000	0	9 706 500
Suivi-animation	850 000	687 500	0	262 500	1 800 000
<b>TOTAL</b>	<b>11 842 656</b>	<b>1 971 413</b>	<b>1 708 422</b>	<b>262500</b>	<b>15 784 991</b>

PO : propriétaire occupants PB : propriétaires bailleurs

La convention de l'OPAH-RU 2023-2028 du centre ancien de Bayonne est conclue pour une période de cinq ans à compter de sa signature. Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement.

Comme indiqué dans l'article L.303-1 du Code de la construction et de l'habitation, le projet de convention sera mis à disposition du public pendant un mois avant sa signature. Après sa signature, la convention pourra être consultée en mairie pendant sa durée de validité.

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver les termes de la présente délibération et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de l'OPAH-RU 2023-2028 du centre ancien de la Ville de Bayonne, dont le projet est ci-annexé.

*Ont signé au registre les membres présents.*

**Adopté à l'unanimité**

Abstention : 1, M. ESTEBAN



Jean-René ETCHEGARAY  
Maire de Bayonne

Par délégation du Maire  
David Tollis  
Directeur général des services

Bayonne

**BAYONNE HISTORIQUE,  
UN PATRIMOINE À VIVRE**

**HOBETU**

votre dispositif  
pour l'amélioration  
du bâti ancien

**VILLE DE BAYONNE**

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

**OPAH-RU 2023-2028 DU CENTRE ANCIEN DE BAYONNE**

Convention n°-----

signée le -----



*Etre humain!*



## La présente convention est établie

Entre,

**Entre la Ville de Bayonne**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Jean-René ETCHEGARAY, Maire ;

**l'État**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Roland HIRIGOYEN, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;

**l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Roland HIRIGOYEN, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, et dénommée ci-après « Anah » ;

**la Communauté d'Agglomération Pays Basque**, représentée par Roland HIRIGOYEN, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;

**la Caisse d'Allocation Familiale des Pyrénées-Atlantiques**, représentée par son Directeur, M. Jérôme ROTETA ;

**PROCIVIS Aquitaine Sud**, représenté par son Président, M. Jean-Marie DOLOSOR ;

**la Fondation Abbé Pierre**, ci-après désignée « FAP » dont le siège est 3-5 rue de Romainville 75019 PARIS, représentée par Sonia HURCET, sa Déléguée Générale Adjointe, par délégation du Président Laurent DESMARD, ayant pouvoir à cet effet ;

**la Banque des Territoires**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par M. Rémi HEURLIN en sa qualité de Directeur délégué Bordeaux, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur général en date du 9 décembre 2017 ;

et **Action Logement** représenté par M. Sébastien THONNARD, Directeur Régional Nouvelle-Aquitaine.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), approuvé par l'Etat et le Conseil départemental des Pyrénées Atlantiques, par arrêté préfectoral du 14 février 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, le 2 octobre 2021,

Vu la convention de délégation de compétence du 02 mai 2022 conclue entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'État, en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 2 mai 2022 conclue entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'Anah,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation créée par arrêté préfectoral n° 64-2020-08-12-002 du 12 août 2020 pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 12 août 2025,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 9 février 2023 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 14 décembre 2022, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ... ,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de Renouvellement Urbaine (OPAH-RU) du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

**Il a été exposé ce qui suit :**

PROJET



## Table des matières

Préambule .....	
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. ....	
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	
1.1. Dénomination de l'opération .....	
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	
Chapitre II – Enjeux de l'opération. ....	
Article 2 – Enjeux.....	
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. ....	
Article 3 – Volets d'action.....	
3.1. Volet urbain .....	
3.2. Volet foncier.....	
3.3. Volet immobilier .....	
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	
3.5. Volet copropriétés en difficultés .....	
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	
3.8. Volet social .....	
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	
3.10. Volet économique et développement territorial .....	
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	
4.1. Volet urbain .....	
4.2. Volet urbain .....	
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	
5.1. Financements de l'Anah .....	
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	
5.3. Financements de la Communauté d'Agglomération Pays Basque .....	
Article 6 – Engagements complémentaires.....	
6.1. Engagement d'Action Logement.....	
6.2. Engagement de Procivis Aquitaine Sud.....	
6.3. Engagement de la Banque des Territoires .....	
6.4. Engagement de la Fondation Abbé Pierre .....	
6.5. Engagement de la CAF des Pyrénées-Atlantiques.....	
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. ....	
Article 7 – Conduite de l'opération .....	
7.1. Pilotage de l'opération .....	
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	
7.1.2. Instances de pilotage .....	
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....

7.3.2. Bilans et évaluation finale.....

Chapitre VI – Communication.....

Article 8 - Communication.....

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....

Article 9 - Durée de la convention.....

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....

Article 11 – Transmission de la convention.....

PROJET

## **PREAMBULE**

La Ville de Bayonne, sous-préfecture des Pyrénées-Atlantiques, est la commune la plus peuplée de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (51 411 habitants selon l'INSEE 2018).

Cœur d'agglomération qui s'est transformé en quelques décennies sous l'effet de dynamiques fortes, la Ville de Bayonne doit répondre à divers enjeux urbains, sociaux, démographiques, fonciers et économiques afin de garantir la cohésion et la vitalité de son bassin de vie.

La Ville de Bayonne est bénéficiaire du programme Action Cœur de Ville qui vise autant à renforcer le rayonnement du centre-ville sur le plan économique, culturel, sportif et touristique, qu'à conforter son poids démographique.

Il est pour cela indispensable de maintenir le délicat équilibre entre les fonctions de rayonnement et les fonctions de proximité et du quotidien, pour notamment développer l'attractivité résidentielle du centre historique. Le programme Action Cœur de Ville fixe par conséquent les objectifs suivants :

- favoriser l'installation de nouveaux ménages dans le centre-ville par le développement d'une offre diversifiée, tant locative qu'en accession,
- poursuivre l'amélioration des qualités techniques du parc de logements (habitabilité, sécurité incendie, qualités d'usages, performances thermiques, confort acoustique), dans une logique de valorisation de leurs caractéristiques patrimoniales,
- améliorer en opportunité les conditions de logements des personnes en situation de handicap (vieillesse de la population, mobilité réduite),
- proposer une offre adaptée au logement des personnes les plus fragiles (pour des raisons de précarité, de vieillissement ou de handicap),
- poursuivre les actions de lutte contre l'habitat indigne,
- améliorer le confort urbain pour développer l'attractivité des logements en centre historique ; la poursuite de cet objectif se faisant au travers des actions qui répondent aux autres axes du programme : sur le commerce, l'accessibilité, la qualité des espaces publics, l'accès aux services,
- soutenir les initiatives citoyennes en faveur du vivre ensemble et de l'amélioration du cadre de vie et accompagner les habitants qui souhaitent participer à l'amélioration de leur logement.

Grâce à une politique volontariste et des actions soutenues depuis près de 40 ans pour requalifier l'habitat dans un contexte urbain pourtant complexe, Bayonne est parvenue en anticipation du programme Action Cœur de Ville à maintenir la vitalité de son cœur de ville, composé des quartiers du Petit Bayonne, du Grand Bayonne et de Saint Esprit. Elle est restée attentive aux besoins d'évolution et de modernité exprimés par les habitants, tout en préservant son patrimoine architectural. Le centre historique de Bayonne, en enravant l'érosion démographique amorcée dans les années 70 au profit des quartiers périphériques, n'est devenu ni un musée, ni un centre commercial à ciel ouvert. Les quartiers sont restés habités et vivants.

La création dès 1975 du Secteur Sauvegardé (converti en Site Patrimonial Remarquable en juillet 2016) s'est ponctuée par l'approbation en 2007 d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) sur les quartiers du Petit et du Grand Bayonne et l'instauration sur le secteur Maubec-Sainte Catherine d'un zonage patrimonial dans le cadre du PLU. L'instauration de ces outils réglementaires de protection et de valorisation du patrimoine a été complétée par l'obtention en 2011 du label « Ville d'Art et d'Histoire » initiant la conduite d'actions d'animation et de médiation auprès des différents publics et acteurs du centre historique.

La Ville de Bayonne a par ailleurs déployé des outils visant la requalification de l'habitat, la restructuration de son tissu urbain ancien et la résorption de multiples situations d'insalubrité.

En premier lieu, la Ville s'est dotée d'un lieu d'accueil du public pour la mise en œuvre des travaux de valorisation du bâti ancien : la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat, installée en plein cœur historique depuis 1997. Espace de conseils et d'accompagnement des porteurs de projets, les techniciens de la Ville procèdent au montage des dossiers de subventions municipales pour des travaux de valorisation du patrimoine, d'économies d'énergie, de restructuration et de mise en sécurité incendie. Cette démarche permet ainsi d'augmenter la qualité des logements (qualités d'usage et de confort technique, acoustique, thermique) et plus globalement de développer les atouts de l'habitat du centre historique.

D'autre part, le PNRQAD, mis en œuvre depuis 2011, poursuit globalement un objectif de reconquête et de qualité urbaine pour les 5 îlots prioritaires concernés par la conduite d'opérations de requalification et de recyclage foncier de bâtis très dégradés. Ce programme aura permis d'ici 2025 de restructurer 17 immeubles, produire 85 logements sociaux dont 32 en accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS), et valoriser une dizaine de commerces. Un espace public de proximité sera créé dans le quartier du Petit Bayonne suite à une opération de dédensification exemplaire et singulière.

De plus, la Ville de Bayonne a conduit depuis 1979 huit dispositifs d'amélioration de l'habitat privé (OPAH-RU, OPAH, PIG) qui ont permis de financer la réhabilitation de près de 1750 logements.

Comme indiqué dans la convention opérationnelle, la dernière OPAH-RU 2018-2023 a eu pour objectifs de :

- remettre aux normes les logements locatifs ou ceux des propriétaires occupants afin d'assurer leur sécurité et leur salubrité et assurer un accompagnement social, technique et juridique adapté des occupants des logements ;
- développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés ;
- améliorer durablement les logements en aidant les propriétaires occupants très modestes et les locataires à mieux se chauffer et à diminuer les factures d'énergie ;
- permettre aux ménages âgés et/ou handicapés de mieux vivre à domicile et plus longtemps dans une logique d'adaptation du logement à son occupant ;
- animer, en articulation avec le protocole LHI et le CLE, le réseau d'acteurs impliqué dans le repérage et le traitement des situations des ménages en difficulté dans leur logement ;
- repérer et accompagner les copropriétés en difficulté.

Ce dernier objectif témoigne de la particularité de cette OPAH-RU par rapport aux dispositifs précédents. En effet, elle traduit la volonté de répondre à de nouveaux enjeux pour poursuivre, enrichir et compléter l'effort de la collectivité et de ses partenaires pour la requalification de ses quartiers anciens. Ce dispositif s'est ainsi doté d'un volet « copropriétés dégradées » pour répondre aux besoins de réhabilitation, restructuration et mise en sécurité incendie d'immeubles mis en copropriété au cours des dernières décennies.

L'OPAH-RU 2018-2023 a été mise en place concomitamment au dispositif HOBETU d'amélioration du bâti ancien, qui constitue une marque pour l'ensemble des actions de la Ville et de ses partenaires pour la requalification des quartiers anciens. La Ville a en effet souhaité améliorer sa stratégie de communication à destination des habitants et investisseurs pour faciliter la visibilité de son investissement. C'est dans ce cadre qu'il a été décidé que les missions de l'opérateur animant l'OPAH-RU soient exercées au sein de la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat, qui constitue désormais un véritable guichet unique de l'habitat, et assure le rôle de guichet de service public de la rénovation de l'habitat France Renov'.

Considérant la fin de ce dispositif au 31 janvier 2023, la Ville de Bayonne a décidé, en accord avec ses partenaires, de mener une étude pour son évaluation et son renouvellement.

Cette réflexion, conduite sur l'année 2022, a permis d'actualiser et d'identifier les points forts ainsi que les nécessaires adaptations du dispositif.

Il est apparu ainsi :

➤ **Concernant les propriétaires occupants :**

- des résultats très favorables, ayant conduit à la signature d'un avenant au terme des 3 premières années du dispositif, pour reconsidérer le nombre de dossiers à traiter : 50 contre 20 initialement ;
- à la fin du dispositif, 44 dossiers ont été agréés/déposés. L'engagement financier s'élève au total à 641618€ €, dont 473 389 € pour l'ANAH, 59 168 € pour la CAPB et 109 060 € pour la Ville. 1 281 453 € de travaux ont été financés. Dans le détail :
  - *adaptation : 7 dossiers. Aide moyenne de 3 237 € sur 6 703 € TTC de travaux, soit 48 %*
  - *énergie : 29 dossiers. Aide moyenne de 12 297 € sur 26 444 € TTC de travaux, soit 47 %*
  - *travaux lourds : 8 dossiers. Aide moyenne de 30 032 € sur 58 456 € TTC de travaux, soit 51 %*
  - *DONT réhabilitation complète : 5 dossiers. Aide moyenne de 41 497 € sur 89 529 € TTC de travaux, soit 46 %*
- une majorité de personnes très modestes, seules, occupant des T2-T3, propriétaires récents,
  - *75% des ménages ont des revenus très modestes*
  - *60 % des ménages sont composés d'une seule personne*
  - *45 % sont propriétaires depuis moins de 2 ans*
  - *65 % des contacts proviennent de la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat*
- les financements complémentaires et les partenariats ont participé à ce bilan positif :
  - le pré-financement apporté par Procivis est un levier majeur pour l'engagement des travaux. 43 % des dossiers ont fait l'objet d'un pré-financement ;

- la participation d'Action logement a permis le financement de 1 dossier à hauteur de 20 000 €. Son arrêt en décembre 2021 n'a pas permis de développer ce soutien important ;
  - les subventions municipales pour la valorisation du bâti ancien ont permis la valorisation des matériaux biosourcés compatibles avec le bâti ancien et de réduire les restes à charge. 80 % des dossiers ont bénéficié de ce dispositif.
- ce bilan très positif est nuancé par une diminution des stocks sur la dernière année du dispositif. Cette tendance peut s'expliquer par :
- la modification réglementaire intervenue en 2021 qui a élevé à 35% le seuil du gain énergétique à atteindre et a resserré les dossiers éligibles sur des projets plus globaux ;
  - l'obligation de qualification RGE sur tous les postes de travaux d'amélioration énergétique qui accroît la difficulté à trouver des entreprises compétentes pour intervenir dans le centre historique ;
  - l'augmentation du prix du foncier qui écarte de l'accession à la propriété des propriétaires ne respectant pas les plafonds ANAH.
- **Concernant les propriétaires bailleurs :**

Données relatives aux logements agréés et aux propriétaires bailleurs:

- des résultats très favorables malgré un marché locatif libre tendu : objectif atteint à 109% (146 logements réhabilités sur un objectif de 145 ; 109 logements réhabilités conventionnés sur un objectif de 100), et correspondant à l'objectif fixé par le PLH (22 logements/an) ;
- un total de travaux générés de plus de 17 434 642 € pour un total de subventions s'élevant à plus de 3 980 066 €. Le taux de financement moyen s'élève à 23 % ;
- un gain énergétique très important atteignant 51 % ;
- une majorité de logements conventionnés dans le cadre d'opérations de réhabilitation globales d'immeubles : 47% relevant du dispositif Malraux et 34% lors de travaux conduits par des monopropriétaires souvent héritiers (absence d'emprunt). Ces derniers mobilisent ainsi les financements afin de réhabiliter des biens de tailles plus importantes (60m<sup>2</sup> en moyenne) en bénéficiant des abattements fiscaux. Seulement 19% des logements locatifs conventionnés sont isolés ;
- une large majorité de petits logements : 50% de T1, 23% de T2, 34% de T3 et seulement 3% de T4 ;
- une répartition du type de conventionnements en correspondance avec les attentes de la Ville et de la CAPB et dépassant les objectifs fixés par le PLH : 77% de logements conventionnés sociaux (59%) et très sociaux (18%) ; le PLH fixant un objectif minimum de 45% de produits type PLUS/PLAI ;
- des écarts importants de gains énergétiques : de 29% pour les logements « isolés » et de 57% pour ceux situés dans des opérations de réhabilitation complète d'immeubles intégrant des travaux d'isolation plus globaux et complets.

### Données relatives aux profils des nouveaux locataires :

- une population jeune où plus de 60% des locataires ont moins de 35 ans, cette proportion correspondant aux types de logements conventionnés (T1, T2 majoritairement) ;
- une majorité de personne seule (81%), et seulement 14% de couples et 5% de couples avec enfants ;
- une majorité de salariés (67%) et une part significative d'étudiants (19%) ;
- une majorité de résidents locaux (52% de Bayonnais, 24% du département et 10% des Landes).

### Limites de l'incitatif :

- des « investisseurs » peu intéressés (hors Malraux) en raison de la concurrence du « meublé étudiant » offrant une plus grande souplesse des baux, un système fiscal plus avantageux et une location saisonnière permise ;
- une tension locative très forte notamment pour les petites surfaces qui présentent jusqu'à 5 €/m<sup>2</sup> d'écart entre les loyers libres et intermédiaires. Le conventionnement de ces petits logements s'avère d'autant moins intéressant que l'abattement fiscal relatif au déficit foncier s'avère peu important au regard du coût modéré des travaux ;
- malgré une forte pression foncière et l'augmentation significative des valeurs locatives, il subsiste plusieurs immeubles présentant un stock important de logements vacants, notamment en parties arrière. La majorité de ces immeubles fait l'objet d'une servitude de curetage et/ou d'arrêt d'impropre à l'habitation. Pour retrouver des conditions minimales d'habitabilité et remettre sur le marché ces logements vacants, les propriétaires doivent engager de lourds travaux de restructuration. Le modèle incitatif trouve ses limites car les immeubles ont fait l'objet de successions familiales complexes ou non abouties qui bloquent les cessions/mutations ; ou sont détenus par des multi-propriétaires qui opèrent des stratégies financières de « rétention immobilière » ou qui concèdent des baux commerciaux sur leur totalité.

#### ➤ *Concernant les copropriétés dégradées :*

- des résultats très favorables : un objectif atteint à 100 % (24 dossiers « copropriétés » déposés sur 24). Ce bilan positif s'explique, outre le fort repérage des situations et l'accompagnement soutenu des syndics, par le lancement par l'Etat en novembre 2018 du Plan Initiative Copropriétés qui a révisé les conditions de financement de l'ANAH à l'avantage des copropriétés (ajout d'une prime complémentaire égale à l'importante participation préexistante des collectivités, suppression du plafond de travaux subventionnable et instauration du taux de 50% automatique pour les immeubles frappés de curetage). Le succès de ce volet s'est matérialisé par la signature de l'avenant en 2021 augmentant l'objectif initial de 9 à 24 immeubles à traiter.

Le dispositif aura permis ainsi la réalisation de 9 curetages et la mise en sécurité face au risque incendie de 17 immeubles. Aussi, la volonté partagée de réhabiliter de manière complète les immeubles aura permis d'augmenter la lisibilité de l'action publique via la restauration soignée des façades ainsi que des cages d'escaliers.

- le levier majeur du préfinancement des travaux par Procivis Aquitaine Sud pour la prise de décisions des copropriétés ;
- un total de subvention de 11 999 407 € générant un montant de travaux de 18 289 323 € ttc;
- un gain énergétique important d'environ 33% ;
- 9 copropriétés en péril accompagnées et bénéficiant de subventions de l'ANAH.

➤ *globalement :*

- une OPAH-RU bien identifiée par les différents publics grâce au lancement au démarrage et tout au long du dispositif d'actions de communication multiples et à la création du dispositif HOBETU, marqueur des programmes de réhabilitation. De plus, le renforcement de la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat avec l'accueil de l'opérateur a permis de créer un véritable guichet unique et d'accroître les contacts et les échanges avec la Ville. 65 % des propriétaires occupants et 50 % des bailleurs ont été identifiés par la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat ;
- des réhabilitations réparties dans les trois quartiers anciens participant ainsi à leur requalification ;
- un effet levier pour le traitement de groupes d'immeubles. De nombreuses opérations de réhabilitation conduites par des copropriétés, opérateurs Malraux ou monopropriétaires ont permis de traiter plusieurs groupes d'immeubles et d'avoir un fort impact sur le renouvellement urbain du centre historique. Les problématiques de sécurité-incendie et d'amélioration des conditions d'habitabilité y ont été traitées via des travaux de curetage et l'instauration de servitudes de passage entre différents propriétaires. Au total une soixantaine d'immeubles ont été réhabilités en totalité ;
- une coordination efficace entre la Direction de l'Urbanisme, la Direction Hygiène et Sécurité et l'opérateur. La plupart des immeubles et logements frappés d'arrêtés d'impropres ou de mise en sécurité ont pu faire l'objet de financement via l'OPAH-RU dans le cadre d'opérations globales de travaux ;
- l'accompagnement et le relogement des ménages occupant des logements faisant l'objet de mesures de police sont à consolider au regard des difficultés du marché, et ce malgré la forte mobilisation des logements conventionnés permettant le maintien des populations en centre historique. Des partenariats doivent être tissés entre les différents acteurs concernés ;
- l'engagement d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI), non effectué en complément du caractère incitatif de l'OPAH-RU, aurait pu permettre de débloquer des situations dures et complexes ou de remettre sur le marché des immeubles vacants en monopropriété.

L'évaluation de l'OPAH-RU 2018-2023 a confirmé l'intérêt majeur de reconduire le dispositif dans son périmètre actuel et en maintenant le volet « copropriétés dégradées ».

La relance de l'OPAH-RU permettra ainsi de poursuivre les actions visant la valorisation et la requalification des quartiers anciens dans l'ensemble de ses dimensions sociale, urbaine, foncière, patrimoniale, économique, énergétique, sanitaire et sécuritaire.

Ce renouvellement répondra en outre aux actions du PLH en vigueur (cf orientation D).



À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

## **Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.**

### **Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux**

#### **1.1 Dénomination et champs d'application territoriaux**

La Ville de Bayonne, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, l'Etat, l'ANAH, Action Logement, la CAF des Pyrénées-Atlantiques, PROCIVIS Aquitaine Sud, la Fondation Abbé Pierre et la Caisse des dépôts et consignations décident de lancer l' « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain du centre historique de Bayonne » qui porte sur l'amélioration de l'habitat privé.

#### **1.2 Périmètre et champs d'intervention**

L'OPAH-RU concerne (cf. plan en **annexe 1**):

- le territoire couvert par le Site Patrimonial Remarquable qui comprend les Quartiers du Petit et du Grand Bayonne,
- ainsi que la zone d'intérêt patrimonial UAp du PLU localisée dans le quartier Saint Esprit.

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération.**

### **Article 2 – Enjeux**

Le diagnostic socio-économique établi dans le cadre de l'étude relative à l'évaluation de l'OPAH-RU 2018-2023 et au renouvellement du dispositif a permis d'identifier les principales caractéristiques du secteur concerné et de confirmer les enjeux correspondants :

- **Le développement d'une offre accessible de logements locatifs privés**

#### **a) Démographie**

Selon l'INSEE, la croissance démographique de la commune de Bayonne connaît une évolution annuelle importante (1,6% entre 2013 et 2018), bien supérieure à celle du département des Pyrénées Atlantiques (0,4%) et de l'Agglomération (0,9%).

Depuis 1999 la population augmente dans la commune. Une période de stagnation a été observée entre 2008 et 2013 mais la croissance est repartie à la hausse en 2013.

Globalement, les quartiers anciens de Bayonne voient leur population croître légèrement. Les quartiers centraux du Petit Bayonne et Grand Bayonne, connaissent un maintien de leur population, tandis que le quartier Saint Esprit voit le nombre de ses habitants progresser entre 2013 et 2018 (+1,0%).

Ce dynamisme démographique génère un marché immobilier très actif sur Bayonne, y compris des quartiers anciens. Il est ainsi positionné sur des valeurs relativement élevées en comparaison de l'état des biens et des ressources des ménages.

### **b) Marché immobilier / habitat**

Cette tendance impacte fortement le parc de logements des quartiers anciens qui est majoritairement occupé par des locataires (54% au total, et respectivement 56% et 64% au sein des quartiers du Grand et du Petit Bayonne).

Le niveau médian global de loyer de la zone observée se positionne à 10,3€/m<sup>2</sup> ce qui place le marché locatif bayonnais au même niveau que certaines métropoles régionales telles que Toulouse, Nantes, Grenoble ou encore Lille. Le loyer médian pouvant atteindre 15 €/m<sup>2</sup> pour les T1.

Ce niveau élevé du marché locatif est ainsi peu favorable au conventionnement et n'est pas par ailleurs en adéquation avec les ressources des ménages. 69% des locataires du parc privé étant éligibles au logement social et 16% étant sous le seuil des bas revenus. Les ménages bayonnais possèdent un revenu brut médian plus faible (19 000 €) que ceux observés à l'échelle intercommunale et départementale (21 000 €). Cette situation est encore plus marquée pour les occupants des quartiers anciens qui présentent des ressources comprises en moyenne entre 15 000 et 19 000 €.

Le parc ancien présente uniquement moins de 5% de logements locatifs sociaux publics. Ces produits, ainsi que les logements en accession sociale, devront faire l'objet d'un développement renforcé pour soutenir la production en cours via le PNRQAD.

Les ménages locataires du parc privé occupent pour plus de la moitié d'entre eux des logements de types 1 et 2 (en revanche, les propriétaires occupants vivent dans des logements de plus grandes typologies, à part égale de T3 et T4). Cette situation révèle une faible diversité des types de logements qu'il conviendrait de corriger afin d'accroître la mixité des publics dans le centre historique. En effet, plus de 60% des ménages sont composés d'une seule personne dans le centre historique (contre 55% sur la commune et 40% sur l'Agglomération et le département). Le quartier Saint Esprit comprend toutefois une part plus importante de familles, que les deux autres quartiers anciens.

### **c) Vacance**

Cette tension locative nécessite de lutter contre le phénomène de vacance en centre ancien.

6,4% des logements sont vacants sur la commune selon les données de l'INSEE (2018) : taux supérieur à celui observé à l'échelle intercommunale (5,8%). Ce taux est en baisse constante depuis 2017.

Il est précisé que la commune présente un taux relativement faible de résidences secondaires (4,4%) au regard des taux observés dans l'agglomération (17,1%) et le département (11,6%). Les résidences secondaires se concentrent plutôt sur les zones littorales, certaines communes affichant des taux supérieurs à 40%.

Sur les quartiers anciens, environ 11,2% de logements vacants sur les quartiers anciens (environ 1000 logements concernés sur près de 8900 logements selon l'INSEE (2018). Plus de la moitié des logements vacants en centre ancien sont de type 1 et 2.

Seuls 7,2 % de ces logements vacants peuvent être qualifiés de mauvais ou médiocre. La vacance est très largement d'ordre conjoncturelle. En effet, seulement 28% des logements vacants sur les quartiers anciens ont une vacance dite structurelle (plus de 2 ans) selon les fichiers Lovac 2021.

Plusieurs facteurs expliquent cette vacance structurelle : la configuration et la densité du tissu urbain générant des situations d'insalubrité et de défaut de sécurité incendie, la détention de nombreux immeubles par quelques monopropriétaires valorisant uniquement les rez-de-chaussée commerciaux, et ce depuis plusieurs décennies, et l'incapacité pour certains propriétaires de conduire des travaux de réhabilitation de logements situés en monopropriétés ou en copropriétés.

Il est à noter que sur ces 280 logements souffrant de vacance structurelle.

Par ailleurs, près de 100 logements sont localisés dans 18 immeubles totalement vacants (hors RDC) appartenant à des monopropriétaires.

En 2021, l'Anah a collaboré avec le ministère du Logement sur la réforme du dispositif Louer Abordable. Le nouveau dispositif Loc'Avantages conjugue plus finement les intérêts des propriétaires et l'intérêt général. L'objectif est de mobiliser davantage de logements à destination des ménages aux revenus modestes, notamment en secteur très tendu comme c'est le cas de Bayonne.

Loc'Avantages permet ainsi aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôts, s'ils mettent en location leur logement à un niveau de loyer inférieur au prix du marché. Cette incitation à la mise en location de biens existants contribue à lutter contre la vacance des logements. Ce dispositif contribue aux objectifs du centre historique, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

D'autres actions doivent en parallèle être conduites pour développer l'offre de logements de qualité et abordable dans les quartiers historiques.

➤ **L'amélioration des conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité des logements par la restructuration d'immeubles**

Le potentiel de biens présentant des problèmes d'habitabilité, de vacance et/ou de sécurité qui a été identifié dans l'étude relative au renouvellement de l'OPAH-RU est le suivant :

- ❖ En terme de restructuration d'immeubles à enjeux (copropriétés dégradées ou partiellement vacantes, monopropriétés vacantes totalement ou partiellement) :
  - **Grand Bayonne : 34 immeubles (20 monopropriétés et 14 copropriétés)**
  - **Petit Bayonne : 11 immeubles (5 monopropriétés et 6 copropriétés)**
  - **Saint Esprit : 5 immeubles (2 monopropriétés et 3 copropriétés)**
  - **TOTAL : 50 immeubles (27 monopropriétés et 24 copropriétés)**
- ❖ En terme de sécurité incendie : près de 150 immeubles concernés
- ❖ En terme de logements dégradés : 334 biens classés médiocres et très médiocres selon les fichiers Majic 2021

Les problèmes majeurs d'habitabilité, de salubrité et de sécurité générés par la morphologie urbaine spécifique du centre de Bayonne nécessitent un traitement adapté et doté d'une approche globale à l'échelle d'îlots ou de groupes d'immeubles.

L'étroitesse et la longueur du parcellaire, couplées à l'extrême densité bâtie du tissu bayonnais, sont une des causes d'un certain nombre de situations d'insalubrité pouvant être qualifiées de structurelles. Un nombre important de logements du centre ancien de Bayonne se retrouvent en effet enclavés en fond de parcelle et présentent de fait d'importants défauts d'éclairage et de ventilation.

A ces défauts de salubrité s'ajoute la question de la sécurité face au risque d'incendie. En effet, les occupants des logements enclavés en partie arrière ne peuvent ni évacuer l'immeuble en cas de sinistre dans la cage d'escalier ni être secourus sans risque par les pompiers.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur permet, par le biais de l'inscription des servitudes de curetage, de trouver des solutions opérationnelles à ces problématiques structurelles. En effet, les parties de bâtiment enclavées en cœur d'îlot ne peuvent satisfaire aux conditions minimales de salubrité qu'à la condition qu'un apport d'air et de lumière soit réalisé. L'objectif de salubrité suppose donc un choix de dé-densification des îlots.

Cette logique d'intervention est déjà déployée dans la mise en œuvre de l'OPAH 2018-2023 et du PNRQAD. Elle vise par le recyclage foncier et la restructuration d'immeubles à mettre en œuvre des servitudes de curetage afin d'améliorer les conditions d'habitabilité des logements et leur mise en sécurité face au risque incendie.

La portée de cette stratégie foncière et immobilière s'avère d'autant plus efficace avec la mise en place :

- d'un accompagnement technique, financier et juridique des copropriétés et des monopropriétés concernées,
- d'une action coercitive sur les immeubles privés (prise d'arrêtés, prescriptions de travaux via la DUP ORI...),
- d'une intervention foncière publique conséquente (veille foncière, acquisition par voie de préemption ou d'expropriation, en s'appuyant le cas échéant sur une société publique locale dédiée).

Sont particulièrement concernées par cet enjeu :

- **les copropriétés frappées de curetage, très dégradées ou moyennement dégradées avec une problématique de sécurité incendie ;**
- **les immeubles totalement ou partiellement vacants en monopropriété** présentant un état de dégradation avancé et pouvant nécessiter une intervention à l'échelle de plusieurs immeubles pour traiter diverses problématiques urbaines (densité excessive nécessitant des curetages, surfaces non adaptées aux besoins locaux, défaut de sécurité incendie...).

Par ailleurs, l'animation du Protocole de lutte contre l'Habitat Indigne par l'Agglomération, les communes concernées dont Bayonne, l'Etat, le Conseil Départemental 64, la CAF des Pyrénées-Atlantiques et l'ARS, concourt à répondre à cet enjeu. En effet, il vise l'atteinte des objectifs suivants :

- améliorer les conditions de confort des logements loués et des propriétaires occupants en :
  - assurant et/ou optimisant la coordination partenariale,
  - consolidant les chaînages opérationnels nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne en développant le repérage des situations, en renforçant l'action préventive fondée sur la médiation et en priorisant le traitement des cas les plus graves,

- renforçant l'action vis-à-vis des locataires en apportant un conseil personnalisé pour une meilleure prise en compte de leurs problématiques dans un cadre partenarial mieux organisé pour traiter leur situation
  - caractérisant les situations dures et définir des stratégies opérationnelles d'intervention publique.
- proposer un accompagnement technique et social pour les ménages les plus en difficultés en:
- assurant un suivi social renforcé ;
  - effectuant si nécessaire un accompagnement dans le cadre d'un relogement temporaire ou définitif.

### ➤ **L'amélioration énergétique des logements**

Sur les DPE réalisés dans les quartiers anciens, dans le cadre de vente ou de mise en location, répertoriés par l'ADEME, une majorité (33%) des DPE enregistrent une étiquette D des logements (respectivement 33%, 40% et 29% des logements concernés pour les quartiers du Petit, du Grand Bayonne et de Saint Esprit). Les logements les plus énergivores représentent 22% des logements ayant fait l'objet d'un DPE. Cet enjeu identifié au niveau local, l'est également au niveau national.

Face à ce défi énergétique et climatique, la loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, a précisé les orientations issues, d'une part de la Convention citoyenne pour le climat, et d'autre part du rapport d'Olivier Sichel sur la réhabilitation des logements privés de mars 2021. Elle a ainsi acté le principe du besoin d'accompagnement renforcé des ménages. France Rénov' a été créé dans le prolongement de ces réflexions. Il réunit quatre grandes missions, qui étaient jusque-là assurées par des réseaux différents : informer et orienter les demandeurs, au niveau national avec une plateforme, et au niveau local avec des Espaces Conseils, mettre les usagers en relation avec un accompagnateur, et distribuer les aides publiques.

Ainsi, au cœur des interventions de l'ANAH, l'amélioration énergétique des logements qui s'articule avec l'ensemble de ses autres priorités, vise ainsi à massifier la rénovation énergétique du parc ancien avec l'ouverture à tous les ménages de MaPrimeRénov' et l'instauration en 2022 de MaPrimeRénov' Sérénité.

La règle d'écoconditionnalité issue de la loi Climat et Résilience pose un calendrier en termes d'interdiction de mise en location des logements : en 2025, les logements étiquetés G seront interdits à la location. En 2028, l'exclusion concernera également les logements étiquetés F. Cette écoconditionnalité conduit de nombreux propriétaires à engager des travaux de rénovation énergétique.

### ➤ **L'accompagnement des personnes en situation de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement**

Près de la moitié des propriétaires occupants du centre-ville de Bayonne ont plus de 60 ans, ce qui laisse supposer des besoins croissants en matière d'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie.

Le traitement de la problématique autonomie des personnes âgées et handicapées présente donc un intérêt majeur qui appelle à proposer des mesures particulières pour aider les plus modestes à demeurer et vivre confortablement dans leur logement.

En lien avec la Direction interministérielle de la transformation publique (DITP), aux côtés du ministère du Logement et de la Caisse nationale de l'assurance vieillesse (Cnav), l'Anah a apporté sa contribution aux travaux de simplification et de massification des aides consacrées à la perte d'autonomie qui doivent conduire à la mise en œuvre de MaPrimeAdapt'.

## **Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.**

L'OPAH-RU permettra d'enclencher une dynamique de réhabilitation requalifiante qui devra produire un renouvellement durable du parc de logements anciens et initier une valorisation du patrimoine immobilier.

L'objectif du dispositif est d'accompagner les propriétaires, ainsi que les locataires, sur les aspects techniques, administratifs et financiers. Le service proposé comprend la recherche d'une solution financière et technique adaptée aux besoins et un accompagnement (le cas échéant social) tout au long de la phase de travaux. Il contribuera à la mobilisation et à la mise en réseau des acteurs pour l'élaboration de la mission.

Les publics cibles sont :

- ✓ les propriétaires occupants ;
- ✓ les propriétaires bailleurs ;
- ✓ les syndicats de copropriétés dégradées ou fragiles ;
- ✓ les locataires en difficulté dans leur logement. Pour ces derniers, il pourra s'agir d'un accompagnement tout au long du processus de traitement d'une situation d'habitat indigne, en lien avec le propriétaire (médiation, aide aux travaux) et les acteurs impliqués dans la gestion préventive et coercitive du dossier.

Le dispositif vise notamment à :

- requalifier les logements locatifs ou ceux des propriétaires occupants afin d'assurer leur sécurité et leur salubrité et proposer un accompagnement social, technique et juridique adapté des occupants des logements ;
- développer une offre de logements locatifs diversifiés et accessibles ;
- améliorer durablement les logements en aidant les propriétaires occupants très modestes et les locataires à mieux se chauffer et à diminuer les factures d'énergie ;
- permettre aux ménages âgés et/ou handicapés de mieux vivre à domicile et plus longtemps dans une logique d'adaptation du logement à son occupant ;
- accompagner les copropriétés dégradées et en difficulté ;
- animer, en articulation avec notamment le protocole LHI, le réseau d'acteurs impliqué dans le repérage et le traitement des situations des ménages en difficulté dans leur logement.

Le dispositif repose sur un partenariat qui se traduit par :

- des engagements financiers optimisés pour la conduite de projets et de travaux en phase opérationnelle, entre l'ANAH, l'Etat, la Ville de Bayonne, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la CAF des Pyrénées-Atlantiques, PROCIVIS Aquitaine Sud, la Fondation Abbé Pierre, Action Logement et la Caisse des dépôts et consignations. Il valorise et s'inscrit en subsidiarité des autres dispositifs d'accompagnement existants (prêts aidés, déduction fiscale, crédits d'impôts, aides des caisses de retraite, fonds sociaux...);
- une collaboration dans la recherche de la meilleure solution pour le traitement des situations;
- une mise en réseau des acteurs pour le traitement des différentes thématiques.

## Article 3 – Volets d'action

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1 Descriptif du dispositif

Le programme « Action Cœur de Ville » fixe avec ambition la réalisation de multiples actions pour renforcer le rayonnement du centre-ville sur le plan économique, culturel, sportif et touristique, et conforter son poids démographique.

Cette stratégie de revitalisation repose en partie sur un programme d'actions visant la requalification urbaine du centre historique, au travers :

- de la transformation de l'espace public au service du rayonnement et du quotidien. Le projet prévoit de poursuivre la reconquête des espaces publics, voire de les réinventer à l'aune de nouvelles pratiques urbaines. Sont concernés de grands espaces de respiration (ceinture verte des remparts, esplanade Roland Barthes...), des interstices laissés par la démolition d'immeubles (placette de l'îlot n°45 du PNRQAD) ainsi que des espaces « itinéraires » porteurs de dynamiques commerciales (rues situées aux abords du Musée Bonnat-Helleu et de la médiathèque centrale, quai Jauréguiberry). La confortation de la nature en ville, la valorisation du bâti et la promotion du patrimoine et de l'histoire auprès des publics constituent des fils conducteurs pour l'aménagement de la transformation de ces espaces ;
- du renforcement des équipements et des services publics, culturels et de loisirs. Trois projets d'envergure viendront conforter le rayonnement de Bayonne : la rénovation-extension de la médiathèque, la rénovation/extension du Musée Bonnat-Helleu, la rénovation et la modernisation du stade Jean Dauger. D'autres projets plus modestes compléteront la palette de l'offre culturelle ou sportive ;
- du développement de l'accessibilité, de la mobilité et des connexions. Le projet prévoit de poursuivre le développement des mobilités actives en cœur de ville, d'étudier et de développer les solutions alternatives à la voiture individuelle, de poursuivre le plan de mise en accessibilité de la ville, en prenant compte notamment les différentes formes de handicap.

Le calendrier de réalisation et les budgets de ces actions sont précisés dans les avenants à la convention cadre pluriannuelle du programme Action Cœur de Ville / Opération de Revitalisation de Territoire.

Par ailleurs, la restructuration du tissu urbain du centre historique se poursuivra par la réalisation des opérations de curetages inscrits au PSMV permettant l'amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles et la valorisation du patrimoine. De plus, une perméabilité entre immeubles ou groupes d'immeubles sera recherchée pour la mise en sécurité des logements face au risque incendie.

### **3.1.2 Objectifs**

Les objectifs de réalisation des aménagements publics sont fixés par la convention cadre pluriannuelle du programme Action Cœur de Ville / Opération de Revitalisation de Territoire. Les actions font dans ce cadre l'objet d'un suivi continu et d'échanges lors des comités de projet.

## **3.2. Volet foncier**

### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

La restructuration du tissu urbain et la remise sur le marché de logements vacants nécessite une action foncière volontariste et la mobilisation d'outils puissants : subventions aux propriétaires (bailleurs), financements importants relevant du volet « copropriétés dégradées », intervention foncière publique active (instruction fine des déclarations d'intention d'aliéner, préemption), mise en œuvre d'outils coercitifs contraignant les propriétaires à réaliser les nécessaires travaux de restructuration et de requalification de l'habitat dégradé (arrêtés de police, opérations de restauration immobilière).

La Ville de Bayonne s'est déjà engagée en ce sens dans le cadre du PNRQAD, en mobilisant notamment les services de l'EPFL Pays Basque. La poursuite des opérations foncières et immobilières pourrait aussi s'appuyer sur la Société Publique Locale Pays Basque Aménagement dont la création a été approuvée le 9 juillet 2022 par décision du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

En complément des immeubles ciblés par le volet «copropriétés dégradées », l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 18 immeubles en monopropriété totalement vacants et très dégradés, représentant un potentiel d'environ 100 logements.

### **3.2.2 Objectifs**

Afin d'affirmer la volonté municipale de traiter ces situations d'habitat dégradé et de développer l'offre de logements, il est projeté d'amorcer dès le lancement de l'OPAH-RU l'engagement d'Opérations de Restauration Immobilière sur 5 immeubles situés dans des îlots PNRQAD ou à proximité immédiate :

- aux n°46 et n°48 rue Victor Hugo (îlot n°12) ;
- aux n°15 et 17 rue Port de Castets (îlot n°14) ;
- au n°12 rue Port de Castets, à l'interface des 2 îlots PNRQAD ciblés.

Cette première phase d'ORI permettra de lancer un signal fort à l'ensemble des propriétaires d'immeubles dégradés et vacants afin de les amener à réhabiliter leurs biens en centre historique. Il



est à noter que 4 de ces immeubles appartiennent à 2 propriétaires qui détiennent à eux seuls 10 immeubles vacants sur les 18 recensés.

Dans le cas contraire, le traitement par la Ville des 5 immeubles cités ci-dessus représenterait un montant d'environ 1 777 020 € (subvention THIRORI de l'ANAH de 1 274 680 € déduite). Le dépôt des dossiers de financement correspondants pourrait intervenir au cours des années 4 et 5 du dispositif.

Ces opérations pourraient par ailleurs faire l'objet du Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) et/ou de l'outil Vente d'Immeubles à Réover (VIR).

Enfin, il est précisé qu'un immeuble, situé au 8 Place Pasteur, pourrait faire l'objet de financement THIRORI suite à une éventuelle acquisition pour la mise en sécurité de cet immeuble qui présente de graves désordres structurels.

### **3.3. Volet immobilier**

#### **3.3.1 Descriptif du dispositif**

La très forte tension immobilière, foncière et locative que connaît le territoire nécessite de développer une offre de logements de qualité et accessibles aux différents publics. Les priorités suivantes ont pu être confirmées dans l'étude pré-opérationnelle :

- développer une offre locative sociale privé (loyers conventionnés avec ou sans travaux) et publique, via les opérations du PNRQAD et l'intervention foncière sur des bâtis isolés dégradés et vacants ;
- accroître l'offre de logements en accession sociale à la propriété, par la mobilisation accrue du bail réel solidaire ;
- mobiliser les dispositifs de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) ;
- remettre sur le marché les logements vacants, par la mobilisation des propriétaires via des outils incitatifs et coercitifs (ORI), et par le repositionnement des copropriétés dégradées sur le marché local ;
- améliorer l'accessibilité des logements afin de répondre aux besoins des personnes âgées (adaptation des logements, installation d'ascenseur dans les immeubles quand les dispositions patrimoniales le permettent).

#### **3.3.2 Objectifs**

Les objectifs pour favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants tout en encourageant l'accession à la propriété se répartissent comme suit :

**135 logements** dans le cadre des dossiers de demande de subvention ANAH

Le volet relatif à l'amélioration de l'offre locative sera mis en cohérence avec l'objectif de la ville de promouvoir une mixité sociale et intergénérationnelle, en développant l'offre pour les familles.

### **3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**

#### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

Ce volet s'inscrit dans la continuité du travail entrepris dans le cadre de l'OPAH-RU 2018-2023, et plus largement dans celui du Protocole Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

Il s'agit :

- de soutenir les travaux d'amélioration engagés par des propriétaires privés sur des logements très dégradés et/ou indignes ;
- de développer les actions coercitives par la conduite des procédures d'insalubrité ou de sécurité ;
- d'agir contre le mal-logement, permettant de repérer et de traiter par un accompagnement renforcé les ménages logés dans des logements indignes.

Ce volet s'appuiera en premier lieu sur des actions renforcées de repérage permanent des logements indignes et insalubres, en lien constant avec l'ensemble des acteurs concernés : ARS, CCAS, travailleurs sociaux, CAF, ADIL... Les signalements seront partagés avec tous les services, et notamment au sein du comité « habitat indigne ».

Les situations feront l'objet de l'accompagnement suivant :

- réalisation d'un diagnostic complet des immeubles et des logements (comprenant une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation de la dégradation de l'habitat) et dans le cas de logements occupés, un diagnostic social du ménage s'il n'a pas été effectué au préalable ;
- établissement de scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une estimation sommaire des travaux, une évaluation énergétique projetée avant et après travaux) et ceux qui sont nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation ;
- aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de conventionnement, de prêts notamment micro-crédit/Eco prêt à taux zéro/ prêt CAF/Fondation Abbé Pierre/PROCIVIS pour les ménages PO les plus modestes, d'aides fiscales... ) ;
- accompagnement sanitaire et social des ménages permettant, notamment, la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
- appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Lorsque l'aide incitative ne peut être mobilisée ou si l'accompagnement incitatif n'aboutit pas favorablement, une procédure coercitive sera engagée (arrêté d'insalubrité, péril ou infractions au Règlement Sanitaire Départemental) afin de contraindre les propriétaires concernés à réaliser les travaux.

Pour les propriétaires occupants de logements très dégradés, insalubres ou indignes, seront proposés :

- un accompagnement technique, social et juridique renforcé pour la réalisation des nécessaires travaux lourds permettant le traitement de la situation ;
- une mobilisation des partenaires pour aider au financement de l'avance des travaux ou au paiement du reste à la charge du ménage (micro-crédit, fondation Abbé Pierre, prêts CAF, PROCIVIS...).

Par ailleurs, les immeubles privés (en copropriétés et monopropriétés) dont les travaux de lutte contre l'habitat indigne, de curetage ou restructuration ne seraient pas réalisés par leurs propriétaires, feront l'objet d'opérations de travaux d'office ou de recyclage (acquisition / restructuration pour la production de logements dans un objectif de mixité sociale) portées par la Ville ou la société publique locale dans le cadre de dispositifs RHI/THIRORI (cf volet foncier).

Afin de coordonner l'échange d'information, le comité technique du protocole LHI sera mobilisé afin de coordonner les moyens investis pour la résolution des situations constatées et assurer une information régulière des partenaires participants.

### **3.4.2 Objectifs**

L'objectif global fixé sur l'ensemble de l'OPAH-RU est de traiter 80 logements très dégradés ou indignes, dont 6 réhabilités par les propriétaires occupants et 74 réhabilités par les propriétaires bailleurs.

## **3.5. Volet copropriétés en difficulté**

### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

918 copropriétés sont recensées dans les fichiers fonciers sur le périmètre des quartiers anciens.

87% d'entre elles sont composées de moins de 10 lots. 85% des immeubles ont été construits avant 1946.

Près de 40% des logements sont occupés par des locataires et 30% par leurs propriétaires.

Les copropriétés du centre historique présentent un taux de logement vacants importants : environ 30%.

Le centre historique de Bayonne présente un parc de logements situés dans des immeubles dont les 2/3 sont organisés en copropriété et présentent les problématiques d'habitabilité et de sécurité incendie.

Certaines copropriétés rencontrent des problèmes d'inadaptation de logements, de dégradation, voire d'insalubrité en raison notamment de contraintes morphologiques du bâti. Ces dysfonctionnements techniques empêchent la location des logements (vacance) et engendrent des difficultés de fonctionnement de la copropriété (absence de revenus pour les propriétaires bailleurs, absence de prise de décision...).

Par ailleurs, pour permettre l'aération des cœurs d'îlots et l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements, la réalisation des nécessaires travaux de curetage inscrits au PSMV est conditionnée par l'accord unanime des propriétaires et par la vente ou la cession gratuite au syndicat de l'emprise destinée à être démolie pour intégration dans les parties communes. Sur ce point, il est important de noter la présence d'intérêts divergents entre les propriétaires de logements situés en partie arrière des immeubles, qui présentent les défauts d'habitabilité et de sécurité, avec ceux des logements situés en partie avant qui, du fait de leur localisation sur rue, ne souffrent pas de ces problématiques.

De même, les travaux de mise en sécurité face au risque incendie (installation d'escalier de secours, percements vers immeubles mitoyens, réfection des réseaux d'énergie, isolement des établissements recevant du public...), relèvent de la responsabilité des syndicats de copropriétés.

Aussi, de nombreux immeubles présentent des cages d'escalier aux qualités patrimoniales exceptionnelles (800 d'entre elles sont protégés au titre du PSMV) mais souffrent souvent d'un manque d'entretien. Leur réhabilitation s'avère en effet onéreuse au regard de l'importance des éléments à valoriser.

**20 copropriétés (cf. carte de localisation en annexe 2 et fiches immeubles en annexe 3)** rentreraient dans le champ d'éligibilité au dispositif de l'ANAH dédié aux « copropriétés en difficultés » en raison de leur état de dégradation, de désordres structurels (besoin de curetage et de mise en sécurité incendie) et la nécessité d'enclencher des mesures de redressement relatives à leur fonctionnement, leur gestion et leur situation sociale.

Les dossiers de demande de financements correspondants (aides individuelles et au syndicat, aides à la gestion) seront validés en CLAH sur présentation des études techniques, sociales, financières et de fonctionnement exhaustives ainsi que sur présentation des scénarios de redressement.

Un objectif de **16 copropriétés** est fixé pour le financement des travaux. Toutefois, les **20** copropriétés identifiées figurant **en annexes 2 et 3** feront l'objet d'études et d'un accompagnement préalables.

**Certains immeubles, non identifiés à ce jour, pourraient se substituer à ceux présents dans la liste annexée à la convention et bénéficier de l'aide au syndicat et à la gestion.**

Prévoyant des actions de repérage en continu, ce volet copropriétés dégradées vise à :

- traiter de manière globale et coordonnée l'ensemble des difficultés des copropriétés identifiées ou qui seront repérées dans un second temps ;
- apporter un accompagnement juridique, administratif, technique et financier aux copropriétés (déjà identifiées ou susceptibles de l'être par la suite) afin de traiter les problématiques structurelles rencontrées (défaut d'habitabilité et de sécurité, dégradation des cages d'escalier notamment). Cette approche tiendra compte de la nécessité d'intervenir à l'échelle de l'îlot ou de groupes d'immeubles ;
- coupler le cas échéant le dispositif incitatif d'une action coercitive pour favoriser la prise de décision par les propriétaires ou pour permettre l'action publique à la place des propriétaires (recyclage notamment via DUP ORI ou aménagement ; intervention publique en cas de défaillance de propriétaires via le portage de lots ou la mise en place de baux à réhabilitation aidés par l'ANAH).

## **Etudes et accompagnement préalables**

L'opérateur assurera dans un délai de 6 mois maximum à compter de la signature du marché de suivi-animation la réalisation des études pré-opérationnelles sur chacun des immeubles pré-identifiés et figurant dans la convention d'OPAH-RU. Ce travail sera réalisé en cours d'opération sur les immeubles susceptibles de faire l'objet du volet correspondant (rappel objectif : financement de 16 copropriétés/aide au syndicat en 5 ans).

L'étude des copropriétés reposera sur une collaboration entre les différents organes de la copropriété, le maître d'ouvrage du dispositif et l'opérateur dans la réalisation du diagnostic.

Les copropriétaires et leurs représentants seront informés du dispositif et de ses objectifs, de l'intérêt pour les différents acteurs de réaliser une étude complète pour aboutir à une stratégie de redressement efficace et au bon déroulement de l'opération.

Ces études seront réalisées en suivant les phases suivantes :

### **❖ Information et sensibilisation**

L'objectif de cette mission réside dans la prise de conscience des copropriétaires et du syndic de la nécessité de réaliser un diagnostic visant à connaître l'ampleur des dysfonctionnements qui enlissent la copropriété.

Il s'agira pour l'opérateur de :

- mobiliser et associer ces différents acteurs à la démarche de redressement ;
- obtenir des informations sur la copropriété ainsi que les documents administratifs, comptables, juridiques ou techniques qui permettront de conduire une analyse objective ;
- accéder aux parties communes et privatives de l'ensemble immobilier pour la réalisation des diagnostics techniques.

Par ailleurs, si l'évaluation de l'ampleur des difficultés exige des diagnostics spécifiques complémentaires à celui de l'opérateur, la mission de sensibilisation visera à inciter les décideurs à réaliser des études complémentaires (ex : rédaction d'un règlement de copropriété).

### **❖ Diagnostic multicritères de la copropriété**

Le diagnostic devra comprendre divers thèmes ne pouvant être analysés indépendamment ; l'opérateur soulignera les interactions entre ces thèmes.

Le prestataire doit distinguer les facteurs exogènes et les facteurs endogènes de la déqualification, objet de l'intervention.

Il détaille, également, les facteurs structurels (tels que l'imbrication des espaces publics/privés) sur lesquels l'intervention nécessite des procédures complexes, des facteurs fonctionnels, plus faciles à gérer dans le cadre d'une intervention incitative (assemblées générales inexistantes par exemple).

Le diagnostic comprendra les thèmes suivants :

- une description générale des immeubles (nombre de bâtiments, nombre de lots, composition, organisation, statuts de propriété, type de logements, résidence principale/secondaire...);
- le fonctionnement juridique et modalités de gestion de la copropriété ;
- une description de l'environnement urbain (commun à l'ensemble des immeubles objets de ces études) et du foncier ;
- une analyse du fonctionnement de la copropriété ;
- une analyse de la gestion financière de la copropriété ;
- une analyse de l'usage des RDC et de leur impact dans le fonctionnement de la copropriété ;
- une analyse de l'usage des parties communes, en lien notamment avec la problématique de la sécurité incendie ;
- une analyse patrimoniale et socio-économique ;
- une analyse technique du bâti (parties communes et privatives) et de la morphologie parcellaire.

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle de la copropriété et sur la base des diagnostics spécifiques, les éléments suivants doivent être présentés :

- synthèse des analyses reprenant les conclusions par thématique ;
- analyse du jeu d'acteurs pour connaître le contexte de l'opération en fonction du scénario choisi ;
- tableau synoptique des forces et des faiblesses de la copropriété ;
- points de blocage à lever pour permettre un redressement de la copropriété.

Les scénarios d'intervention sont proposés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle et doivent définir pour chaque thématique et dysfonctionnement un plan d'action.

Il s'agira de scénarios de redressement ou de recyclage (acquisition par la puissance publique dans le cas où la copropriété ne serait pas en mesure de réaliser les travaux).

Pour les scénarios de redressement, les préconisations comprendront (selon les scénarios) :

- les préconisations pour redresser les instances de gouvernance (changement de syndic, mobilisation du conseil syndical et des propriétaires...);
- les préconisations de refonte des documents organisationnels (règlements de copropriété, état de division, en fonction de la situation actuelle ou future en cas de curetage par exemple);
- les préconisations permettant d'améliorer la gestion financière ;
- les signalements aux services compétents (sécurité, santé...) pour les parties privatives et les parties communes de manière à mobiliser les procédures coercitives (arrêtés de péril ou insalubrité, DUP ORI...);
- le traitement des situations individuelles fragiles sur le plan social ou économique à accompagner ;
- les besoins en portage de lots pour améliorer le fonctionnement et faciliter la prise de décision (nombre et type de lots à acquérir) ;

- la liste des travaux à réaliser en parties communes et parties privatives ainsi que leur coût estimatif (dont travaux de curetage), préconisations de maîtrise d'œuvre et/ou de diagnostics techniques par des bureaux d'études spécialisés (structure...);
- les modalités de réalisation des travaux de curetage (conditions, maîtrise d'ouvrage/ maîtrise d'œuvre...), le lien à faire avec les propriétés mitoyennes;
- les modalités de financement des parties communes (aides au syndicat et aides individuelles, voire prêts) et des parties privatives (aides individuelles). Les taux d'aides au syndicat et plafonds de travaux et aides individuelles pour les travaux en parties communes seront établis à l'issue selon le profil de la copropriété.

En outre, les moyens humains, techniques et financiers à mobiliser seront présentés :

- actions à conduire, y compris les actions coercitives et dispositifs complémentaires à la procédure incitative;
- priorisation et durée des actions à mener en vue du redressement pérenne de la copropriété. Les travaux, par exemple, ne pourront être déclenchés qu'après redressement de la situation financière de la copropriété et après avoir, a minima, pu réunir les « reste à charge » des copropriétaires en vue des travaux de réhabilitation;
- programmation hiérarchisée des travaux,
- simulation de mobilisation des aides publiques ou d'autres types de financement en vue de réalisation des travaux suivant les différents scénarios. Les simulations financières seront réalisées pour chaque propriétaire. Un tableau listant l'ensemble des copropriétaires pourra faire état des aides ainsi que du reste à charge réel pour le financement des travaux. Dans le cadre des scénarios de financement, l'opérateur réalisera des simulations en tenant compte du mixage des aides (aides au syndicat et aides individuelles, notamment pour les propriétaires bailleurs pour favoriser le loyer maîtrisé).

Pour les scénarios de recyclage (acquisition par la collectivité de tout ou partie des lots), l'opérateur mettra à la Ville ou à son concessionnaire l'ensemble des éléments (décrits notamment ci-dessus) nécessaires à l'engagement des procédures visées (DUP ORI, DUP aménagement...).

#### ❖ **Suivi et accompagnement des copropriétés**

L'opérateur aura en charge la conduite de 4 grandes missions :

- *Le développement des partenariats*
- *L'information et l'accompagnement pour le redressement de la copropriété*

L'objectif de cette mission est de poursuivre les actions de sensibilisation et de mobilisation engagées lors de la phase précédente, portant sur :

- l'information et l'accompagnement sur le fonctionnement et les aspects juridiques;
- l'information et l'accompagnement sur la gestion;
- l'aide, le cas échéant, à la mise en place de conseils syndicaux;
- l'aide aux personnes occupantes en difficultés sociales;
- l'appui aux projets patrimoniaux des propriétaires occupants ou bailleurs;
- l'animation foncière;
- l'assistance technique à la réalisation de travaux;
- l'aide au recours au maître d'œuvre;

- l'assistance administrative au montage des dossiers de financement.
  - *L'observation et le suivi des actions engagées*

Différents outils de suivi de l'opération doivent être mis en œuvre :

- une fiche de synthèse de la copropriété (mise à jour régulièrement) ;
- les indicateurs de suivi et d'alerte ;
- les bilans ;
- le pilotage.

- *L'évaluation*

L'opérateur réalisera l'évaluation du programme d'intervention sur la copropriété et un volet spécifique de l'évaluation d'une opération programmée disposant d'un volet copropriété.

À partir des indicateurs de suivi mis en place lors de l'étude pré-opérationnelle, éventuellement revus en phase d'accompagnement, et alimentés régulièrement, le volet « copropriétés dégradées » devra faire l'objet d'une évaluation spécifique dans le cadre du bilan et de l'évaluation de l'opération.

### **3.5.2. Objectifs**

L'objectif prévisionnel est de réhabiliter de manière globale 16 immeubles en copropriétés sur une période de 5 ans.

Les montants prévisionnels des subventions précisées dans la présente convention sont établis à partir des coûts subventionnables estimatifs suivants :

- 3 copropriétés avec travaux de curetage : 800 000 €/immeuble
- 4 copropriétés très dégradés : 750 000 €/immeuble
- 9 copropriétés en dégradation moyenne et avec problématique « sécurité-incendie » : 750 000 €/immeuble

A ce nombre, une dizaine d'autres copropriétés sous arrêtés de péril pourraient être accompagnées (estimation effectuée sur la base du volume de copropriétés traitées en péril au cours de l'OPAH-RU 2018-2023).

Enfin, 2 copropriétés non repérées à la date de la signature de la convention, pourraient faire l'objet d'un accompagnement au titre de MaPrimeRénov' Copropriétés. Il est à noter que l'effort de repérage et d'accompagnement est orienté vers les copropriétés dégradées dans le cadre de cette OPAH-RU.



## **3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**

### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides s'inscrivent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 dans le programme MaPrimeRénov' Sérénité, conformément au Conseil d'administration de l'ANAH du 8 décembre 2021.

Dans le cadre de cette OPAH-RU, le maître d'ouvrage souhaite poursuivre son engagement dans la mise en œuvre du volet énergie. Le dispositif veillera à favoriser les économies d'énergie et à lutter contre la précarité énergétique notamment en direction des propriétaires occupants les plus modestes, tout en veillant à des réhabilitations de qualité et adaptées au bâti ancien. La bonne prise en compte des performances thermiques initiales du bâti ancien devra permettre des préconisations de travaux adaptés, évitant les désordres éventuels. A ce titre, l'ensemble des situations et des projets seront étudiés par les conseillers du patrimoine municipaux de la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat qui pourront formuler des préconisations pour garantir un projet performant respectueux du bâti ancien.

L'équipe de l'OPAH-RU sera mobilisée pour répondre aux objectifs suivants :

- identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah et à la prime Habiter Mieux Sérénité ;
- améliorer les conditions de logement dans le parc locatif privé et permettre de réduire le coût des charges liées à l'énergie par des équipements et des logements plus économes, en leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah sur le volet énergie.

Les propriétaires seront accompagnés pour l'analyse des devis, la finalisation du plan de financement et le montage des dossiers de demandes de subventions (mobilisation de Ma Prime Rénov', informations sur les primes énergies CEE).

Ils disposeront de l'assistance de l'opérateur mettant en œuvre les missions d'ingénierie suivantes :

- assistance selon les besoins pour l'enregistrement de la demande en ligne sur la plateforme [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr),
- réalisation d'un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation énergétique avant travaux) et un diagnostic social du ménage ;
- établissement de scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique après travaux), en cohérence avec les ressources et capacités financières du ménage ;
- aide à l'élaboration du projet et au montage des différents dossiers de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de prêts et d'aides fiscales) ;
- appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements réservés.

Le maître d'ouvrage, les travailleurs sociaux, mais également de la CAF et de la MSA participeront au repérage des logements les plus énergivores (en particulière en étiquettes E à G) occupés par des propriétaires aux revenus modestes, confrontés ou non à des situations d'impayés.

Un travail étroit avec l'ensemble des acteurs locaux sera en effet nécessaire pour obtenir une évaluation de qualité. L'estimation des ménages touchés par ce phénomène pourra se faire à partir de données sociales (données cartographiées élaborées par l'Anah à partir des fichiers Filocom, exploitation des fichiers CAF, des données des commissions DALO, des informations délivrées par les service sociaux ....) ou de données relatives à la consommation énergétique (l'exploitation des fichiers FSL et FSE sur les impayés, les retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides, les exploitations d'arrêtés d'insalubrité ...).

Par ailleurs, des actions de formation des artisans et des entreprises en matière d'amélioration énergétique accompagneront l'opération.

Enfin, les copropriétés dégradées visées par le dispositif feront d'un accompagnement spécifique décrit dans le volet « copropriétés en difficulté ».

### **3.6.2 Objectifs**

Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'objectif visé est d'aider à la réalisation de travaux de rénovation thermique de 91 logements sur la période de la présente convention.

Les objectifs globaux fixés sur l'ensemble de l'OPAH-RU sont les suivants (en nombre de logements) :

- 68 logements de propriétaires bailleurs
- 23 logements de propriétaires occupants

## **3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

### **3.7.1 Descriptif du dispositif**

La diagnostic a mis en évidence de forts besoins d'adaptation des logements pour la population du centre historique, composée pour une part importante de personnes âgées et vieillissantes.

L'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie (handicap et dépendance) dans une visée inclusive fait partie des priorités locale et nationale de l'ANAH.

Le dispositif vise à accompagner les personnes âgées ou en situation de handicap dans la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité de leur logement pour garantir leur autonomie. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Il s'agira :

- d'aider les occupants disposant de revenus modestes dans leurs démarches techniques, administratives et financières pour tendre vers l'accessibilité du logement,
- d'apporter des aides financières pour la réalisation des travaux ;
- d'intervenir, le cas échéant, auprès d'une copropriété afin de rendre les parties communes accessibles et l'accompagner si des travaux s'avèrent pertinents et possibles compte tenu des contraintes architecturales et techniques (800 cages d'escalier protégés).

De plus, un travail de partenariat sera conduit avec l'ensemble des acteurs concernés tels que le Conseil départemental, le Conseil Départementaux de la Citoyenneté et de l'Autonomie (CDCA), la MDPH, le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC), la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, la CAF, MSA et les services médico-sociaux et d'aide à domicile en vue de repérer les situations, de coordonner l'accompagnement des ménages et de mobiliser des aides complémentaires à la subvention Habiter Facile.

Enfin, des campagnes de communication seront menées à direction de ces ménages et des acteurs de terrain pour améliorer la connaissance du dispositif et l'identification des besoins.

### **3.7.2 Objectifs**

L'objectif prévisionnel est de traiter 6 logements sur une période de 5 ans.

## **3.8 Volet social**

### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

L'adaptation des logements aux personnes âgées et en perte d'autonomie, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, et le développement d'une offre de logements accessibles à tous constituent des priorités du dispositif.

Pour y répondre, l'OPAH-RU va garantir la mise en œuvre d'un partenariat constant et privilégié entre l'ensemble des acteurs concernés pour :

- améliorer les conditions de logement des populations en place, et de lutter contre les situations d'indignité ou d'insalubrité, en :
  - repérant les ménages en situation de précarité énergétique ou occupant des logements indignes ;
  - mobilisant, accompagnant et permettant aux propriétaires de réaliser les travaux permettant le traitement de ces problématiques ;
  - facilitant la réalisation de travaux permettant le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de perte d'autonomie ;
  - accroissant l'offre de logements accessibles aux plus modestes, aussi bien dans le parc privé que dans le parc public locatif social et en accession à la propriété ;
  - identifier et d'accompagner les copropriétés dégradées et en difficultés.
- accompagner les ménages les plus fragiles en vue de leur relogement provisoire ou définitif, en :
  - constituant une réserve de logements adaptés, dans le cadre de l'OPAH-RU et du PNRQAD, afin de maintenir en centre historique les ménages qui le désirent ;
  - facilitant les relations propriétaires-locataires en vue du relogement de ses derniers, après réalisation d'un diagnostic social détaillé (évaluation des besoins et des contraintes des ménages concernés) ;
  - mobilisant les moyens de gestion locative adaptée à des publics exclus du marché locatif classique (taux d'effort supérieur à 30%, difficultés financières passagères...) avec l'appui d'une agence immobilière à vocation sociale ;

- coordonnant les interventions des différents acteurs en la matière (rôle du comité Habitat Indigne).

Ces actions s'articuleront avec l'ensemble des plans et dispositifs mis en œuvre par les acteurs institutionnels sur la thématique sociale, et particulièrement avec :

- le PLH mis en œuvre par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (et au travers notamment de l'orientation E «l'exigence d'une offre de logements accessible à tous les publics »)
- le PDALHPD co-piloté par l'Etat, le Département des Pyrénées-Atlantiques, et soutenu par la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- le Schéma Autonomie du Département des Pyrénées-Atlantiques ;
- le FSL géré par le Département des Pyrénées-Atlantiques.

Le dispositif permettra de mettre en réseau les acteurs du territoire pour une coordination efficiente des actions d'accompagnement des différents publics fragiles.

Pour les situations les plus complexes, un accompagnement renforcé sera réalisé, en coordination avec les travailleurs sociaux, afin d'aboutir à la réalisation des travaux d'amélioration nécessaires.

D'autre part, des actions appuyées en terme de communication seront déployées sur l'intérêt du conventionnement et la nécessité de maîtriser les dépenses d'énergie afin de mobiliser massivement les propriétaires à réhabiliter et améliorer la performance énergétique de leurs logements.

Enfin, des prêts sociaux et subventions seront sollicités auprès de l'ensemble des partenaires (Procivis Aquitaine Sud, Fondation Abbé Pierre, Prêt Mission sociale, caisses de retraite, mutuelles) afin de boucler les plans de financement des propriétaires les plus modestes.

### **3.8.2 Objectifs**

Un objectif de financement de 5 dossiers sur 5 ans en intermédiation locative afin de favoriser l'accession à un logement aux publics les plus défavorisés.

De plus, les partenaires s'engagent à se réunir à minima 3 fois par an au sein du comité Habitat Indigne pour la recherche de solutions aux situations les plus critiques.

## **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

Bayonne dispose d'un patrimoine architectural reconnu. Cette richesse historique a conduit la Ville à initier dès 1975 la mise en place d'un secteur sauvegardé sur les quartiers du Petit et du Grand Bayonne, dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été approuvé en 2006.

Devenu Site Patrimonial Remarquable en 2016, cet outil de protection et de valorisation du patrimoine est au service de la politique de réhabilitation des quartiers anciens conduite par la Ville. Il vise en particulier à permettre à un habitat très dense d'améliorer ses conditions d'habitabilité et son attractivité.

Le secteur historique de St Esprit est pour sa part couvert par un PLU « patrimonial ». Des règles spécifiques y sont appliquées pour conserver et mettre en valeur toutes ses caractéristiques patrimoniales.

La mise en œuvre de cette politique patrimoniale sur la totalité des quartiers couverts par l'OPAH-RU s'appuie sur divers outils et méthodes déployés par la Ville :

- **la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat** : créée en 1997, elle constitue le guichet unique d'accueil du public et des professionnels pour la réhabilitation du bâti ancien : artisans, maîtres d'œuvre, architectes, opérateurs Malraux, syndicats, copropriétaires, agences immobilières... Deux conseillers du patrimoine municipaux y apportent quotidiennement un accompagnement technique et financier gratuits. La mobilisation de cette équipe locale expérimentée et impliquée permet de faciliter l'analyse et l'instruction des dossiers par l'ABF. Aussi, cette mission d'ingénierie, axée sur des actions de conseil et d'accompagnement du public présente un rôle prépondérant dans l'acceptation et la compréhension de la réglementation par les acteurs du territoire. Une présence permanente "sur le terrain", gage d'un partenariat fort avec les artisans et acteurs de l'habitat et du commerce, constitue une plus-value majeure pour une mise en œuvre efficace de l'outil PSMV ;
- **une relation privilégiée avec l'ABF** : 2 demi-journées d'échanges par semaine sont réservées par l'ABF pour l'instruction des dossiers, l'étude d'avant-projet et la visite d'immeubles ;
- **les actions culturelles et patrimoniales conduites dans le cadre du label « Ville d'art et d'histoire** obtenu en 2011. La mission "Ville d'art et d'histoire" développe une politique culturelle forte autour de la valorisation des patrimoines de Bayonne. Destinée à tous les publics, elle donne les clés de compréhension de Bayonne. Un riche programme d'animations pour les habitants, le jeune public et les visiteurs de passage permet de découvrir Bayonne et ses quartiers ;
- **un travail partenarial avec le SDIS 64 pour la mise en sécurité du bâti ancien** : des échanges réguliers depuis 10 ans pour développer des solutions de sécurisation, compatible avec les exigences patrimoniales du PSMV ;
- **une formation en continue des artisans sur le terrain lors des opérations de réhabilitation** : des conseils sont apportés aux intervenants par les conseillers du patrimoine pour la valorisation du bâti ancien et le respect de l'architecture ;
- **un règlement d'attribution de subventions municipales pour la protection et l'amélioration du bâti ancien** : financements d'éléments architecturaux, de matériaux biosourcés pour l'amélioration thermique respectueuse du bâti ancien, de travaux de dédensification (curetage), de sécurité incendie, de réfection de devantures commerciales.

En complément de l'ensemble de ces priorités d'ordre patrimonial, urbain, énergétique et sécuritaire, la Ville conduit depuis 2022 une expérimentation sur l'îlot n°45 du PNRQAD pour améliorer l'isolation acoustique des immeubles et des logements qui le composent. Précédée de mesures avant travaux, un panel de préconisations a été édicté par un acousticien au maître d'œuvre en charge du projet pour garantir un niveau acoustique satisfaisant pour les occupants et respectueux du patrimoine ancien. Des mesures seront effectuées à la livraison de l'opération. Cette expérimentation permettra

de consolider les connaissances de la collectivité et des intervenants dans ce domaine. Elle sera capitalisée et diffusée auprès des futurs maîtres d'ouvrage lors de la conception et la mise en œuvre de projets de réhabilitation.

Composante majeure du dispositif HOBETU d'amélioration du bâti ancien aux côtés des actions décrites ci-dessus et du PNRQAD, l'OPAH-RU participe pleinement au partage et à l'enrichissement de l'accompagnement des différents acteurs de la valorisation du patrimoine, dans un esprit de simplification des démarches et d'amélioration de la lisibilité de l'action publique.

L'ensemble des porteurs de projets ou demandeurs (propriétaires, maîtres d'œuvres, artisans, locataires, syndics, locataires...) bénéficient ainsi dans un lieu unique d'un accompagnement technique et financier renforcé : conseils techniques et administratifs pour la préparation des autorisations d'urbanisme, mobilisation de financements variés, relais auprès d'intervenants extérieurs (ABF, SDIS, Direction Hygiène et Sécurité)...

### **3.9.2 Objectifs**

L'objectif est de poursuivre l'animation du dispositif HOBETU d'amélioration du bâti ancien afin de conserver cette logique de simplification et d'enrichissement de la connaissance du patrimoine et des projets.

La Boutique du Patrimoine et de l'Habitat restera ainsi le lieu privilégié pour la mise en œuvre de la politique patrimoniale de la Ville.

La promotion de ces outils fera l'objet d'une communication active ciblée sur les différents acteurs concernés, notamment par le biais de réunions individualisées.

## **3.10. Volet économique et développement territorial**

### **3.10.1 Descriptif du dispositif**

Le dispositif veillera à développer le secteur économique du territoire.

Tout d'abord, comme exposé dans le volet précédent, la Ville poursuivra la formation en continue des artisans sur le terrain lors des opérations de réhabilitation pour consolider les savoir-faire.

La Ville conduit depuis le mois de septembre 2022 deux projets pour recenser, préserver et développer les savoir-faire et les compétences, via :

- la constitution d'un répertoire d'artisans engagés dans le respect de bonnes pratiques architecturales et administratives (inscription à la procédure du dispositif HOBETU) ;
- l'élaboration d'une « bibliothèque de détails » : ouvrage numérique répertoriant l'ensemble des recommandations patrimoniales et architecturales du centre ancien de Bayonne, pour diffusion auprès des porteurs de projet.

De plus, les subventions octroyées par la Ville pour la valorisation du patrimoine concourent pleinement à l'attractivité commerciale du centre historique. En effet, les commerçants peuvent être accompagnés pour la valorisation de leur local, sur les plans techniques et administratifs (conseils

sur les travaux, soutien pour monter les dossiers d'autorisation d'urbanisme) ainsi que financiers avec l'octroi de subventions pour le remplacement de devantures et l'isolation coupe-feu des parois.

Par ailleurs, le volet économique s'appuie sur la stratégie en faveur de l'attractivité commerciale portée dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et en particulier sur le schéma directeur de développement commercial approuvé en 2016. La Ville et l'Office de Commerce et de l'Artisanat consacrent des moyens importants pour animer et faire vivre ce tissu économique de très petites entreprises (80% de commerçants indépendants). Pour proposer une feuille de route commune que l'ensemble des parties prenantes puisse s'approprier, la Ville et l'Office de Commerce et de l'Artisanat mènent conjointement l'élaboration du Schéma Directeur du Commerce et de l'Artisanat pour la période 2020-2026. Son élaboration repose sur une démarche participative qui implique la contribution de l'ensemble des représentants des associations de commerçants et d'artisans.

En matière de santé économique des entreprises, le commerce et l'artisanat bayonnais présentent un tableau plutôt rassurant (offre dynamique et diversifiée). Toutefois, sur certains secteurs des fragilités persistent. La Ville souhaite mener sur ces secteurs en particulier une action volontariste en matière d'immobilier commercial afin de maintenir un volant de locaux accessibles suffisant et de maîtriser les implantations d'activités si nécessaire.

### **Les orientations retenues dans le programme Action Cœur de Ville sont les suivantes :**

- Renforcer la différenciation de Bayonne en matière de commerce par une politique de l'offre et par une valorisation du patrimoine urbain et culturel de la ville :
  - promouvoir et soutenir le commerce et l'artisanat du centre-ville, via notamment le développement du numérique,
  - attirer des enseignes locomotives et des jeunes enseignes innovantes,
  - agir sur l'offre immobilière (veille foncière, acquisition et remembrement) et favoriser l'émergence de projets locaux,
  - faire des halles un pôle gourmand de référence ;
- Conforter la chalandise locale et étendre la zone de chalandise en visant des cibles touristiques variées (capitaliser notamment sur la réouverture du Musée Bonnat-Helleu) ;
- Encourager de nouvelles pratiques urbaines, les faciliter et les fidéliser :
  - faciliter l'accès et la visite du centre-ville aux usagers et clients, tous modes confondus ;
  - valoriser, reconquérir et animer les espaces publics.
- Renforcer le réseau de professionnels, commerçants et artisans, impliqués et motivés en les associant activement pour leur permettre de s'approprier les stratégies locales.

### **3.10.2 Objectifs**

Les objectifs visés sont les suivants :

- poursuite des actions de formation sur le terrain et enrichissement de l'offre d'artisans dès 2023 ;
- poursuite des financements en faveur de la valorisation des locaux commerciaux (conformément au règlement municipal voté en février 2021) ;
- mise en œuvre des orientations dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et conformément au Schéma Directeur du Commerce et de l'Artisanat.

## **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à **417** logements minimum, répartis comme suit :

- **35** logements occupés par leur propriétaire ;
- **250** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (100 conventionnés et 150 en loyers libres) ;
- **112** logements inclus dans **16** copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- **20** logements inclus dans **2** copropriétés pouvant faire l'objet du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés.

### **4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah**

Les objectifs globaux sont évalués à **247** logements minimum, répartis comme suit :

- **35** logements occupés par leur propriétaire ;
- **100** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- **112** logements inclus dans **16** copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne ;
- **20** logements inclus dans **2** copropriétés pouvant faire l'objet du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés.



### Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>35</b>
Dont LHI et TD*	0	1	2	2	1	6
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	2	4	6	6	5	23
Dont autonomie*	1	1	2	1	1	6
<b>Nombre de logements PB*</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>100</b>
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)						
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)						
<b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
dont autres Copropriétés	0	0	0	10	10	20
dont copropriétés fragiles	0	0	0	0	0	0
<b>Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)</b>	<b>7</b> (1 copro)	<b>21</b> (3 copro)	<b>21</b> (3 copro)	<b>35</b> (5 copro)	<b>28</b> (4 copro)	<b>112</b> (16 copro)
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>100</b>
Dont loyer intermédiaire Loc'1	2	3	3	10	10	28
Dont loyer conventionné social Loc'2	3	5	10	20	10	48
Dont loyer conventionné très social Loc'3	1	1	2	10	10	24

\* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

## Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

**Elles sont décrites en annexe 4.**

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **11 842 656 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	1 818 302	1 941 666	2 165 965	2 902 405	3 014 319	<b>11 842 656</b>
dont aides aux travaux	1 678 302	1 791 666	1 999 298	2 695 738	2 827 652	<b>10 992 656</b>
PO/PB	198 083	311 448	519 079	1 215 520	914 027	<b>3 158 156</b>
Copropriétés Dégradées	1 300 219	1 300 219	1 300 219	1 300 219	1 733 625	<b>6 934 500</b>
Copropriétés en péril	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	<b>900 000</b>
dont aides à l'ingénierie :	140 000	150 000	166 667	206 667	186 667	<b>850 000</b>
- Part fixe	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	<b>625 000</b>
- Part variable	15 000	25 000	41 667	81 667	61 667	<b>225 000</b>

## **5.2. Financements de la Ville de Bayonne, collectivité maître d'ouvrage**

### **5.2.1. Règles d'application**

Les aides apportées par la Ville de Bayonne interviennent en complément des aides de l'ANAH. Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation de l'ANAH. Il est convenu que conformément à la réglementation de l'ANAH, les aides de la Ville de Bayonne se calculent sur le montant HT de la dépense subventionnable de l'ANAH.

Les conditions relatives aux aides de la Ville de Bayonne et les taux de subvention maximum sont susceptibles d'être modifiés par délibérations ultérieures du Conseil municipal, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH, des priorités/réorientations stratégiques de la Ville et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la Ville de Bayonne interviendra selon les modalités d'intervention présentées en annexe 4 de la convention.

### **5.1.2 Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville pour l'opération sont de 1 971 413 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	<b>Total</b>
AE prévisionnels	364 492	366 266	371 777	412 071	456 807	<b>1 971 413</b>
dont aides aux travaux	196 992	208 766	230 944	311 237	335 974	<b>1 283 913</b>
PO/PB	21 492	33 266	55 444	135 737	101 974	<b>347 913</b>
Copropriétés	175 500	175 500	175 500	175 500	234 000	<b>936 000</b>
dont Ingénierie	167 500	157 500	140 833	100 834	120 833	<b>687 500</b>

## **5.3. Financements de la Communauté d'Agglomération Pays Basque**

### **5.3.1. Règles d'application**

Les aides apportées par la Communauté d'Agglomération Pays Basque interviennent en complément des aides de l'ANAH. Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation de l'ANAH. Il est convenu que conformément à la réglementation de l'ANAH, les aides de la Communauté d'Agglomération se calculent sur le montant HT de la dépense subventionnable de l'ANAH.

Les conditions relatives aux aides de la Communauté d'Agglomération et les taux de subvention maximum sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH, des priorités/réorientations stratégiques de la collectivité et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la Communauté d'Agglomération Pays Basque interviendra selon les modalités d'intervention présentées en **annexe 4** de la convention.

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville pour l'opération sont de 1 708 422 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	223 467	250 152	299 920	475 462	459 422	<b>1 708 422</b>
dont aides aux travaux	223 467	250 152	299 920	475 462	459 422	<b>1 708 422</b>
PO/PB	47 967	74 652	124 420	299 962	225 422	<b>772 422</b>
Copropriétés	175 500	175 500	175 500	175 500	234 000	<b>936 000</b>

## Article 6 – Engagements complémentaires

### 6.1. Engagement d'Action Logement

Depuis plus de soixante-cinq ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH-RU, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

L'intervention d'Action Logement dans cette convention d'OPAH-RU, complémentaire à la convention tripartite entre Action Logement, la Ville de Bayonne et la Communauté d'agglomération Pays Basque qui s'inscrit dans le cadre du dispositif national « Action Cœur de Ville », confirme également la volonté de flécher ses aides dans la revitalisation des centres anciens, afin de les rendre plus attractifs et d'améliorer le confort de vie des habitants.

Dans ce cadre, Action Logement Services mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions.

## Pour les propriétaires bailleurs :

- L'aide à la recherche de locataires salariés : Action Logement Services, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs, et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, peut proposer aux bailleurs la candidature de salariés.
- Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass®, les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®: service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services.
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.
- Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont est bénéficiaire la ville de Bayonne, Action Logement mobilisera également ses produits et services spécifiques afin de soutenir les opérations de production de logements locatifs privés sur le centre-ville de :
  - Financement des opérations d'acquisition-amélioration ou réhabilitation d'immeubles entiers, affectés à usage d'habitat en résidence principale après travaux (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements
  - Les immeubles et parcelles doivent être situés dans la ville de Bayonne éligible au programme national Action Cœur de Ville, et être inclus :
    - Soit dans les périmètres définis dans les conventions cadres pluriannuelles Action Cœur de Ville,
    - Soit dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation territoriale (ORT) citées à l'article L.303-2-1 du CCH.
  - Financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention financent les travaux sur les parties privatives et communes et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 000 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable. La quotité de subvention sera appréciée par Action Logement services au regard de la présence d'un financement Anah et des caractéristiques intrinsèques de l'opération ; elle pourra atteindre 30% minimum pour les opérations qui permettront d'atteindre l'étiquette D après travaux
  - Contreparties : Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives localisées sur le bien financé, à hauteur de 75% minimum des logements de l'opération. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources définis dans le cadre des aides de l'Anah. Cependant, les programmes financés

pourront comprendre un maximum de 25% de logements à loyer libre (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire) qui pourront également faire l'objet de réservations.

- Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif Action Cœur de Ville sont exclusifs des autres financements Action Logement Services.

**Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé :**

- Prêt complémentaire pour l'acquisition d'un logement ancien vendu par un organisme de logement social (vente HLM) ou la construction d'un logement neuf destiné à la résidence principale
- Subvention sous forme de prime de 10 000€ destinée aux ménages primo-accédants (sous plafonds de ressources) pour l'acquisition d'un logement neuf (mise en place du dispositif courant 2021).
- Prêt agrandissement par addition ou surélévation, ou la transformation en surface habitable, de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation
- Prêt travaux pour l'amélioration de l'habitat
- Prêt travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation liés au handicap
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés dégradées ciblées par l'OPAH-RU, pour les propriétaires occupants salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

**Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux :**

- Service d'ingénierie financière : conseils d'expert pour sécuriser les projets, étude personnalisée, restructuration de crédits pour dégager de la capacité d'emprunt, optimisation du financement, accompagnement dans les démarches.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, Action Logement Services participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage mis en place.

La collectivité maître d'ouvrage s'assure que l'opérateur de l'OPAH-RU informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur intégrera dans ses simulations financières les aides d'Action Logement Services pour apprécier l'équilibre des opérations. Il mettra ensuite les propriétaires bailleurs et occupants en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complétera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires qui seront définies dans le cadre de la future Convention Quinquennale avec l'Etat sur la période 2023-2027.

## **6.2. Engagement de Procivis Aquitaine Sud**

Par conventions passées avec l'État, les SACICAP se sont engagées par leur activité « Missions sociales » à favoriser le financement des logements des ménages très modestes, propriétaires occupants.

PROCIVIS Aquitaine Sud interviendra auprès des propriétaires occupants et des copropriétés dégradées bénéficiaires du dispositif.

Les syndicats de copropriétés, dans le cadre d'un dossier de demande d'aides pour des travaux en parties communes, pourront bénéficier de l'intervention de PROCIVIS Aquitaine Sud dès lors que le dispositif d'amélioration de l'habitat en place et le montage du dossier de demande d'aide le permettent. La gestion de la copropriété par un syndic professionnel et l'intervention d'un maître d'ouvrage seront obligatoirement demandées. L'objectif est de favoriser les travaux de réhabilitation et/ou d'amélioration thermiques des copropriétés identifiées comme étant en difficulté par l'opérateur.

PROCIVIS Aquitaine Sud s'engage à réserver une enveloppe pour la conduite d'actions exprimées sous forme de prêts sans intérêt et/ou d'avance des subventions en fonction du nombre de dossiers présentés aux SACICAP.

Ces modalités d'intervention sont reportées en **annexe 4** de la convention.

## **6.3. Engagement de la Banque des Territoires**

La Caisse des Dépôts et consignations est un établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L518-2 et suivants du Code monétaire et financier. La CDC et ses filiales constituent un groupe public, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires. Sa mission a été réaffirmée par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008.

La Caisse des Dépôts, dans le cadre de ses missions d'intérêt général, intervient à plusieurs titres dans le champ du développement économique des territoires, en tant que partenaire institutionnel, financier et opérationnel de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), en tant qu'investisseur d'intérêt général dans l'immobilier d'activité, de commerce, de tourisme et de services et en tant que partenaire des politiques locales de soutien à la création et la reprise des petites entreprises.

Le Groupe Caisse des Dépôts accompagne le développement local en apportant les financements nécessaires aux collectivités locales et à ses opérateurs, en aidant à la conception de projets, en conseillant les collectivités et en faisant intervenir ses filiales.

Au titre d'une convention quinquennale (2021-2023), relative au renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les villes lauréates des programmes ACV et PVD, signée le 20 octobre 2021, l'ANAH et la Caisse des Dépôts ont réaffirmé un nouveau partenariat opérationnel afin de répondre aux besoins des collectivités locales. Cette nouvelle convention doit permettre de poursuivre, amplifier et faire évoluer l'action menée conjointement en faveur des logements privés, en particulier les copropriétés en difficulté, dans les quartiers ou géographies prioritaires. Sur des axes de travail communs visant au renforcement de l'offre de logements et à l'amélioration de l'attractivité territoriale, elle formalise les échanges d'informations et d'expériences entre les parties et définit les actions qu'elles pourront mener ensemble ou de façon

En termes de géographie, cette convention articule avec les dispositifs nationaux de soutien au renouvellement urbain et à l'habitat privé et vise ainsi, à l'échelle d'un projet urbain (sur un ou des quartiers) ou à l'échelle d'un ensemble immobilier ou d'un îlot dégradé :

- les quartiers anciens, centraux ou périphériques, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ainsi que dans les quartiers faisant l'objet d'un dispositif de veille active au sens de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;
- les quartiers de centres anciens traités dans le cadre du programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et des programmes Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD) ;
- les copropriétés identifiées au titre du Plan Initiative Copropriétés (PIC) Ou d'opérations de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) d'intérêt national (IN) Ou de droit commun.

La Caisse des Dépôts a par ailleurs signé le 2 juillet 2021 une convention d'objectifs avec l'État pour le traitement des quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville sur la période 2021-2023, dans laquelle est inscrit l'objectif de soutien aux politiques publiques en faveur de l'habitat privé.

Le périmètre d'intervention proposé par la présente convention intitulée « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU 2023-2028) du centre ancien de Bayonne » recouvre à la fois le zonage du PNRQAD ainsi que le zonage de deux quartiers prioritaires du Contrat de Ville (le Petit Bayonne en quartier de veille et Maubec-Citadelle en quartier prioritaire).

Afin de renforcer la capacité d'intervention des partenaires locaux sur le centre-ville et permettre la mise en œuvre de projets sur le parc privé, la Caisse des Dépôts propose d'accompagner la Ville de Bayonne dans la mise en œuvre de la politique d'amélioration de son parc privé en mobilisant son expertise, ses moyens financiers sur ses fonds propres ainsi que les prêts du Fonds d'Épargne.

S'agissant de l'expertise, la Caisse des Dépôts agit principalement dans le sens d'un renforcement des aides en faveur de l'ingénierie locale : la Caisse des Dépôts mobilise des financements à destination des collectivités locales, en complément des aides de l'ANAH, notamment sur le financement de l'ingénierie de suivi-animation de dispositifs opérationnels.

Le dispositif concerné pour la Ville de Bayonne est celui de droit commun : OPAH « renouvellement urbain ».

S'agissant des prêts sur Fonds d'épargne, la Caisse des Dépôts mobilisera des prêts pour financer les investissements de renouvellement urbain, aux côtés des bailleurs sociaux mais aussi pour la réalisation publics et privés. Ces prêts seront octroyés dans le cadre des procédures d'instruction de l'épargne réglementée.

Hors du champ du logement social, les financements sur fonds d'épargne pour la politique de la ville et la rénovation urbaine se concentrent sur les prêts renouvellement urbain et aménagement (PRU AM) mobilisables sur tous les QPV et les prêts projets urbains (PPU) mobilisables sur les quartiers de veille active.



Enfin, la Caisse des Dépôts, partenaire du PIC, a mis en place une offre de financement destinée à répondre aux enjeux de la lutte contre l'habitat indigne. Se déclinant sur une durée de 5 à 35 ans, ce « Prêt Copropriétés Dégradées » est dédié au financement des opérations de réhabilitation des copropriétés dégradées, incluant ou non du logement social, sur le territoire national et pour répondre au besoin éventuel d'autres investisseurs, notamment de collectivités souhaitant engager une vraie réhabilitation de leur centre-ville et traiter des petites copropriétés en mauvais état et d'organismes de logements sociaux se substituant à des copropriétaires défaillants de manière à permettre le redressement des copropriétés situées dans des quartiers en politique de la ville.

S'agissant du développement des investissements territoriaux, la Caisse des Dépôts veillera à ce que les quartiers bénéficient de toutes ses interventions en matière de développement économique et de cohésion sociale, qu'il s'agisse d'investissements dans des projets immobiliers, d'un accompagnement renforcé, par des interventions en fonds propres et quasi-fonds propres des EPL d'un investissements directs dans des entreprises ou en soutien d'actions déterminantes pour l'inclusion des personnes et des territoires fragiles cadre du déploiement de son plan de relance.

La Caisse des Dépôts contribuera au cofinancement des dépenses d'ingénierie sur le zonage de l'OPAH-RU, en accompagnement du dispositif de l'ANAH pour sa partie « suivi-animation » sur le centre-ville de Bayonne pour la période 2023-2028, selon les modalités prévisionnelles ci-dessous décrites en **annexe 4**.

#### **6.4. Engagement de Fondation Abbé Pierre**

La France compte environ 600 000 TAUDIS soit plus de 2,7 millions de personnes (site national FAP) qui vivent dans des logements :

- sans confort (sans eau, sans wc intérieur ou sans installation sanitaire) ;
- ou de très mauvaise qualité (sans isolation, sans chauffage ou encore avec une installation électrique non conforme, infiltrations d'eau ....) ;
- ou parfois même dangereux pour les occupants (risques d'effondrement du bâti, risques électriques, risques sanitaires...).

Pour lutter contre cette dimension du mal logement, la FAP a mis en place en 2007 un programme national appelé « SOS TAUDIS.

Ce programme national d'éradication de l'habitat indigne a permis la rénovation de plus de 2 000 taudis.

Pour renforcer son action, la Fondation a développé l'implantation d'Agences Régionales destinées à décliner le programme à l'échelle territoriale dans une approche de plus grande proximité.

L'intervention de l'Agence Régionale Aquitaine créée en 2012 vise à consolider le soutien aux propriétaires occupants les plus en difficulté pour les aider à réaliser des travaux dans leur logement.

#### **Thématiques prioritaires d'intervention**

- Amélioration globale de l'habitat jusqu'à la sortie d'insalubrité ;
- Lutte contre la précarité énergétique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacré aux postes énergies ;
- Adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap dans le cadre d'une sortie d'insalubrité.

Les modalités d'intervention sont détaillées en **annexe 4** de la convention.

### **6.5 Engagement de la CAF des Pyrénées-Atlantiques**

Dans le cadre de sa politique d'action sociale de l'habitat, la CAF des Pyrénées-Atlantiques contribue à la mise en œuvre du Protocole local de Lutte contre l'Habitat Indigne sur le territoire.

Dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014 (art.85) la CAF :

- mandate et finance, (dans la limite des dotations annuelles de la CNAF) des organismes habilités reconnus pour leurs compétences professionnelles dans le domaine du logement, pour la réalisation de diagnostic-constats visant à vérifier le respect des caractéristiques de décence fixées par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 des logements dont les occupants bénéficient d'une aide au logement (ALF ou ALS). Elle finance également les visites de contrôle après travaux et l'accompagnement des locataires et/ou des propriétaires si besoin
- consigne l'allocation logement (ALS / ALF) pour une durée de 18 mois maximum, le temps de la réalisation des travaux de remise aux normes des logements avérés non décents
- participe aux COTECH et COPIL du dispositif
- intervient sous forme de Prêt à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) en soutien aux travaux relatifs à l'amélioration énergétique des logements et à la lutte contre l'habitat indigne. Les bénéficiaires de ces aides concernent les ménages qui perçoivent une prestation familiale et dont le logement constitue la résidence principale

La durée de cet engagement est d'une année minimum à compter de la date de signature de la présente convention. Les modalités de partenariat sont susceptibles d'évoluer pour les 4 années suivantes du dispositif.

Ces modalités d'intervention sont reportées en **annexe 4** de la convention.

## **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.**

### **Article 7 – Conduite de l'opération**

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

##### **7.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

La Ville de Bayonne, maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### **7.1.2. Instances de pilotage**

###### **Le comité de pilotage stratégique**

Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération.

Composition :

- élus communaux et communautaires désignés par leur collectivité ;
- représentant de la DDTM 64 et de l'ANAH ;
- représentant de la Direction de l'Urbanisme et de la Direction Hygiène et Sécurité de la Ville de Bayonne ;
- représentant du Service habitat de la Communauté d'Agglomération Pays Basque;
- représentant de l'ARS ;
- représentant de la CAF ;
- représentant de l'ADIL ;
- représentant d'Action Logement ;
- représentant de PROCIVIS ;
- représentant de la CDC ;
- représentant de la DRAC ;
- l'équipe de suivi-animation.

L'ensemble des signataires et partenaires institutionnels de la présente convention s'entend pour participer conjointement au suivi stratégique de l'opération.

Ce comité sera réuni au moins une fois par an.

Il sera chargé :

- d'apprécier et de contrôler, au vu des informations, rapports et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement de l'opération, l'engagement opérationnel des différents partenaires, les blocages éventuels, le fonctionnement et la bonne coordination des différents dispositifs et procédures en place ;
- de valider les propositions de réorientation nécessaires en fonction des résultats effectifs.

Il sera saisi tout au long de l'action par le comité de pilotage technique pour arbitrage.

*Le rôle du prestataire : il est chargé d'assurer la présentation de l'état d'avancement de l'OPAH-RU lors du comité de pilotage. Il remettra à la maîtrise d'ouvrage, sous quinzaine, avant le comité de pilotage, le support de présentation de la réunion (sous format PowerPoint) et le bilan annuel sous format Word. Il est chargé d'assurer le compte rendu de séance, qui sera après validation par le maître d'ouvrage adressé aux membres du comité de pilotage.*

## **Le comité technique**

Le comité de suivi technique en charge de la conduite opérationnelle :

- garantira la mise en œuvre et l'application des orientations du comité de pilotage ;
- suivra les dossiers sensibles et évaluera les moyens d'actions à mobiliser ;
- organisera les actions concourant à la mise en œuvre du programme en articulation avec les autres dispositifs partenariaux (protocole LHI...) ;
- étudiera les éléments de diagnostics et les scénarios d'intervention sur les copropriétés, choisira la stratégie et déterminera le financement pour les travaux en parties communes et en parties privatives.

Il se réunira en tant que de besoin.

Il sera composé des techniciens de la Ville, de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, de l'ANAH, de la DDTM, de l'ARS, de l'ADIL, de la CAF et de tout autre personne susceptible de contribuer à la réussite de l'opération ou d'alimenter le travail du prestataire.

*Le rôle du prestataire : une semaine avant chaque comité technique, il établira une note synthétique de l'opération qu'il adressera au maître d'ouvrage sous format numérique (Word). Cette note, illustrée par des indicateurs de suivi, permettra d'apprécier les actions de repérages, communication et partenariats engagés. Il produira les comptes rendus des réunions correspondantes qui seront remis à la Ville en format Word une semaine après chaque comité technique.*

## **7.2. Suivi-animation de l'opération**

### **7.2.1. Équipe de suivi-animation**

Conformément au code des marchés publics, la Ville de Bayonne, maître d'ouvrage, lancera un marché afin de retenir une équipe opérationnelle afin d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

L'opérateur disposera des compétences suivantes :

- connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU ;
- connaissance solide du fonctionnement et des modalités d'accompagnement des copropriétés (compétences juridiques essentielles) ;
- maîtrise des techniques de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec l'implication des collectivités locales à cette démarche ;
- coordination et gestion de projet ;
- valorisation de l'architecture et du patrimoine, techniques de réhabilitation de logements (amélioration du confort dans une logique de développement durable, sortie d'insalubrité) ;

- accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil en économie sociale et familiale auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement).

### **7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

L'OPAH-RU est caractérisée par l'intervention et la mobilisation d'acteurs aux logiques différentes. Le suivi-animation consistera en la mise en œuvre d'actions d'information, de communication et d'animation adaptées et variées pendant toute la durée du programme. Elles viseront les habitants et les propriétaires ciblés par l'opération mais également l'ensemble des personnes relais, professionnels ou non, afin d'améliorer l'efficacité du dispositif.

### **Information, communication, sensibilisation et formation**

- Information et communication sur l'OPAH-RU

- accompagner la collectivité pour suivre le plan de communication qui aura été validé par le comité de pilotage, et s'engager à mettre en œuvre les actions d'information et de communication contenues dans le plan de communication global,

- informer les propriétaires, les occupants, les syndicats ou administrateurs judiciaires, les agences immobilières et les conseils syndicaux concernés, des actions entreprises dans le cadre de l'OPAH-RU,

- proposer et diffuser des supports d'information générale ou technique, la participation à des événements publics et proposer une présentation régulièrement actualisée de l'OPAH-RU.

- Information, sensibilisation et formation sur les problématiques fréquemment rencontrées en habitat ancien ou sur les évolutions réglementaires de la construction et de l'urbanisme

- Participation aux événements spécifiques

- Collaboration étroite avec le maître d'ouvrage lors des réunions d'information destinées à présenter les financements ;

- Réponses aux sollicitations des signataires en vue de réalisation des reportages journalistiques ou photographiques et invitation à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération.

### **Conseil et assistance aux propriétaires (et locataires)**

D'une manière générale, l'opérateur aura une mission d'évaluation du logement, de conseil et d'assistance gratuite auprès des propriétaires dans les domaines administratif, social, technique, architectural, financier et juridique. En fonction des situations rencontrées, l'ADIL, la CAF et d'autres acteurs concernés seront associés et mobilisés.

L'accompagnement technique se fera sur la base d'une visite à domicile et d'une évaluation de l'état des logements et immeubles (selon les grilles ANAH), avec notamment une évaluation thermique et selon le respect des normes d'habitabilité.

La présence au sein de l'équipe opérationnelle d'une ingénierie technique connaissant les problématiques rencontrées sur du bâti ancien permettra de sensibiliser, d'assister et de conseiller techniquement les propriétaires dans la formalisation de leurs projets, de les guider

dans la désignation d'éventuels maîtres d'œuvre, de contrôler le respect des devis et la bonne réalisation des travaux.

L'opérateur incitera à la réalisation de programmes globaux de réhabilitation et aidera à l'élaboration d'un projet de travaux sur la base de diagnostics techniques, sociaux et financiers.

A l'attention des propriétaires bailleurs, l'opérateur :

- établira un montage financier prévisionnel leur permettant d'effectuer leur choix en termes de travaux et/ou de conventionnement au regard notamment des conséquences des travaux sur les loyers futurs prévisionnels et des aides à la personne correspondantes ;
- examinera avec les propriétaires toutes solutions de maintien dans les lieux des locataires en cas de difficultés financières.

Une attention particulière sera apportée à l'information diffusée auprès des propriétaires bailleurs.

L'opérateur en charge du suivi animation informera les propriétaires bailleurs sur les différentes possibilités données, suite au conventionnement d'un logement avec l'ANAH. Les dispositifs liés à l'intermédiation locative seront présentés, ainsi que les associations agréées dans le département pour assurer ces missions.

Le partenariat renforcé entre l'ANAH et Action Logement sera également expliqué aux propriétaires.

Le dispositif le plus adapté aux besoins du territoire sera mis en avant par l'opérateur, en fonction des besoins recensés.

Les plans de financement et la nature des aides financières devront être clairement exposés. Le rappel des conditions d'octroi des aides publiques et des situations particulières entraînant le remboursement (vente...) devront également être expliquées.

### **Montage des dossiers de financement, pré-financement et suivi**

Dans l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU, l'opérateur informera les propriétaires sur les aides financières auxquelles ils peuvent prétendre et assurera le montage et le suivi des dossiers de demande de subventions auprès des différentes instances ainsi que le montage et le suivi des dossiers de préfinancement.

Il assurera le montage, le dépôt et le suivi des dossiers jusqu'au paiement du solde des subventions pour tous les dossiers engagés durant la période de validité de la convention, jusqu'à la fin du contrat du bureau d'études, pour les subventions de l'ANAH, de la Communauté d'Agglomération et de la Ville.

Il informera les propriétaires des modalités de valorisation des certificats d'économie d'énergie.

Il sensibilisera notamment les propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés.

### **Missions relevant de la lutte contre l'habitat indigne et indécent dans le périmètre de l'opération**

L'opérateur aura pour missions :

- alertera le maître d'ouvrage sur les bâtiments et logements susceptibles d'être insalubres, des immeubles menaçant ruine ou de la sécurité des équipements communs dans des immeubles collectifs d'habitation,

- contribuera au suivi des signalements et des procédures en lien avec la Mairie, le PDLHI et les partenaires sociaux,
- accompagnera et suivra les procédures de lutte contre l'insalubrité dans le périmètre de l'OPAH-RU, devra réaliser les diagnostics des logements et immeubles, sur la base de la grille ANAH ou, selon les cas, sur la base de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat,
- veillera et participera aux dispositifs de suivi (comité technique),
- accompagnera les propriétaires dans la mise en œuvre des travaux liés aux procédures pour l'éradication de l'habitat indigne,
- en cas de carence des propriétaires et des exploitants, accompagnera les services dans la réalisation de travaux d'office,
- à chaque fois que nécessaire, estimera le nombre d'hébergements ou de relogements à prévoir, leur durée et coût prévisionnel et accompagnera les familles lors des différentes étapes, en lien avec les acteurs sociaux du territoire (CCAS, MDS,...).

### **Lutte contre les déperditions d'énergie, mise en valeur du patrimoine architectural et requalification durable du patrimoine**

L'opérateur devra appréhender d'une manière globale les objectifs poursuivis à travers l'OPAH-RU visant une requalification globale de l'habitat privé, privilégiant des travaux durables, permettant des économies d'énergie et mettant en valeur le patrimoine architectural.

L'équipe opérationnelle :

- interviendra auprès des ménages en situation de précarité énergétique, susceptibles de relever des aides de l'ANAH, en effectuant un repérage et en réalisant un accompagnement,
- accompagnera les propriétaires dans la recherche d'économies de charges et la mise en œuvre de travaux d'économie d'énergie,
- veillera à ce que la mise en valeur et le respect du patrimoine architectural soit partie intégrante des projets de requalification en lien avec les partenaires compétents et selon le règlement du Site Patrimonial Remarquable.

### **Accompagnement social**

L'opérateur réalisera un accompagnement social des ménages en cohérence avec les objectifs visés par l'OPAH-RU, et notamment le maintien dans les lieux, autant que possible, des occupants, et la décence des logements.

Il recherchera des solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants modestes (Fondation Abbé Pierre...).

Il sensibilisera aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire, en lien avec l'ADIL.

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

#### **Mobilisation des partenaires et des acteurs du logement**

La structuration et l'animation du partenariat est l'une des conditions essentielles de la réussite de l'action publique.

Le prestataire s'appuiera sur le réseau professionnel déjà fortement mobilisé dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et développera les partenariats avec les structures intervenants

auprès des ménages à faibles ressources susceptibles de contribuer au repérage, au suivi et au traitement des situations.

Acteurs publics, sociaux, médicaux, paramédicaux qui seront mobilisés (liste non exhaustive) :

- acteurs sociaux-professionnels et associatif : CCAS, CAF, MSA, ADIL...
- services du Conseil départemental : MSD, FSL, MDPH ;
- réseaux gérontologiques et de santé : Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) de Bayonne, associations d'aides aux personnes âgées, services de portage des repas à domicile, aides à domicile, médecins ;
- organismes financeurs : Caisses de retraites, Procivis Aquitaine Sud, etc. ;
- fournisseurs d'énergie qui ont connaissance des ménages en difficulté ;
- professionnels de l'immobilier.

Il s'agira de mobiliser ces professionnels et de maintenir ces relations actives pendant la durée de l'opération.

L'opérateur sera force de propositions afin d'optimiser ces partenariats et notamment ceux déjà mis en œuvre dans le précédent dispositif.

Ces rencontres et cette mobilisation ont pour objectifs notamment :

- de faire connaître le dispositif, ses enjeux, ses objectifs et les missions de l'opérateur ;
- d'optimiser le repérage en donnant les outils d'une bonne détection des situations problématiques.

### **Particularité sur la tenue de permanences physiques**

L'opérateur assurera une présence physique quotidienne au sein de la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat, et s'inscrira ainsi dans la logique de guichet unique du dispositif HOBETU d'amélioration du bâti ancien.

## **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

#### **Indicateurs de fonctionnement**

Nombre de contacts

Nombre de logements visités, diagnostiqués

Ratio de transformation des contacts en réalisations

Communication et information du public : impact des actions de communication, réunions, mailings, boîitage...

#### **Mesure des effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique**

Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalements partenaires sociaux...)

Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non

#### **Mesure des effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement**



Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention  
Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires

### **Mesure des effets sur l'immobilier**

Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire, ventilation des logements améliorés par état des logements avant travaux, nombre de nouveaux accédants en centre-ville avec demande d'aide.

Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants, niveaux de loyer des logements produits, type de réhabilitation, requalification d'immeubles comportant un commerce sans accès indépendant.

### **Mesure des effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie**

Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité et/ou de ses partenaires

Nombre de façades rénovées

Localisation des projets et analyse des secteurs/rues requalifiés ou en perte d'attractivité

Indicateurs économiques et financiers

Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>

Coût des travaux

Répartition des financements par financeur : subventions accordées, accessions aidées, prêts spécifiques pour la réalisation de travaux

Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du bâtiment : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'opération, localisation des entreprises

### **Effets démographiques et sociaux**

Nombre et type de logements conventionnés

Nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux

Caractéristiques des nouveaux ménages

Caractéristiques socio-démographiques des bénéficiaires de subventions

Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et axes d'amélioration de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage sera présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats en cohérence avec la maîtrise d'ouvrage et sa stratégie.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et des listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité...

Il établira des bilans statistiques pour les réunions (comités techniques, ...).

### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Les bilans seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au comité de pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place.

Ces bilans pourront également faire l'objet de rendus cartographiques, lorsque cela permet de visualiser des tendances notamment.

Le bilan annuel analysera les indicateurs mentionnés dans l'article 7.3.1.

Le bilan final de l'opération devra être présenté, au comité de pilotage en fin de mission. Il sera réalisé sous la responsabilité du maître d'ouvrage.

Il devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, présenter les résultats obtenus au regard des objectifs définis ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires, locataires et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre le maître d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques ou innovants, difficultés de financement de l'avance de travaux ou du reste à charge ;
- recenser les solutions mises en œuvre pour pallier ces difficultés ;
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues, ou à défaut présenter des réalisations ;
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## **Chapitre VI – Communication.**

### **Article 8 - Communication**

La Ville de Bayonne, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse

municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

## **Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.**

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de sa date de signature par les différentes parties.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

### **Article 11 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

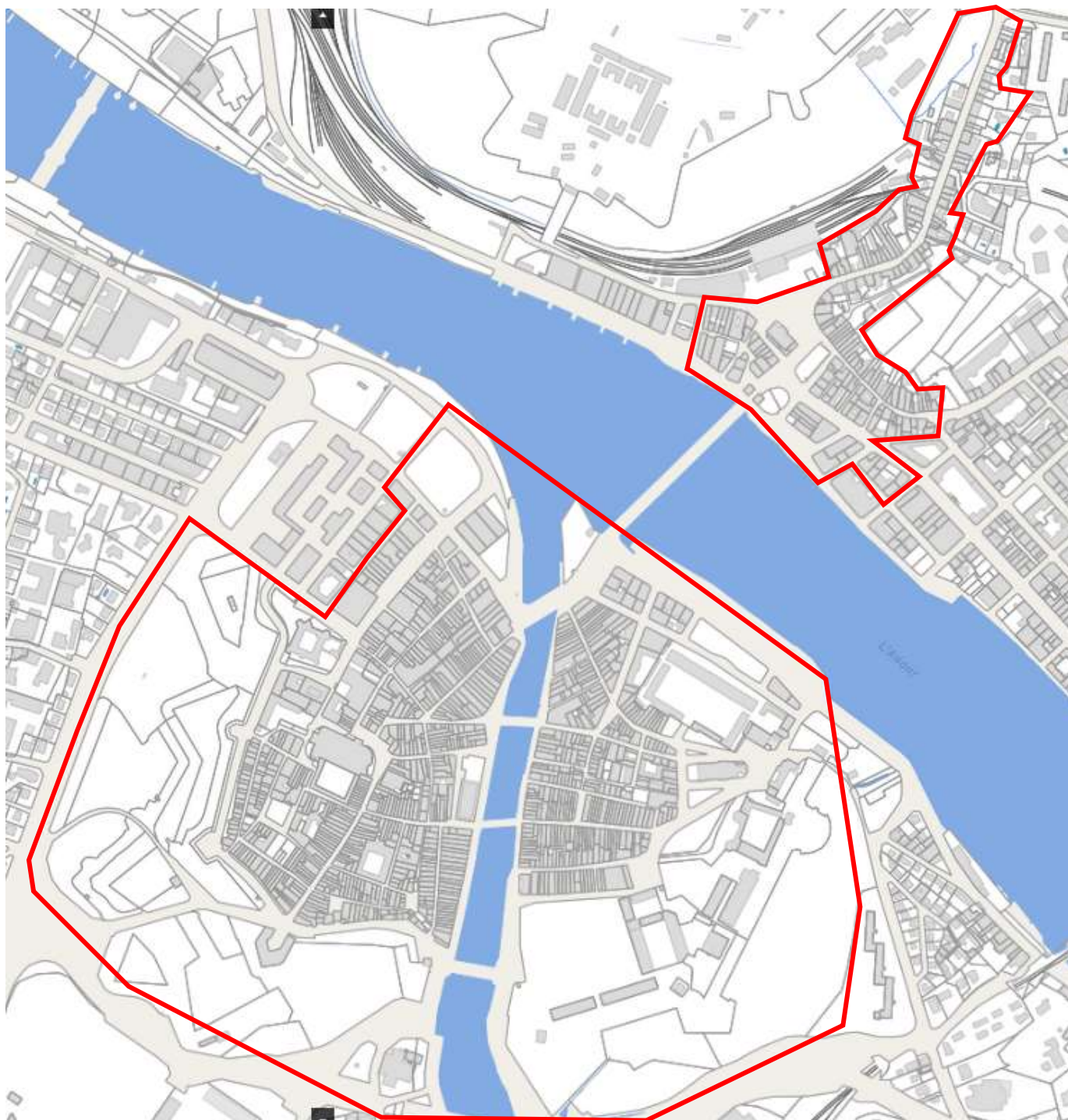
Fait à BAYONNE, le -----

<p><b>Pour la Ville de Bayonne,</b></p> <p><b>Le Maire,</b></p> <p><b>Jean-René ETCHEGARAY</b></p>	<p><b>Pour l'Etat, au titre de la délégation de compétence des aides à la pierre,</b></p> <p><b>Le Vice-président,</b></p> <p><b>Roland HIRIGOYEN</b></p>
<p><b>Pour la Communauté d'Agglomération Pays Basque, au titre de la compétence Habitat,</b></p> <p><b>Le Vice-président,</b></p> <p><b>Roland HIRIGOYEN</b></p>	<p><b>Pour l'Agence Nationale de l'Habitat, au titre de la délégation de compétence des aides à la pierre,</b></p> <p><b>Le Vice-président,</b></p> <p><b>Roland HIRIGOYEN</b></p>
<p><b>Pour l'Agence Nationale de l'Habitat, au titre des opérations RHI-THIRORI,</b></p> <p><b>Le Préfet,</b></p> <p><b>Julien CHARLES</b></p>	<p><b>Pour la CAF des Pyrénées-Atlantiques,</b></p> <p><b>Le Directeur,</b></p> <p><b>Jérôme ROTETA</b></p>

<p><b>Pour PROCIVIS Aquitaine Sud,</b></p> <p><b>Le Président,</b></p> <p><b>Jean-Marie DOLOSOR</b></p>	<p><b>Pour la Fondation Abbé Pierre,</b></p> <p>Pour le Président, par délégation,</p> <p><b>La Déléguée Générale Adjointe,</b></p> <p><b>Sonia HURCET</b></p>
<p><b>Pour la Caisse des dépôts et consignations,</b></p> <p><b>Le Directeur Délégué,</b></p> <p><b>Rémi HEURLIN</b></p>	<p><b>Pour Action Logement,</b></p> <p><b>Le Directeur Régional Nouvelle-Aquitaine,</b></p> <p><b>Sébastien THONNARD</b></p>

## Annexe 1

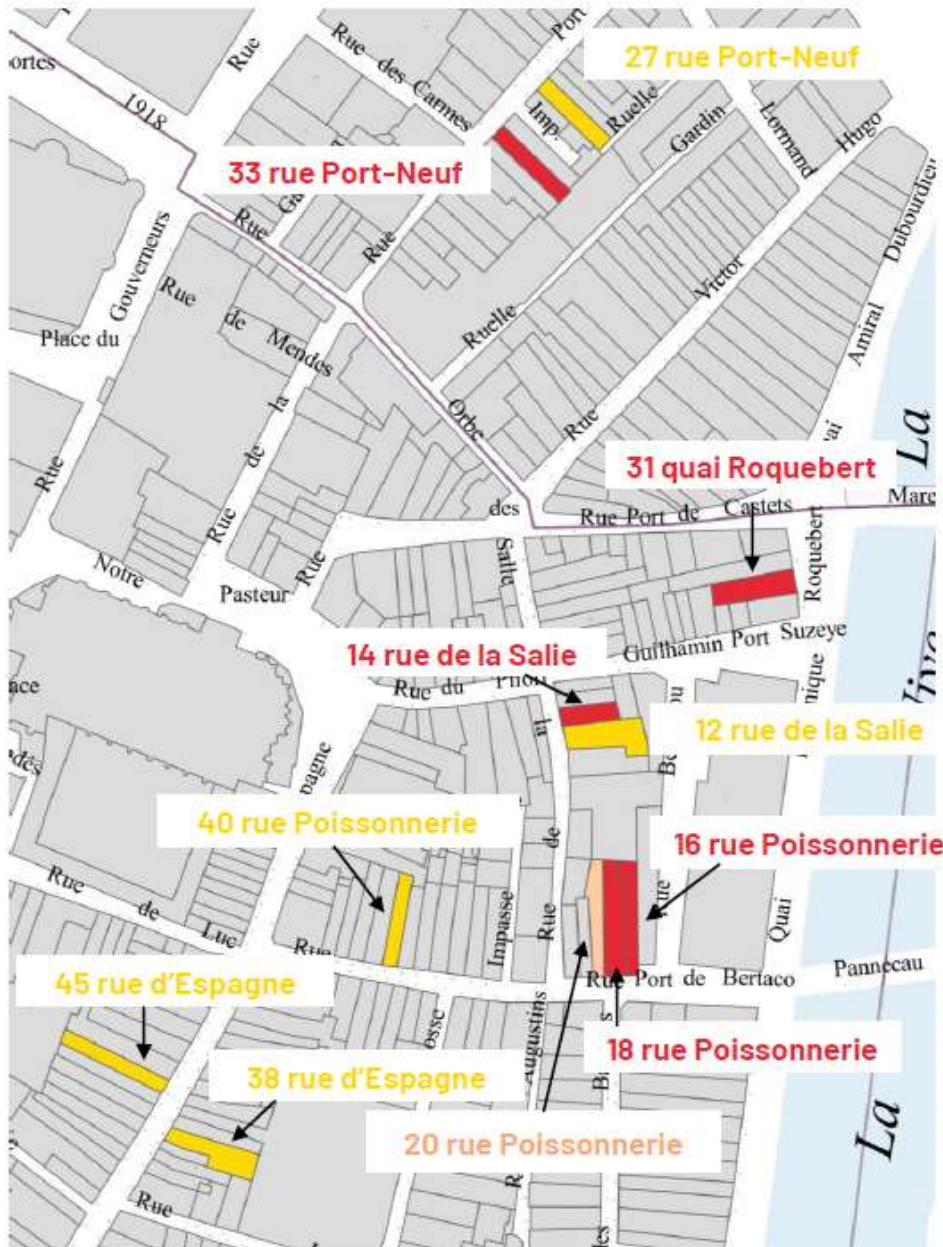
### Périmètres de l'OPAH-RU 2023-2028 du centre ancien de Bayonne



## **Annexe 2**

# **Localisation des copropriétés dégradées**





## GRAND BAYONNE – 11 copropriétés

- 5 copropriétés avec curetage
- 1 copropriété fortement dégradée
- 5 copropriétés moyennement dégradées avec un enjeu de sécurité incendie

-  Groupe 1 : curetage
-  Groupe 2 : très dégradée
-  Groupe 3 : moyennement dégradée/SI



## PETIT BAYONNE – 6 copropriétés

- 4 copropriétés fortement dégradées
- 2 copropriétés moyennement dégradées avec un enjeu de sécurité incendie

 Groupe 2 : très dégradée  
 Groupe 3 : moyennement dégradée/SI

## SAINT-ESPRIT – 3 copropriétés

- 3 copropriétés moyennement dégradées avec un enjeu de sécurité incendie



 **Groupe 3 : moyennement dégradée/SI**

## Annexe 4

### Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Les conditions relatives aux aides et les taux maximaux de subvention ou de prêts sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah, du Programme d'Action de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et des réglementations respectifs de l'ensemble des financeurs du projet (Ville, Agglomération, Action Logement, CAF des Pyrénées-Atlantiques, PROCIVIS Aquitaine Sud, Fondation Abbé Pierre, Caisse des dépôts et consignations).

#### **A - Les aides de l'Anah**

##### **Les aides à l'ingénierie du programme (selon conditions fixées annuellement par l'ANAH)**

<b>Suivi animation des opérations programmées</b>	<b>50% du montant HT de l'opération Plafond annuel de 250 000 € HT</b>
Prime à l'accompagnement travaux lourds (PO/PB)	840 € par logement
Prime à l'accompagnement de travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement (PO/PB)	600 € par logement
Prime à l'accompagnement : - Travaux autonomie (PO/PB) - Réhabilitation d'un logement moyennement dégradé (PB)	300 € par logement
Prime complémentaire au développement du logement social dans le parc privé (conventionnement social en secteur tendu)	300 € par logement
Prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative (en secteur tendu)	660 € par logement
Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé	1 450 € par logement

##### **Les aides aux syndicats de copropriétaires**

Sont visées par les aides de l'ANAH au syndicat prioritairement les copropriétés décrites en annexe 3. Toutefois, certains immeubles, non identifiés à ce jour, pourraient se substituer à ceux présents dans la liste annexée à la convention et bénéficier de l'aide au syndicat.

Les conditions d'intervention sont celles prévues par la réglementation Anah et en particulier celles prévues par les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah du 22 décembre 2022.

Dans le cadre du volet « copropriétés dégradées » de l'OPAH RU, les syndicats de copropriétaires sont aidés à hauteur de 35% du montant HT des travaux. Dans certaines

situations, le taux de l'aide maximale de 50 % peut être appliqué pour les travaux réalisés sur un immeuble du périmètre notamment dans l'une des situations suivantes :

- existence avérée d'une situation de dégradation très importante du bâti, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général de l'Anah ;
- existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti, dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, l'application d'un taux de l'aide majoré sur les travaux nécessaires à leur résorption. L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande d'aide et attestant de la réalité, de la consistance de l'ampleur des désordres.

Remarque : dans ce cas précis, cette majoration vaut notamment pour les travaux de curetage réalisés sur les parties communes. En effet, il est considéré que les contraintes liées à la morphologie urbaine des parcelles et à la structure du bâti (bâtiments /ilots denses, sans cour intérieure ou espace de respiration ou apport de lumière...) peuvent relever de "désordres structurels inhabituels sur le bâti" nécessitant des prescriptions de curetage (à noter que les travaux d'intérêts collectifs menés par le syndicat dans les parties privatives ne peuvent pas être intégrés à la dépense subventionnable au titre des travaux curetage : ex réfection de salle de bain).

## Les aides aux propriétaires occupants

Type de travaux		Plafond des travaux subventionnables	Taux PO très modestes (TMO)	Taux PO modestes (MO)	Primes complémentaires (passoire thermiques et basse consommation)
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement :  Indigne* Indice insalubrité 0.3 min  Très dégradé Indice dégradation 0.55 min		50 000 € HT	50%	50%	Primes sortie de passoire thermiques (étiquette initiale F ou G et après travaux au moins E) et basse consommation (étiquette initiale C ou + et après travaux A ou B) de 1500 € chacune « cumul possible »  Valorisation des CEE
Projet de travaux de rénovation énergétique « Ma prime Rénov Sérénité »		35 000 € HT	50%	35%	Si gain énergétique de 35% + non augmentation des GES + étiquette E minimum = Primes sortie de passoire thermiques (étiquette initiale F ou G et après travaux au moins E) et basse consommation (étiquette initiale G ou C et après travaux A ou B) de 1500 € chacune « cumul possible »  Valorisation des CEE
Autres projets de travaux d'amélioration	Sécurité et salubrité de l'habitat Indice insalubrité 0.3 min	20 000 € HT	50%	50%	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	20 000€ HT	50%	35%	

## Les aides aux propriétaires bailleurs

Type de travaux		Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention	Autres primes conditionnelles
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement :	Logement conventionné très social <b>LOC 3</b>	1250 €* HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> par logement (soit un plafond de 100 000 € par logement)	45%*	<b>Prime Habiter Mieux</b> 1500 € si Gain énergétique de 35% minimum (2000 € si sortie de passoire thermique**)
	Logement conventionné social <b>LOC 2</b>	1000 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> par logement (soit un plafond de 80 000 € par logement)	35%	
	Logement intermédiaire <b>LOC 1</b>	800 €* HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> par logement (soit un plafond de 64 000 € par logement)	35%	
Projets de travaux d'amélioration	Indigne Indice insalubrité $\geq 0,4$ /m <sup>2</sup>	750 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> par logement (soit un plafond de 60 000 € par logement)  ou  937,5 €* HT / m <sup>2</sup>  Si LOC 2 ou LOC 3 situés en OPAH, Communes ACV et PVD ou opérations MOI/IML  dans la limite de 80m <sup>2</sup> par logement (soit un plafond de 75 000 € par logement).	35%	<b>Prime d'Intermédiation Locative</b> 1000 € /logt  Si LOC 2 ou LOC 3 et si dispositif IML (location sous-location ou mandat de gestion) et si logement en zone B1, B2 et C)  Cumul possible avec :  Prime de 1000€ si mandat(s) de gestion  Prime de 1000€ si logement d'une surface inférieure ou égale à 40 m <sup>2</sup>  <b>Prime de réservation publics prioritaires en LOC 3</b> 2000 € ou 4000 € / logt en secteur tendu (réservation Préfet)  <b>Prime de Réduction de Loyer si LOC 2 et LOC3 en zone B1</b> (selon modalités prévues au PA en vigueur)
	Très dégradé Indice dégradation $\geq 0,55$ /m <sup>2</sup>		35%	
	Sécurité et la salubrité de l'habitat Indice insalubrité $\geq$ ou $= 0,3$ et $\leq 0,4$		35%	
	Autonomie de la personne		35%	
	Réhabiliter un logement dégradé Indice dégradation $\geq$ ou $= 0,35$ et $\leq 0,55$		25%	
	Travaux de rénovation énergétique permettant un gain de 35% Indice dégradation $\leq 0,55$		35%*	
Si procédure RSD ou contrôle de décence	Si LOC 2 ou LOC 3 situés en OPAH, Communes ACV et PVD ou opérations MOI/IML			
Transformation d'usage				

\*Taux ou plafond adapté.

\*\* si étiquette F ou G avant travaux et saut si E minimum après travaux.

ACV = Action Cœur de Ville, PVD = Petites Villes de Demain, MOI = Maitrise d'Ouvrage d'Insertion, IML = Intermédiation locative

Des aides particulières sont prévues pour les organismes agréés au titre de l'article L.365-2 du CCH.

### ✓ Prime de réduction du loyer

La prime de réduction de loyer s'applique conformément au Programme d'actions en vigueur au dépôt de la demande de subvention.

## **B- Les aides de la Ville de Bayonne**

### **Les aides aux syndicats de copropriétaires**

Le taux d'aide au syndicat complémentaire à l'aide de l'ANAH correspondante s'élève à 5%, auxquels s'ajoutent selon l'importance des problématiques rencontrées par les copropriétés les aides cumulables suivantes :

- 2% pour un curetage ;
- 2% pour une mise en sécurité incendie ;
- 2% si nécessité sociale : attribution de l'aide aux propriétaires occupants et bailleurs sous conditions de ressources ANAH.

Les propriétaires bénéficiaires devront rembourser l'intégralité des aides qu'ils auront perçues s'ils obtiennent, dans les 6 ans suivant le versement de la subvention, une autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations meublées de courtes durées. Ne sont pas concernés par cette disposition :

- les locations dites « mixtes » : location étudiante (9 mois minimum) et location en meublés de tourisme (3 mois) ;
- les meublés de tourisme associés à la résidence principale.

Ces aides accordées aux copropriétaires ne sont pas cumulables avec les subventions patrimoniales relevant du règlement d'intervention municipal en vigueur en faveur de la réhabilitation du bâti ancien.

La Ville de Bayonne pourra, après vérification des possibilités techniques, conditionner l'octroi de la subvention à l'établissement d'actes authentiques, pour l'instauration de servitudes de passage en cas d'incendie ou pour l'accord pour la création d'ouvertures sur des cours créés après curetage, au bénéfice d'immeubles périphériques. Cette demande sera communiquée au bénéficiaire lors de la notification d'octroi de la subvention. Les pièces exigées devront être présentées lors de la demande de paiement de la subvention.

De plus, la Ville de Bayonne pourra conditionner ses aides à l'emploi de matériaux biosourcés compatibles avec le bâti ancien.

Enfin, les copropriétaires bénéficiaires de cette aide devront autoriser la tenue de visites des parties communes susceptibles d'être organisées par la Ville en présence de ses partenaires institutionnels ou par l'Office de Tourisme dans le cadre d'actions de médiation patrimoniale réalisées auprès de divers publics.



## **Les aides aux propriétaires occupants modestes et très modestes (plafonds de ressources Anah)**

**a) Pour la réalisation de travaux de résorption de l'habitat indigne, travaux lourds ou de mise en sécurité, financés par l'Anah :**

**Montant de l'aide :** 10% du montant des travaux subventionnés par l'Anah plafonnée à 1500 €.

Cette aide pourra être portée à 30% du montant des travaux subventionnés par l'ANAH et plafonnée à 5 000 € :

- dans le cadre des travaux de résorption de l'habitat indigne (cas d'une indignité avérée faisant l'objet ou non d'un arrêté) ;

**b) Pour la réalisation de travaux de lutte contre la précarité énergétique**

**Montant de l'aide :** 500 €

## **Les aides aux propriétaires bailleurs**

Compte tenu des besoins en logements à loyers modérés sur le territoire et des enjeux de renouvellement urbain et d'amélioration de l'habitat, la Ville de Bayonne a décidé de mettre en place les aides suivantes pour :

**a) Développer l'offre conventionnée sociale et très sociale**

**Montant des aides :**

<b>Niveaux de conventionnement</b>	<b>Montants des aides cumulables apportées par la Ville</b>	
	<b>Quartiers du Petit et du Grand Bayonne</b>	<b>Zone Uap au sein du quartier St Esprit</b>
<b>Social</b>	<b>50 €/m<sup>2</sup></b>  Dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement  (soit un plafond de 4 000 € par logement)	<b>70 €/m<sup>2</sup></b>  Dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement  (soit un plafond de 5 600 € par logement)
<b>Très social</b>	<b>70 €/m<sup>2</sup></b>  Dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement  (soit un plafond de 5 600 € par logement)	<b>90 €/m<sup>2</sup></b>  Dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement  (soit un plafond de 5 600 € par logement)

Ces aides peuvent être complétés pour les travaux d'amélioration thermique des logements financés par l'ANAH à hauteur de :

- ❖ 500 €/logement (aide de l'Agglomération)
- ❖ 500 €/logement (aide de la Ville)

**b) Développer la production de petits logements conventionnés**

La Ville de Bayonne et l'Agglomération ont décidé d'accompagner la production de petits logements à loyers maîtrisés :

**Bénéficiaires** : Propriétaires bailleurs privés

**Condition d'octroi** : réalisation d'un logement conventionné Loc 2 et Loc 3 dont la surface est ≤ 50m<sup>2</sup>.

**Montant de l'aide** : 500 € par logement

Conformément au règlement d'intervention approuvé par le Conseil municipal en date du 10/02/2022, la Ville de Bayonne abondera les aides exposés ci-avant par l'octroi de subventions visant la valorisation du bâti ancien.

**C- Les aides de la Communauté d'agglomération Pays Basque**

Les aides de la CAPB sont calculées selon un % du montant HT de la dépense subventionnée par l'Anah.

**Les aides aux syndicats de copropriétaires**

Copropriétés dégradées	Volet Copropriétés dégradées d'une OPAH
Taux de base	5%
Majoration	2% en cas de curetage, 2% en cas de mise en sécurité incendie, 2% supplémentaire en fonction du caractère social de opération.

**Les aides aux propriétaires occupants modestes et très modestes (plafonds de ressources Anah)**

Propriétaires Occupants	Propriétaires modestes	Propriétaires très modestes
Autonomie personnes âgées et handicapées	5%	5%
Très dégradé / habitat indigne	5%	10%
Energie	7.5%	10%

## Les aides aux propriétaires bailleurs

Propriétaires Bailleurs	Conventionné social	Conventionné très social
<b>Bailleurs</b> (durée convention loyer 6 ans)	10%	12.5%
<b>Taux d'intervention Organismes agréés MOI</b> (si durée convention loyer 20 ans minimum)	17.5%	20%
<b>Majoration</b>	2.5 % en périmètres d'OPAH ou communes Petites Villes de demain et Action Cœur de Ville	

## C - Modalités d'intervention de la CAF des Pyrénées-Atlantiques

Dans le cadre de sa politique d'action sociale de l'habitat, la CAF des Pyrénées-Atlantiques contribue à la mise en œuvre du Protocole local de Lutte contre l'Habitat Indigne sur le territoire.

Dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014 (art.85) la CAF :

- mandate et finance, (dans la limite des dotations annuelles de la CNAF) des organismes habilités reconnus pour leurs compétences professionnelles dans le domaine du logement, pour la réalisation de diagnostic-constats visant à vérifier le respect des caractéristiques de décence fixées par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 des logements dont les occupants bénéficient d'une aide au logement (ALF ou ALS). Elle finance également les visites de contrôle après travaux et l'accompagnement des locataires et/ou des propriétaires si besoin
- consigne l'allocation logement (ALS / ALF) pour une durée de 18 mois maximum, le temps de la réalisation des travaux de remise aux normes des logements avérés non décents
- participe aux COTECH et COPIL du dispositif
- intervient sous forme de Prêt à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) en soutien aux travaux relatifs à l'amélioration énergétique des logements et à la lutte contre l'habitat indigne. Les bénéficiaires de ces aides concernent les ménages qui perçoivent une prestation familiale et dont le logement constitue la résidence principale

La durée de cet engagement est d'une année minimum à compter de la date de signature de la présente convention. Les modalités de partenariat sont susceptibles d'évoluer pour les 4 années suivantes du dispositif.

## D - Modalités d'intervention de Procivis Aquitaine Sud

Par conventions passées avec l'État, les SACICAP se sont engagées par leur activité « Missions sociales » à favoriser le financement des logements des ménages très modestes, propriétaires occupants.

PROCIVIS Aquitaine Sud interviendra auprès des propriétaires occupants et des copropriétés dégradées bénéficiaires du dispositif.

Les syndicats de copropriétés, dans le cadre d'un dossier de demande d'aides pour des travaux en parties communes, pourront bénéficier de l'intervention de PROCIVIS Aquitaine Sud dès lors que le dispositif d'amélioration de l'habitat en place et le montage du dossier de demande d'aide le permettent. La gestion de la copropriété par un syndic professionnel et l'intervention d'un maître d'ouvrage seront obligatoirement demandées. L'objectif est de favoriser les travaux de réhabilitation et/ou d'amélioration thermiques des copropriétés identifiées comme étant en difficulté par l'opérateur.

PROCIVIS Aquitaine Sud s'engage à réserver une enveloppe pour la conduite d'actions exprimées sous forme de prêts sans intérêt et/ou d'avance des subventions en fonction du nombre de dossiers présentés aux SACICAP.

## **E - Modalités d'intervention de la Fondation Abbé Pierre**

### **Critères d'éligibilité**

Préalable : l'Agence régionale Aquitaine étudie chaque situation au cas par cas et contribue aux projets qui lui sont soumis selon une triple approche :

- 1) La situation socio-économique du ménage : le programme s'adresse à des ménages cumulant de très faibles ressources (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, AAH ....) et une situation sociale et familiale fragile (présence d'enfants en bas âge, santé délicate et/ou affection chronique, ruptures dans le parcours de vie personnelle et professionnelle, environnement...)
- 2) Une opération avec un bouquet travaux parfaitement adaptée à la problématique logement avancée du ménage : « une réponse sur mesure ». la finalité vise l'amélioration générale et réelle des conditions de vie : « Le bien-être », couplé à une augmentation tangible de la performance thermique, se traduisant notamment par l'allègement de la « dépense contrainte ».
- 3) La sollicitation obligatoire et préalable de tous les partenaires financeurs existants est un principe fondamental : la Fondation n'intervenant qu'en « bouclage » des dossiers.

La subvention éventuellement accordée vient en complément et non en substitution des aides financières publiques dites de « droit commun », et de prêts travaux quand ils existent (ANAH, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Les solutions personnelles et/ou familiales du ménage aussi modestes soient elles sont également « appelées » en complément du montage financier, toutes les solidarités familiales sont à mobiliser.

### **Conditions d'octroi**

Dans le cadre de son partenariat avec la SACICAP PROCIVIS Aquitaine Sud, la Fondation interviendra après une demande de Prêt Missions Sociales auprès de cette dernière pour les PO « très modestes ». Le cas échéant, PROCIVIS pourra avancer les fonds accordés par la FAP.

- Chaque dossier fait l'objet d'une étude de faisabilité au cas par cas pour une présentation au pré-comité habitat logement régional qui formule un avis. En cas d'avis favorable de ce pré-comité, le dossier est présenté au Comité Habitat Logement (CHL) national. Dans le cas où l'avis favorable du pré comité de l'Agence Régionale est suivi par le CHL national, une validation définitive est donnée par le Bureau de la Fondation.
- Etablissement d'une Convention Opérationnelle
- Après validation définitive du Bureau de la FAP, une convention est établie en triple exemplaire. A réception par l'agence de la dite convention signée par l'équipe opérationnelle, la mise en œuvre s'opère.
- Le versement de la subvention s'effectue à l'opérateur pour le compte du ménage en deux temps : un premier versement d'acompte au démarrage de l'action ; le versement du solde intervient sur présentation de l'ensemble des justificatifs de réalisation totale du projet (factures acquittées, document d'achèvement des travaux (réception de chantier), et photos après travaux.

### **Evaluation et Suivi des projets**

La FAP se donne la possibilité de rencontrer les ménages, en présence de l'opérateur ou du référent, afin de bien comprendre la problématique sociale et logement avancée.

De même, la FAP pourra se rendre sur site pendant et en fin de chantier dans le but de se rendre compte de la réalisation effective des travaux en totale conformité avec le projet initialement soutenu.

## **F - Modalités d'intervention de la Caisse des Dépôts**

La Caisse des Dépôts contribuera au cofinancement des dépenses d'ingénierie sur le zonage de l'OPAH-RU, en accompagnement du dispositif de l'ANAH pour sa partie « suivi-animation » sur le centre-ville de Bayonne pour la période 2023-2028, selon les modalités prévisionnelles ci-dessous :

### **1-Description des missions d'ingénierie proposées au titre du programme OPAH-RU**

Mission n°1 : information, communication, mobilisation et coordination des réseaux (information générale et spécifiques & sensibilisation, auprès du grand public et des publics ciblés par l'OPAH-RU, information auprès des professionnels de l'immobilier et du bâtiment, accueil et repérage du public ciblé), mobilisation des partenaires et des acteurs du logement,

Mission n°2 : assistance administrative et financière,

Mission n°3 : assistance technique auprès des propriétaires (diagnostics techniques, préconisations, chiffrages et accompagnement dans la réalisation des travaux, gestion des conflits),

Mission n°4 : accompagnement sanitaire et social des ménages en version classique et renforcée,

Mission n°5 : accompagnement spécifique au bénéfice de 14 copropriétés dégradées (sensibilisation, diagnostics, élaboration d'un plan d'action, accompagnement renforcé en cas de curetage, suivi des actions, évaluation),

## **2-Eligibilité des missions au titre du cofinancement de la Caisse des Dépôts**

En complément des aides de l'ANAH, la Caisse des Dépôts mobilisera des cofinancements en appui de l'ingénierie de suivi animation des dispositifs opérationnels au titre des missions n°1, n°2 et n°5.

Ce co-financement sera calculé sur la base d'un taux maximum de 25% des missions de suivi-animation.

Le montant prévisionnel de l'aide pourrait s'élever à 262 500 € sur 5 ans.

Cet engagement sera confirmé dans une convention de co-financement établie par la Ville et la Caisse des Dépôts.