



Atelier Copropriétés du 16 novembre 2023 *Les Petites copropriétés en centre ancien*

Ville de Bayonne / UDAP des Pyrénées Atlantiques / Maître d'œuvre

Contacts

Benjamin Labède

Ville de Bayonne
Responsable du pôle requalification
des quartiers anciens à la Direction de
l'urbanisme

05.59.46.61.67

b.labede@bayonne.fr

Charlotte Pocarull

UDAP des Pyrénées Atlantiques
Architecte des Bâtiments de France

05.40.17.28.20

Charlotte.pocarull@culture.gouv.fr

Gilles Vacelet

Maître d'œuvre
Architecte

06.82.02.77.16

Gilles.vacelet.archi@gmail.com

La ville de Bayonne (50 000 habitants) possède un centre historique de près de 1 000 immeubles – 4 800 logements – comptant 5 800 habitants et qui s'étend sur 80 hectares. Il s'agit d'un territoire restreint situé entre la Nive et l'Adour, mais témoin de l'histoire ancienne et marqueur de l'identité de la ville.

La municipalité intervient depuis 45 ans en faveur du centre ancien. La densité extrême du tissu urbain, en lanières, est génératrice de situations d'habitat indigne (défaut d'éclairage, de ventilation et risque incendie) et de vacance structurelle. Les désordres rencontrés sont renforcés par le démembrement de propriétés et le défaut d'entretien de parties communes d'immeubles.

Cœur de son intervention, la ville de Bayonne a créé en 1975 un secteur sauvegardé, devenu ensuite Site patrimonial remarquable (SPR) en 2016. En 2007, elle a également approuvé un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), avec des objectifs de « dédensification » urbaine (300 curetages – opération de restauration d'un îlot urbain ancien, portant sur l'hygiène, le confort, l'authenticité esthétique), de préservation du caractère patrimonial du bâti, et d'attractivité.

En outre, depuis 1979, divers outils en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien, regroupés actuellement autour du dispositif HOBETU (« améliorer » en Euskara) permettent l'action publique d'amélioration du bâti ancien. C'est le cas de l'OPAH-RU 2023-2028 avec l'Anah, et du PNRQAD 2011-2025 avec l'Anru.

À cela s'ajoute un règlement municipal d'aides à la valorisation du patrimoine et de l'architecture, ainsi que l'animation d'un lieu d'accueil au service des habitants, artisans et professionnels de l'habitat.

Afin de fluidifier la réalisation des projets, la collectivité s'appuie sur ces outils pour porter les enjeux suivants avec l'ensemble des partenaires :

- 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 ;
- mener des actions favorisant le renouvellement urbain et la restructuration d'immeubles dégradés et vacants ;
- accompagner les copropriétés dégradées et en difficulté.

L'exemple du 49-51 rue d'Espagne, réalisation exemplaire, donne à voir les fruits d'un partenariat fécond entre chacune des parties prenantes pour la réhabilitation complète de la copropriété et la mise en place d'un dispositif d'amélioration de sa sécurité en matière d'incendie.

