

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

30 MILLIONS D'EUROS SUR 5 SITES POUR AMÉLIORER L'HABITAT EN CENTRE-ANCIEN **Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés**

En se portant candidate au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), tout en maintenant ses actions en faveur des propriétaires privés souhaitant réhabiliter et améliorer leurs logement ou immeubles, en bénéficiant d'aides spécifiques (dispositif HOBETU), la Ville de Bayonne propose d'importants leviers financiers pour intervenir en faveur de la valorisation immobilière du centre ancien de Bayonne. M. le Maire de Bayonne fait visiter 3 opérations remarquables à Mme La Ministre déléguée au logement ce vendredi 27 août 2021.

Dès 1975, la Ville a mis l'accent sur la préservation et la valorisation patrimoniales du centre ancien en créant des outils spécifiques (secteur sauvegardé en 1975, création de la Boutique du Patrimoine en 1997, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé en 2007) et en soutenant financièrement de nombreux projets de réhabilitation d'immeubles et de logements (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, OPAH et Programmes d'Intérêt Général, PIG : une dizaine de dispositifs successifs).

Le niveau de confort des logements s'est ainsi nettement amélioré ces 40 dernières années en centre ancien de Bayonne, ce qui se traduit aujourd'hui par une attractivité résidentielle du centre-ville. Cette attractivité résulte d'une intervention plus globale sur le centre ancien avec notamment le développement d'équipements (université, etc.), la mobilité (parkings en ouvrage et les navettes électriques, etc.), le soutien à l'animation et l'activité commerciales (office du commerce, etc.), l'amélioration des espaces publics et du cadre de vie (aménagement de places, piétonisation des rues, etc.), l'offre culturelle et touristique (autour du label Ville d'Art et d'Histoire depuis 2011).

Malgré ces interventions sur le bâti bayonnais, il subsiste encore des logements dégradés voire insalubres et inhabitables, donc vacants. Les raisons en sont principalement structurelles. La configuration des parcelles et la densité du bâti génèrent, en effet, un manque d'éclairage et de ventilation et des risques en matière de sécurité-incendie sur un certain nombre de logements situés en partie arrière d'immeubles, tous construits entre le XVI et XIXème siècle.

C'est précisément sur ces situations lourdes et complexes à traiter que la Ville a décidé d'agir en 2010, en se portant candidate au Programme National de Requalification des Quartiers

Anciens Dégradés (PNRQAD), tout en maintenant ses actions en faveur des propriétaires privés souhaitant réhabiliter et améliorer leurs logement ou immeubles, en bénéficiant d'aides spécifiques (dispositif HOBETU).

Les PNRQAD ont été mis en place à compter de 2009. Ils reposent sur un principe de mise en œuvre d'opérations de requalification des bâtis les plus dégradés ou des îlots d'habitat.

Le PNRQAD du centre ancien de Bayonne, retenu parmi 25 projets au niveau national, poursuit plus globalement un objectif de reconquête et de qualité urbaine pour le centre ancien de Bayonne. Il va donc au-delà du traitement de la seule problématique du logement et a pour ambition de travailler sur celle du commerce, des espaces publics, etc.

Les objectifs fixés requièrent une intervention publique forte et volontariste. Il s'agit notamment de :

- agir sur la restructuration urbaine en privilégiant le traitement intégral d'îlots (éradication des poches d'insalubrité, traitement des problèmes de sécurité incendie, résorption de la vacance)
- produire des logements de qualité, adaptés et capables de concurrencer les logements de périphérie
- favoriser la mixité sociale conformément aux objectifs du PLH (programmes, loyers contractualisés)
- mettre en valeur et respecter le patrimoine (PSMV)
- assurer une qualité environnementale et une efficacité énergétique des immeubles
- aménager des espaces et des équipements publics de proximité
- soutenir ou développer l'activité économique, commerciale et de services

Pour mener cet ambitieux projet, de nombreux partenaires se sont mobilisés depuis la signature de la convention en 2011 : Ville de Bayonne, Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), Établissement public foncier local (EPFL) Pays Basque, Habitat Sud Atlantic, Le Col, Domofrance, Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), Caisse des Dépôts et Consignations, Action logement, Agence nationale de l'habitat (Anah), Procvivis Aquitaine-Sud et le Département 64.

La maîtrise foncière devient un prérequis pour traiter les opérations complexes. Pour les acquisitions à réaliser, la Ville de Bayonne s'appuie sur l'EPFL Pays Basque.

Sur les 10 millions d'euros de subventions dédiées au programme, 9 millions seront affectés au traitement des îlots dégradés et plus particulièrement au financement des immeubles à acquérir et des travaux de curetages prescrits au PSMV, notamment (4,5 M€ de la Ville de Bayonne et 4,5 M€ de l'Anru) et 1,3 M€ pour l'ensemble des études nécessaires.

Les 5 îlots du PNRQAD

En matière de restructuration urbaine, le PNRQAD de Bayonne porte sur la requalification de cinq îlots situés autour des rues Victor Hugo, Salie, Bourgneuf/F. Bastiat, Argenterie, Quai Chaho/ rue Pannecau/rue des Cordeliers.

En outre, la requalification des îlots est financée par les opérateurs (HSA, LE COL, Domofrance et l'EPFL Pays Basque) qui percevront également des subventions de la CAPB, Département 64, Action logement et l'Etat dans le cadre du Plan de relance.

Ces îlots seront restructurés par le biais de démolitions de parties d'immeubles situées en fond de parcelles ; ces emprises démolies correspondent aux « servitudes de curetage » du PSMV. Ces cœurs d'îlots ainsi libérés accueilleront de véritables cours intérieures profitant à

l'ensemble des logements situés en périphérie. Ces dispositions permettront en effet de rendre habitables et décents des locaux impropres à l'habitation ou insalubres par création de fenêtres sur ces espaces libérés.

Sur les parties d'immeubles non démolies, les logements feront l'objet de réhabilitations de qualité sur le plan patrimonial et environnemental (performance énergétique et matériaux éco-compatibles avec le bâti ancien) et seront mis sur le marché de la location à prix modérés (logements sociaux) ou de l'accession sociale à la propriété. 85 logements (53 logements locatifs et 32 logements en accession sociale à la propriété), 10 commerces et un espace public de proximité seront produits dans le cadre du PNRQAD.

À ce jour, 3 opérations sont en travaux et les livraisons sont prévues pour la fin d'année 2021 (îlots 14, 15 et 38), une opération sera mise en chantier dans le courant du premier semestre 2022 (îlot 45) et la dernière opération sera engagée en 2022 (îlot 12). Le processus d'acquisitions immobilières a été particulièrement long et difficile mais il faut souligner la qualité d'intervention de l'EPFL Pays Basque qui a acquis la quasi-totalité du foncier par voie de négociation amiable.



Présentation des opérations visitées ce jour :

Opération îlot 12 (rue Victor Hugo) menée par Domofrance : le projet porte sur la restructuration de 6 immeubles et vise la production de 30 logements locatifs sociaux et 3 commerces remembrés (2 d'entre eux auront une surface comprise entre 150 et 200m² pour renforcer la compétitivité commerciale du centre-ville). La démolition en cœur d'îlot laissera place à une généreuse cour intérieure.

Opération îlot 14 (rue de la Salie) menée par Habitat Sud Atlantic (HSA) : livraison prévue cette fin d'année. Le projet porte sur la réhabilitation de 9 logements locatifs sociaux et 2 commerces, à l'échelle de deux immeubles. Le curetage permettra de créer une cour intérieure en cœur d'îlot qui bénéficiera également aux immeubles périphériques (création de nouvelles ouvertures sur la cour et mutualisation du dispositif d'évacuation incendie).

Opération îlot 38 (rue Bourgneuf et F. Bastiat) menée par Le COL : livraison prévue cette fin d'année. Le projet porte sur la réhabilitation de 10 logements locatifs sociaux et 4 logements en accession sociale à la propriété sur la base du concept OFS / BRS (organisme foncier solidaire / bail réel solidaire), desservis par ascenseur et réorganisés autour d'une cour intérieure traitée de manière contemporaine et créée grâce à la mise en œuvre du curetage à l'échelle des deux immeubles. En rez-de-chaussée, 2 locaux commerciaux permettront le développement d'activité et de flux dans le secteur du Petit Bayonne. Les copropriétés en périphérie ont également été associées au projet et ont engagé des travaux améliorant le confort et la sécurité des logements et résidents (fenêtres sur cour, arasement de mur et évacuation incendie).