

Séance du 26 mai 2011

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal, régulièrement convoqué le 20 mai 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, M. Millet-Barbé, Mme Bisauta, M. Gouffrant, Mme Durruty, MM. Soroste, Jaussaud, Adjoints ; MM. Pommiez, Saussié, Causse, Lozano, Mmes Chevrel, Darmendrail, Castel, M. Lacassagne, Mme Demont, MM. Escapil-Inchauspé, Arandia, Mme Touraton, M. Gastambide, Mmes Doucet-Joyé, Pibouleau-Blain, M. Soudre, Mme Capdevielle, MM. Aguerre, Etcheto, Bergé, Ugalde, Barrère, Conseillers Municipaux.

ONT DONNE POUVOIR : Mme Dumas à M. Jaussaud ; M. Labayle à M. le Maire ; Mme Gibaud-Gentili à M. Etchegaray ; Mme Boé à M. Lozano ; Mme Chabaud-Nadin à Mme Demont ; Mme Salducci à Mme Doucet-Joyé ; Mme Thicoipé à M. Etcheto ; Mme Loupien-Suarès à M. Soudre.

SECRETAIRE : Mme Doucet-Joyé.

M. Gouffrant présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

OBJET : URBANISME – Convention relative au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) est issu de la loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009.

Le programme est parti d'un constat : les centres anciens en France sont encore largement des lieux d'habitat indigne (600 000 logements estimés) ; il faut donc mettre en place des méthodes de travail pour éradiquer ce phénomène, et cela ne peut se faire que sur la base d'une volonté politique locale forte.

C'est ainsi que le Ministère du logement a lancé un appel à candidatures ; 85 villes ont répondu, 25 ont été retenues dont Bayonne.

La candidature de Bayonne s'inscrit dans une continuité logique du programme communautaire de lutte contre l'habitat indigne (LHI) et de l'OPAH-RU lancée par délibération du conseil municipal du 31 mars 2011.

Le principe du PNRQAD est de fédérer acteurs et moyens, en particulier ceux de l'ANRU, de l'ANAH et des collectivités (ville chef de file).

Ce programme fonde son action sur le recyclage foncier et la production de logements restaurés publics et privés. La notion de recyclage foncier part du principe que la structure foncière doit être remembrée là où se situent les points durs, par acquisition publique d'immeubles, regroupements et restructuration.

Ces opérations supposent des études et des expertises, des démolitions, des travaux préalables aux restaurations, des relogements de locataires, des frais financiers, etc... qui viennent augmenter le prix du foncier qui ne pourra être revendu à prix coûtant. Le déficit foncier issu de ces remises sur le marché est financé à 50 % par la collectivité (ville) qui peut rechercher des partenaires pour alléger sa part.

Le processus a pour objectif de produire du logement social public, ce qui justifie sur un marché tendu comme à Bayonne, l'intervention publique pour atténuer la charge financière.

Suite à la candidature de Bayonne, le PNRQAD a permis de mobiliser les enveloppes financières suivantes (12,5 millions d'euros au total) :

- ANRU 5 millions d'euros
- ANAH 6 millions d'euros plus 1 million d'euros par la RHI (Résorption de l'habitat insalubre)
- Ministère du logement 0,5 million d'euros

Partant de ces financements, des faisabilités ont été testées sur des îlots du secteur sauvegardé pour évaluer les besoins et c'est ainsi que 6 îlots ont été ciblés particulièrement sur les 18 îlots figurant au périmètre du PNRQAD.

Ces îlots feront l'objet de DUP travaux et de DUP d'expropriation en tant que de besoin car la seule initiative privée ne saurait suffire. Ces procédures coercitives sont fondées sur la nécessité de régler à l'échelle de l'îlot les questions d'indignité, de sécurité incendie et la mise en œuvre du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les biens concernés pourront être acquis par la collectivité (la Ville passera une convention avec l'EPFL Pays basque qui sera son opérateur foncier) et/ou continuer à être restaurés pour certains par des propriétaires privés qui bénéficieront de subventions de l'ANAH et des aides fiscales spécifiques en particulier le dispositif Malraux.

Par l'action combinée du PNRQAD et de l'OPAH-RU, la Ville ambitionne :

- de faire restaurer :
 - o 170 logements privés sociaux (dont 25 très sociaux),
 - o 40 logements privés à loyers intermédiaires,
 - o 40 logements privés à loyers libres,
 - o 175 propriétaires occupants,
 - o 47 logements sociaux publics (32 PLUS et 15 PLAI),

- 106 logements améliorés autour des opérations de curetage en créant des ouvertures sur ces cœurs d'îlots,
- de traiter les cœurs d'îlots libérés, y compris en reprenant ceux réalisés antérieurement pour en faire des espaces d'accompagnement des logements,
- de créer un espace public de cœur d'îlot quai Chaho,
- d'accompagner les opérateurs publics et privés en vue de produire des logements les plus performants possibles (typologie, surface, qualité patrimoniale, environnementale).

Le PNRQAD durera du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2018. Sur cette période, l'investissement prévisionnel de la Ville est estimé à 7,4 millions d'euros.

D'autres partenaires s'associeront à ces efforts : l'Agglomération Côte Basque-Adour, la Caisse des dépôts et consignations, l'ADEME, Action Logement, CIL Sud-Ouest, Procivis, le Conseil général des Pyrénées-Atlantiques et sans doute la région Aquitaine.

Le détail du programme est précisé dans la convention annexée à la présente.

Au vu de l'importance et de l'intérêt de ce programme, il est demandé au conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer avec l'ANRU, le Ministère du logement et les autres partenaires, la convention du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Adopté à l'unanimité.

Ont signé au registre les membres présents.