

Séance du 1^{er} juin 2017

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal, régulièrement convoqué le 26 mai 2017, 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 : M. Etchegaray, maire-président, Mme Durruty, M. Millet-Barbé, Mme Bisauta, M. Soroste, Mme Lauqué, MM. Neys, Ugalde, Lacassagne, Mmes Duhart, Castel, Martin-Dolhagaray, M. Aguerre, Adjoint ; M. Esmieu, Mme Langlois, MM. Pocq, Arcouet, Lalanne, Salanne, Mmes Brau-Boirie, Meyzenc, M. Escapil-Inchauspé, Mme Taieb, M. Laiguillon, Mmes Belbaraka, Bensoussan, MM. Boutonnet, Daubisse, Iriart, Mme Wagner conseillers municipaux.

ONT DONNE POUVOIR : Mme Juzan à Mme Duhart ; M. Salducci à M. le Maire ; Mme Candillier à M. Arcouet ; Mme Destin à M. Laiguillon.

ABSENTS : Mmes Aragon, Picard-Felices, Capdevielle, Herrera Landa, MM. Duzert, Etcheto, Bergé, Pallas, Artiaga.

SECRETAIRE : M. Boutonnet.

M. Lacassagne présente le rapport suivant :

OBJET : **DEVELOPPEMENT URBAIN** - Mise en œuvre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur le centre ancien - Approbation du projet de convention 2017-2022.

1. Le contexte d'intervention

Le centre ancien de Bayonne, composé des quartiers du Petit et du Grand Bayonne et de St Esprit, présente un intérêt patrimonial indéniable. Cette qualité a conduit la Ville à :

- se doter en 1975 d'un Secteur Sauvegardé (converti en Site patrimonial remarquable depuis juillet 2016) ;
- approuver en 2007 le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) sur les quartiers du Petit et du Grand Bayonne ;
- instaurer sur le secteur Maubec-Sainte Catherine un zonage patrimonial dans le cadre du PLU ;
- s'engager dans la démarche « Ville d'art et d'histoire » avec l'obtention du label en 2011.

Malgré ces atouts, ces quartiers connaissent des problématiques d'habitat singulières à l'échelle de l'Agglomération compte tenu d'un tissu urbain extrêmement dense : vacance structurelle importante, nombre conséquent de logements indignes, présence faible des propriétaires occupants, insécurité face au risque incendie.

Les tensions foncières et immobilières que connaît le territoire conduisent, malgré ces situations, à des niveaux de loyers élevés pour une population disposant de faibles ressources et souvent fragilisée.

Ces problématiques, concentrées spatialement, placent le centre ancien de Bayonne comme l'un des secteurs prioritaires de la politique locale de l'habitat menée par l'intercommunalité, au travers du Programme local de l'habitat (PLH) du secteur Côte Basque Adour et des dispositifs mis en œuvre pour la réhabilitation du centre ancien, en particulier le protocole de lutte contre l'habitat indigne.

Pour ces raisons et considérant ses caractéristiques patrimoniales et sociales, une partie du centre ancien est ciblé spécifiquement dans le cadre de la Politique de la Ville. Le secteur Maubec (quartier Maubec-Citadelle) est inscrit en quartier prioritaire de la Politique de la Ville et le Petit Bayonne en quartier en veille.

Considérant ces enjeux, la Ville de Bayonne conduit depuis près de trente ans une politique soutenue de revitalisation de son centre ancien, avec la mise en œuvre de plusieurs dispositifs opérationnels (PIG/OPAH). Cette action continue a permis de réhabiliter près de 1 300 logements grâce à l'octroi d'aides publiques, dont 400 au travers d'opérations de curetage.

Aussi, la Ville de Bayonne s'est portée candidate en 2010 au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) institué par la loi Molle du 25 mars 2009. Reposant sur un principe de mise en œuvre d'opérations de requalification des bâtis ou îlots d'habitat les plus dégradés par recyclage foncier, le PNRQAD du centre ancien de Bayonne 2011-2018 poursuit globalement un objectif de reconquête et de qualité urbaine pour les cinq îlots prioritaires concernés. Il va donc au-delà du traitement de la seule problématique du logement et a pour ambition de travailler sur celles du commerce, des espaces publics, etc.

2. Préconisations issues de l'évaluation de l'OPAH-RU 2011-2016

L'OPAH-RU 2011-2016 mise en place en accompagnement du PNRQAD sur le Site Patrimonial Remarquable (SPR) a permis de réhabiliter 147 logements locatifs (dont 108 conventionnés) et 7 logements occupés par leurs propriétaires. L'opération a permis une nette amélioration de la performance énergétique des logements conduisant à une réduction des dépenses des ménages. Les réhabilitations réalisées depuis cinq ans ont en effet permis un gain énergétique moyen de 58% pour 24 immeubles.

L'évaluation du dispositif, conduite au cours du 2^{ème} semestre 2016, a identifié les effets positifs de l'opération et des pistes d'amélioration du dispositif suivantes :

- Améliorer le traitement de groupes d'immeubles. En effet, les réhabilitations diffuses dans le centre ancien n'ont pas permis de traiter efficacement des îlots urbains dégradés. Cette situation pourrait être améliorée par le renforcement et la structuration du volet aménagement prévoyant un recyclage immobilier et foncier intensifié.

- Renforcer l'accompagnement des propriétaires confrontés pour la réalisation de leurs projets d'amélioration de leurs biens à de fortes contraintes liées à la configuration particulière du centre ancien bayonnais (situations foncières complexes, curetages, sécurité incendie, intérêts divergents selon la localisation des biens au sein des immeubles, problématiques juridiques, difficultés de gouvernance...).
- Mettre en place un volet « copropriétés dégradées ». L'absence d'aides aux syndicats malgré l'importance de ce parc (les 2/3) a limité l'efficacité du dispositif. Une action sur les parties communes apparaît indispensable pour accompagner les programmes de travaux globaux (habilitabilité/sécurité), et permettrait notamment de faciliter les projets de rénovation de parties privatives portés par des propriétaires bailleurs et occupants à capitaux limités.
- Améliorer l'intervention en faveur de la sécurisation des immeubles confrontés dans leur grande majorité à cette problématique. Cette dernière devra faire l'objet d'une résorption concertée (implication permanente du SDIS 64) et de mesures incitatives particulières (besoins en termes d'ingénierie et de financement).

Aussi, afin que la Ville de Bayonne poursuive durablement la revitalisation de son centre historique, il est proposé de renouveler l'OPAH-RU pour la période 2017-2022 en garantissant des moyens d'actions incitatives et coercitives permettant de traiter les situations les plus complexes.

3. Objectifs et priorités de l'OPAH-RU 2017-2022

Les modalités de réalisation de l'OPAH-RU 2017-2022 sont précisées dans la convention ci-annexée.

L'OPAH-RU 2017-2022 concerne :

- le territoire couvert par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui comprend les Quartiers du Petit et du Grand Bayonne,
- ainsi que la zone d'intérêt patrimonial UAp du PLU localisée dans le quartier St Esprit, secteur jusqu'alors concerné par le Programme d'Intérêt Général (PIG) de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, à fort potentiel de renouvellement urbain et en partie ciblé comme quartier prioritaire de la Politique de la Ville (Citadelle-Maubec).

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

- 170 logements locatifs (125 conventionnés et 45 libres), dont 25 situés en copropriétés ;
- 20 logements occupés par leurs propriétaires aux ressources modestes et très modestes, situés exclusivement en copropriétés ;
- 9 copropriétés dégradées.

La convention fixe également les principaux objectifs qualitatifs recherchés :

- améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité des logements par la restructuration d'îlots urbains ou de groupes d'immeubles ;
- articuler un montage incitatif avec un dispositif coercitif pour des réhabilitations lourdes afin notamment de résorber la vacance ;

- favoriser l'installation de nouveaux ménages en développant une offre de logements diversifiée et adaptée aux ressources des populations du territoire (par la maîtrise des loyers notamment) ;
- faciliter le maintien sur place des habitants en procédant à des relogements temporaires et en organisant leur retour dans les lieux ;
- valoriser durablement l'habitat en conciliant respect du bâti ancien et amélioration de l'efficacité énergétique des logements ;
- soutenir l'appareil commercial en centre-ville.

Pour l'atteinte de ces objectifs, il est prévu la mise en œuvre des dispositions suivantes :

- conduite d'une intervention foncière forte et volontariste dans le cadre du PSMV. 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 PNROAD en mobilisant l'ensemble des outils à disposition (droit de préemption, DUP foncière ou travaux après ORI et prise en charge du déficit foncier d'opération par la Ville ...), en accompagnement des projets sous maîtrise d'ouvrage publique (via l'intervention de l'EPFL) ;
- accompagnement renforcé des copropriétés dégradées et/ou en difficultés dans leurs projets de réhabilitation. Il est prévu la mise en place d'une assistance administrative et juridique des copropriétés et la mobilisation de financements adaptés pour la réalisation de travaux sur les parties communes (curetage, mise en sécurité, réfection de cages d'escalier, création d'ouvertures sur cœurs d'îlots...) et/ou sur les parties privatives (réhabilitation de logements locatifs et occupés par leurs propriétaires) ;
- aides aux propriétaires (occupants et bailleurs) pour l'accessibilité des personnes en perte d'autonomie, dans un contexte de vieillissement de la population, et pour l'amélioration du confort thermique ;
- aides aux propriétaires bailleurs pour l'amélioration des logements et la production d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux ressources des locataires (via le conventionnement des logements) ;
- intervention multiple en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé dans le cadre du Protocole départemental de lutte contre l'habitat Indigne (PDLHI). Il s'agira de soutenir financièrement les travaux d'amélioration engagés par des propriétaires privés (occupants et bailleurs) sur des logements très dégradés et/ou indignes, de développer les actions coercitives par la conduite des procédures d'insalubrité et d'agir contre le mal-logement en repérant et en traitant les situations par un accompagnement renforcé des occupants ;
- pilotage d'une politique sociale à destination des occupants reposant principalement sur un accompagnement adapté des ménages les plus fragiles pouvant conduire à leurs relogements provisoires ou définitifs dans des logements gérés, captés ou créés à cet effet ;

- animation d'actions en faveur de la valorisation du patrimoine et du développement économique. Il est prévu principalement de conjuguer les effets de l'OPAH-RU avec ceux issus de la politique municipale volontariste en place (mise en œuvre de la stratégie ambitieuse de développement commercial définie pour le centre-ville, animation de la Boutique du patrimoine et de l'Habitat, octroi de subventions municipales en faveur de la valorisation du patrimoine et de l'environnement pour la réalisation des curetages, la création de percements sur cœur d'îlot, la sécurisation face au risque incendie, la réalisation d'économies d'énergie, la valorisation des façades commerciales).

4. Engagements financiers

L'Anah a ainsi prévu de mobiliser pour cette ambitieuse opération, 5 191 165 € (dont 608 665 € au titre de l'ingénierie) auxquels s'ajoutent 1 600 000 € pour les opérations de résorption de l'habitat insalubre avec recyclage foncier.

De son côté, la Ville de Bayonne mobilisera avec l'ingénierie (financement estimé à 307 335 € hors TVA), 1 102 460 € sur la durée de l'OPAH-RU (3 502 460 € en cas d'acquisition via DUP) et la Communauté d'Agglomération Pays Basque 645 125 €. C'est ainsi près de 6 938 750 € (10 938 750 € si recyclage foncier en cas de défaut d'investissement des propriétaires privés) qui seront injectés pour soutenir ce projet d'amélioration de l'habitat et de renouvellement.

Procivis Sud Aquitaine s'engage à réserver une enveloppe annuelle de 250 000 € 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. Cette enveloppe pourra être réévaluée en cas de besoin.

La CAF du Pays Basque et du Seignanx s'engage à réserver pour la 1^{ère} année du dispositif un budget "travaux" de 7 300 € pour les projets menés par des ménages fragiles.

Enfin, la Caisse des Dépôts et Consignation, signataire du PNROAD et du Contrat de Ville 2015-2020, est susceptible de financer les missions d'ingénierie à hauteur de 105 000 € maximum pour la période 2017-2020.

La convention de l'OPAH-RU 2017-2022 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 L303-1 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 convention d'OPAH-RU 2017-2022 du centre ancien de la Ville de Bayonne, dont le projet est ci-annexé, et d'autoriser Monsieur le Maire à la signer.

Adopté à l'unanimité.

Ont signé au registre les membres présents.

POUR EXTRAIT CERTIFIE
CONFORME AU REGISTRE
Par délégation du Maire,
Dominique Foulon
Directeur général adjoint