

Séance du 31 mars 2011

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 25 mars 2011, s'est réuni au lieu habituel de ses séances et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché à la porte principale de la Mairie.

-oOo-

PRESENTS : Dr Grenet, Maire-Président ; M. Etchegaray, Mme Lauqué, MM. Millet-Barbé, Labayle, Mme Bisauta, M. Gouffrant, Mme Durruty, M. Soroste, Mme Gibaud-Gentili, M. Jaussaud, Adjoints ; MM. Pommiez, Saussié, Causse, Lozano, Mmes Chevrel, Boé, Chabaud-Nadin, Darmendrail, Castel, M. Lacassagne, Mme Demont, MM. Escapil-Inchauspé, Arandia, Gastambide, Mmes Doucet-Joyé, Salducci, Pibouleau-Blain, M. Soudre, Mmes Capdevielle, Thicoïpé, MM. Bergé, Ugalde, Barrère, Conseillers Municipaux.

ONT DONNE POUVOIR : Mme Dumas à M. le Maire, Mme Touraton à Mme Doucet-Joyé, M. Aguerre à Mme Capdevielle, M. Etcheto à Mme Thicoïpé, Mme Loupien-Suarés à M. Bergé.

SECRETAIRE : Mme Salducci.

M. Gouffrant présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

OBJET : URBANISME ET SECTEUR SAUVEGARDE - Mise en oeuvre d'une OPAH-RU « Renouveau urbain du centre ancien de la Ville de Bayonne » sur le secteur sauvegardé et signature de la convention.

Depuis plus de 25 ans, la Ville de Bayonne mène une action soutenue et continue pour la revitalisation du secteur sauvegardé (Petit et Grand Bayonne) dans un contexte urbain difficile, caractérisé par :

- un tissu urbain extrêmement dense combiné à une forte valeur patrimoniale,
- un foncier morcellé,
- une concentration de logements potentiellement indignes et des problèmes de sécurité (évacuation en cas d'incendie),
- une vacance structurelle lourde,
- plus de 80% de la population disposant de revenus inférieurs aux plafonds HLM,
- un secteur locatif extrêmement tendu et un parc locatif privé qui joue le rôle d'un parc social de fait.

Le bilan de ces 25 années d'action publique présente de nombreux points positifs :

- l'idée de la restructuration lourde, mise en œuvre depuis 1991, est désormais une réalité bien comprise des propriétaires et des opérateurs ; ainsi, à ce jour près de 400 logements ont été traités au cours de curetages ;
- plus de 1 125 logements ont été réhabilités avec des aides publiques ;
- le parc réhabilité est attractif, mais il souffre d'une rotation relativement importante (due en particulier à la taille des logements et à certaines nuisances urbaines).

Ces efforts ont permis un infléchissement sensible de la courbe démographique du centre ancien puisqu'une amorce de « repeuplement » a été mesurée dès le recensement de la population de 1999 et s'est poursuivie sur la dernière décennie (+10%).

Toutefois, des points durs persistent :

- les opérations ont été, hormis quelques opérations ponctuelles de logements sociaux HLM, le résultat de la fluidité du marché et n'ont pas réussi à traiter intégralement un seul îlot ; un ciblage volontariste des opérations à venir est nécessaire, l'inertie foncière ou la mise en copropriété constituant des freins aux évolutions ;
- les bailleurs sociaux ont « déserté » le centre historique depuis les années 1980-1990, le coût du foncier et des travaux n'étant absolument pas compatible avec leurs opérations dans des conditions de financement de droit commun ;
- la question de la sécurité incendie (qui échappe à la compétence du maire) n'a pas été toujours traitée, même si la qualité des restaurations en diminue la prégnance : une sensibilisation des propriétaires, le choix de solutions graduées ou encore des mutualisations sont à développer ;
- la morphologie du bâti produit presque toujours des mitoyennetés qu'il faudra transcender pour qu'une restructuration profite aux immeubles riverains qui peuvent, en s'ouvrant sur les curetages réalisés, régler au moins les questions d'indignité structurelle ; des contraintes juridiques fortes (code civil, droit de propriété) sont également à lever.

Si la Ville de Bayonne souhaite poursuivre durablement la revitalisation de son centre historique, elle doit aujourd'hui traiter les situations de blocage, notamment celles liées à des problèmes d'insalubrité (immeubles occupés, situations foncières complexes, curetages importants...) : l'état de nombreux immeubles ne pourra évoluer sans des moyens incitatifs renforcés associés à des dispositifs coercitifs.

Fort de ce constat, la Ville envisage donc la conduite d'une opération ambitieuse et renforcée de requalification de l'habitat ancien particulièrement dégradé en secteur sauvegardé, qui s'inscrit pleinement dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire et qui prend le relais des moyens déjà mis en œuvre lors du Programme d'intérêt général (PIG) centre ancien (validé par délibération du 4 juin 2009 et qui est en voie d'achèvement).

Ainsi, il a été décidé la mise en œuvre, sur le secteur sauvegardé, d'une OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain) axée sur le mal-logement et la réhabilitation durable du parc ancien. Elle s'accompagnera, lorsque nécessaires, d'actions foncières amiables ou de déclarations d'utilité publique (DUP) foncières ou de travaux sur des périmètres restreints, visant à la remise sur le marché, par des opérateurs publics ou privés, de logements dégradés.

Dans cette même dynamique, il est important de rappeler que la candidature de Bayonne au Programme national de réhabilitation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) a été retenue avec 25 autres sites en France, et que la convention correspondante doit être signée courant 2011. L'OPAH-RU s'inscrivant dans ce cadre, la Ville de Bayonne axera prioritairement son intervention sur 18 îlots identifiés à travers le dossier PNRQAD.

Par ailleurs, l'OPAH-RU s'appuiera sur le travail mené dans le cadre du programme européen URBACT - LINKS, visant la mise en œuvre de plans d'actions locaux enrichis des expériences et pratiques mutuelles, en vue de promouvoir, pour la restauration des centres historiques, des solutions éco-performantes respectueuses des patrimoines urbain, social et culturel.

Les modalités de réalisation de l'OPAH-RU, «Renouvellement urbain du centre ancien de la Ville de Bayonne» sur le secteur sauvegardé, sont précisées dans la convention ci-annexée.

Elle définit les objectifs quantitatifs de réhabilitation de logements à atteindre dans les 5 ans :

- pour les propriétaires occupants, traitement de 135 dossiers (dont 45 en travaux lourds), soit 27 logement par an ;
- pour les propriétaires bailleurs, requalification d'au moins 250 logements se répartissant en 170 logements avec des travaux lourds (dont 100 par action foncière volontariste) et 80 logements avec des travaux d'amélioration.

La convention fixe également les principaux objectifs qualitatifs recherchés :

- résorber l'insalubrité et la non-décence du parc privé en appréhendant les problèmes à l'échelle de l'îlot, ou au moins de plusieurs immeubles ;
- articuler un montage incitatif avec un dispositif coercitif pour des réhabilitations lourdes afin d'également résorber la vacance ;
- favoriser l'installation de nouveaux ménages dans le centre-ville, par la création d'une offre locative diversifiée, axée sur des loyers intermédiaires et sociaux (un logement très social pour 5 logements) ;
- faciliter dès lors le maintien sur place des populations en procédant à des relogements temporaires et en organisant leur retour dans les lieux ;
- requalifier durablement l'habitat avec la promotion du développement durable appliqué au logement et l'amélioration des performances énergétiques du parc ancien ;
- soutenir l'appareil commercial en centre-ville en redynamisant certains secteurs ;
- lancer une réflexion sur l'aménagement des cœurs d'îlots libérés après curetage.

Pour y parvenir, la mise en œuvre des dispositions suivantes est prévue :

- Aides aux propriétaires bailleurs, pour développer non seulement une offre à loyer conventionné mais aussi porter une attention particulière au segment du petit logement social, créneau le plus nécessaire à l'accueil du public en difficulté.
- Aides aux propriétaires occupants, orientées vers la problématique de l'autonomie de la personne, et les autres travaux d'amélioration en ciblant les occupants très modestes.

- Intégration d'un volet développement durable à toute restauration, bien qu'il n'existe pas de norme pour le bâti ancien : sensibilisation des propriétaires et des maîtres d'œuvre, mesures incitatives pour que notamment les logements faisant l'objet de « travaux lourds » atteignent un diagnostic de performance énergétique « B », recours à une maîtrise d'œuvre thermique pour les restaurations intégrales mais aussi dans le cas des restaurations par logement.
- Accompagnement des propriétaires occupants à revenus modestes. Pour lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupants à revenus modestes, l'Anah met en place une aide « Habiter mieux » fixée à 1 100 €, portée à 1 600 € si les collectivités l'abondent également d'au moins 500 €. La Ville de Bayonne et l'Agglomération ont décidé d'apporter chacune 500 €, pour inciter à la réalisation de travaux de rénovation thermique. Ainsi, cette aide s'élèvera à 2 600 € pour tout propriétaire occupant, résidant dans les quartiers du Petit et du Grand Bayonne. Dans ce cadre, une équipe d'animation sera mise en place avec mission de conseiller les propriétaires afin de trouver les solutions les plus adaptées.
- Accompagnement social des opérations. Afin d'atteindre en cœur de ville une certaine mixité sociale et intergénérationnelle, il convient de garantir une offre de logement diversifiée selon les niveaux de ressources des locataires ou des propriétaires occupants et notamment, d'aider les propriétaires occupants modestes et les accédants récents à faire face aux travaux en copropriété.
- Eradication de l'habitat indigne ou dangereux, en accompagnant les ménages en situation de mal-logement. Le repérage, la prise en charge et le suivi de ces ménages peu avertis de leurs droits et parfois soumis à des pressions des propriétaires, sont une priorité pour la Ville de Bayonne. Afin de mettre en œuvre le protocole de lutte contre l'habitat indigne, l'OPAH-RU décline en particulier les volets suivants :
 - la constitution d'une offre locative privée destinée au relogement, provisoire ou définitif, des ménages repérés par le service communal d'hygiène et de sécurité ;
 - l'accompagnement social des ménages (soit dans une logique de maintien dans les lieux, soit en vue de leur relogement, provisoire ou définitif), en complément et en coordination avec les dispositifs existants de droit commun ;
 - la création d'une offre de logements provisoires pour répondre aux besoins transitoires des ménages pouvant réintégrer leur logement d'origine après travaux d'amélioration : une réserve de logements sera constituée d'une part, par le développement de la sous-location confiée à des organismes agréés dans le cadre de conventions avec les opérateurs demandeurs et d'autre part, par la mobilisation de logements municipaux au 19 rue Vieille Boucherie.
 - l'offre de logements définitifs adaptés, les publics logés dans des conditions indignes répondant à des niveaux de ressources économiques généralement très faibles : il est nécessaire de développer non seulement une offre à loyer conventionné mais aussi de porter une attention particulière au segment du petit logement social, le plus approprié pour l'accueil du public en difficulté.
- Action foncière : la clé de la dédensification du centre ancien est certes la mise en œuvre du PSMV, mais surtout sa dimension restructuration urbaine par la réalisation des curetages. Il est impossible d'y renoncer car le bâti enclavé ne pourra échapper à l'indignité et aux risques incendie qu'à cette condition. Cela suppose une capacité à maîtriser le foncier nécessaire par une politique volontariste (DUP travaux ou foncière, restaurations immobilières, expropriations,

mises en demeure d'exécuter les travaux) à l'échelle de tout ou partie d'îlots. La Ville s'engagera dans cette voie en mobilisant les investisseurs publics et privés. Elle s'appuiera en particulier sur l'expertise et les moyens de l'EPFL.

- Développement d'un volet économique : soutenir les secteurs commerciaux les plus fragiles et lutter contre le déséquilibre territorial. Le commerce est inégalement réparti dans le Grand Bayonne et déséquilibré dans le Petit Bayonne. La requalification de l'espace public et des rez-de-chaussée d'immeubles constitue un enjeu incontournable pour la relance commerciale de ces secteurs. L'effort de la collectivité est à porter sur des secteurs ou des potentialités commerciales qui existent mais ne s'expriment pas.

L'Anah a ainsi prévu de mobiliser pour cette ambitieuse opération, 6 000 000 € auxquels s'ajoutent 1 000 000 € pour les opérations de résorption de l'habitat insalubre.

De son côté, la Ville de Bayonne mobilisera hors ingénierie, 1 000 000 € sur la durée de l'OPAH-RU et l'Agglomération Côte Basque Adour 791 000 €. C'est ainsi près de 8 000 000 € qui seront injectés pour soutenir des restaurations d'immeubles structurants.

La convention OPAH-RU « Renouveau urbain du centre ancien de la Ville de Bayonne » sur le secteur sauvegardé 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.

Conformément à l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation, le projet de convention sera mis à disposition du public durant un mois, avant sa signature. Consécutivement à cette dernière, la convention sera consultable en mairie pendant toute sa durée de validité.

Le conseil municipal est invité à approuver les termes de la présente délibération et à autoriser Monsieur le Maire à signer la convention d'OPAH-RU «Renouveau urbain du centre ancien de la Ville de Bayonne » sur le secteur sauvegardé, ci-annexée.

Adopté à l'unanimité.

Ont signé au registre les membres présents.