

Bayonne*
BAIONA-PAYS BASQUE

**BAYONNE HISTORIQUE,
UN PATRIMOINE À VIVRE**



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**OUTILS EN FAVEUR DE LA VALORISATION
DE L'HABITAT DU CENTRE HISTORIQUE
DE BAYONNE**



**Comité régional de l'habitat et de l'hébergement
Région Auvergne-Rhône-Alpes**

16 novembre 2023

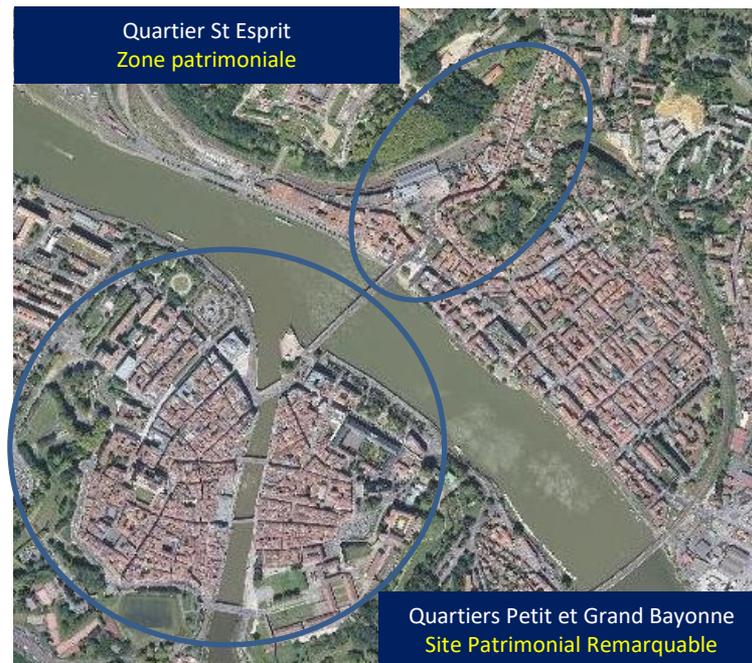
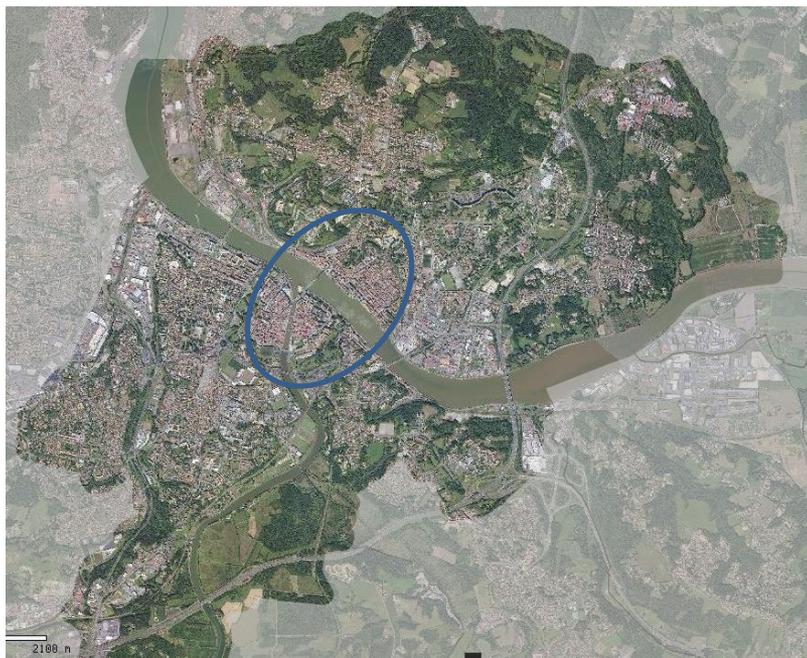


1. Place du centre historique au sein du territoire communal

Près de 1000 immeubles - 4 800 logements – 5 800 habitants (sur un total de près de 50 000 pour la Ville)

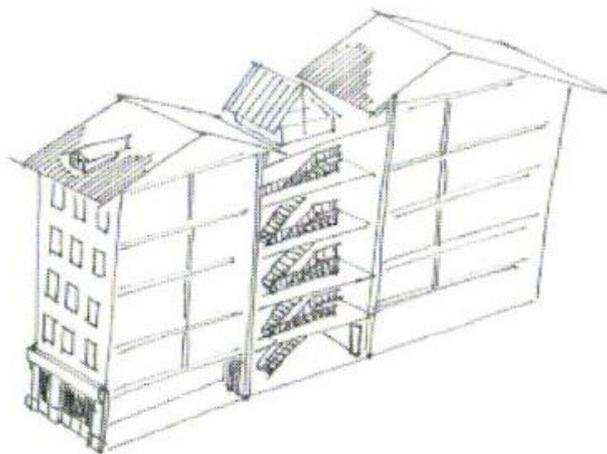
80 ha, dont 40 bâtis

Un territoire restreint mais témoin de l'histoire ancienne et marqueur de l'identité de la Ville



2. L'action publique en faveur du centre ancien, 45 ans d'intervention municipale

- Trame urbaine atypique en lanières et densité extrême génératrices de situations d'habitat indigne (défaut d'éclairage, de ventilation et risque incendie) et de vacance structurelle



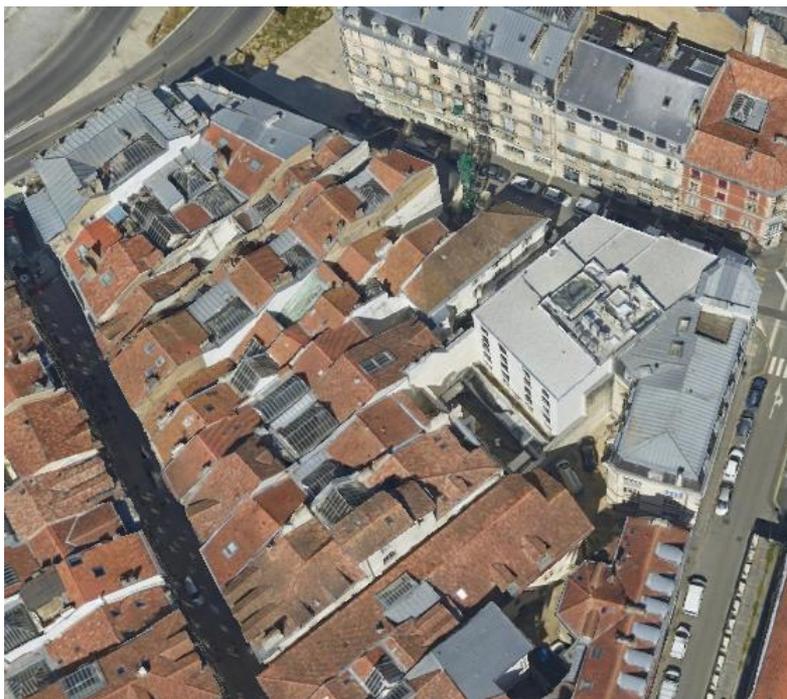
2. L'action publique en faveur du centre ancien, 45 ans d'intervention municipale

- Dévitalisation du centre ancien à l'après-guerre : décroissance démographique, paupérisation des ménages et impacts sur ses fonctions de centralité
- Désordres renforcés par le démembrement de propriétés et le défaut d'entretien de parties communes d'immeubles



2. L'action publique en faveur du centre ancien, 45 ans d'intervention municipale

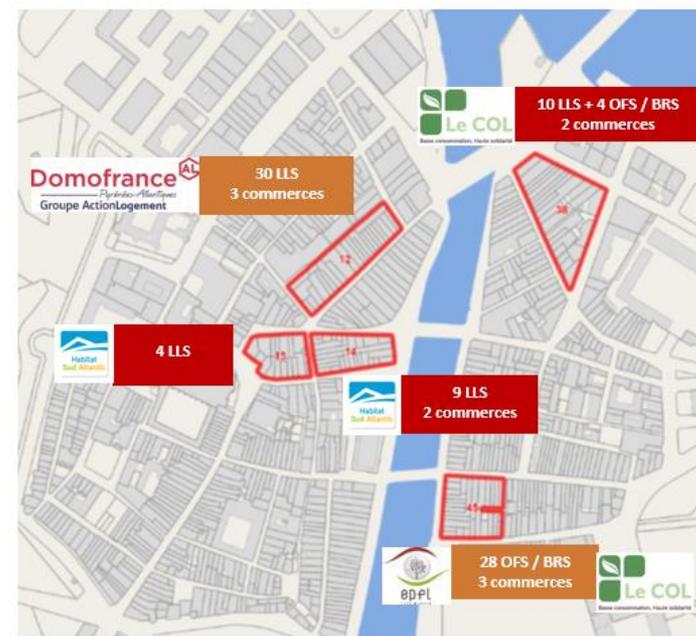
- 1975 : création du secteur sauvegardé, devenu Site patrimonial remarquable en 2016
- 2007 : approbation du Plan de sauvegarde et de mise en valeur, avec des objectifs de dédensification urbaine (300 curetages), de préservation et d'attractivité



2. L'action publique en faveur du centre ancien, 45 ans d'intervention municipale

Depuis 1979, divers outils en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien, regroupés actuellement autour du dispositif HOBETU d'amélioration du bâti ancien :

- 9 opérations depuis 1977 d'accompagnement des propriétaires privés en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (environ 1 750 logements financés sur un parc d'environ 4 800)
 - OPAH-RU 2023-2028 : 250 logements, 16 copropriétés – 15,5 millions d'euros (2 M Ville)
- 1 Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés 2011-2025 en partenariat avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain
 - 85 logements, 10 commerces – 10 millions d'euros (50% Ville)



2. L'action publique en faveur du centre ancien, 45 ans d'intervention municipale

- **1 règlement municipal d'aides à la valorisation du patrimoine et de l'architecture**
 - 300 000 €/an
 - financements de menuiseries, façades, cages d'escalier, sécurité-incendie, démolition, matériaux biosourcés pour l'isolation thermique...

- Animation d'un lieu d'accueil au service des habitants, artisans, professionnels de l'habitat : **la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat**
 - Etude avant-projet
 - Aide au montage de DP/PC
 - Conseils travaux
 - Montage de dossiers de subventions
 - Suivi de chantier

- **1 collaboration très étroite avec la Ville et l'ABF**



3. L'OPAH-RU du centre ancien Bayonne

Enjeux partagés avec les 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 à son occupant
- Mener des actions favorisant le renouvellement urbain et la restructuration d'immeubles dégradés et vacants
- Accompagner les copropriétés dégradées et en difficulté

3. L'OPAH-RU du centre ancien Bayonne

L'accompagnement des copropriétés :
un objectif poursuivi depuis 2018, une animation très soutenue

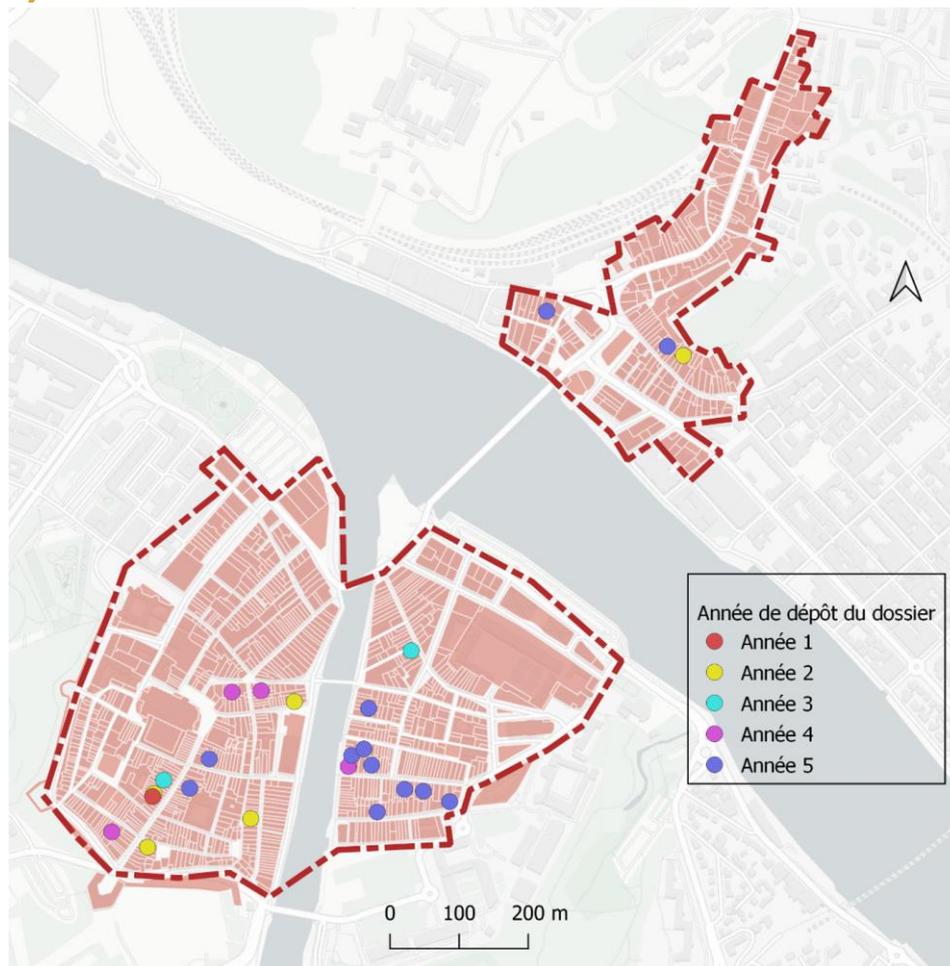
Des critères très sélectifs :

- Enjeux sociaux
- Enjeux urbains
- Enjeux techniques
 - ◆ *servitude de curitage*
 - ◆ *dégradation importante*
 - ◆ *dégradation moyenne avec enjeux Sécurité Incendie*

BILAN 2018-2023

24 copropriétés dégradées priorisées pour une
« *réhabilitation globale* »

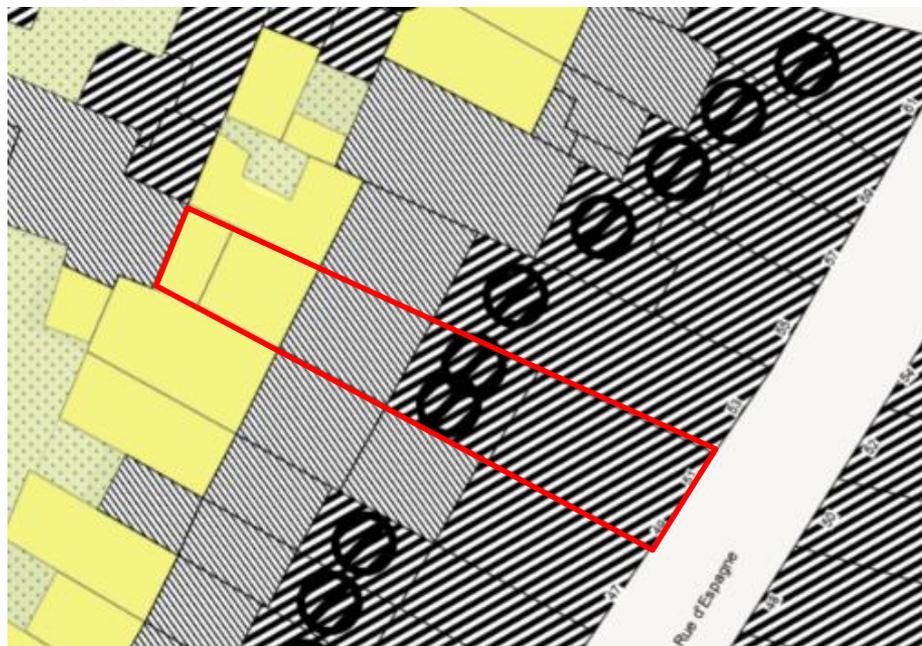
9 copropriétés sous arrêtés de péril traitées



Les copropriétés dégradées | Quelques réalisations exemplaires

49-51 rue d'Espagne

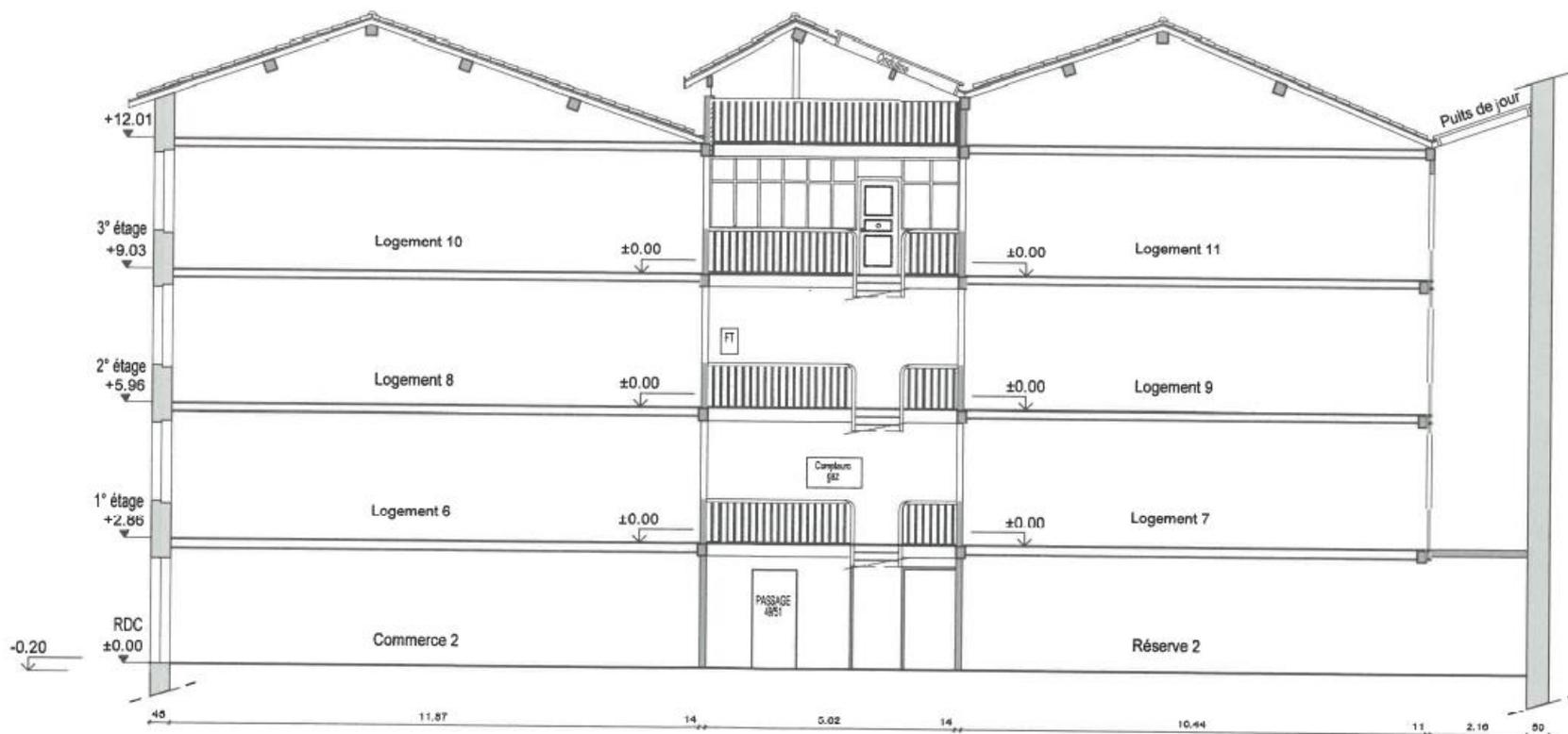
Réhabilitation complète avec curetage et mise en place d'un dispositif d'amélioration de SI



Les copropriétés dégradées | Quelques réalisations exemplaires

49-51 rue d'Espagne

Réhabilitation complète avec curetage et mise en place d'un dispositif d'amélioration de SI



Les copropriétés dégradées | Quelques réalisations exemplaires

49-51 rue d'Espagne

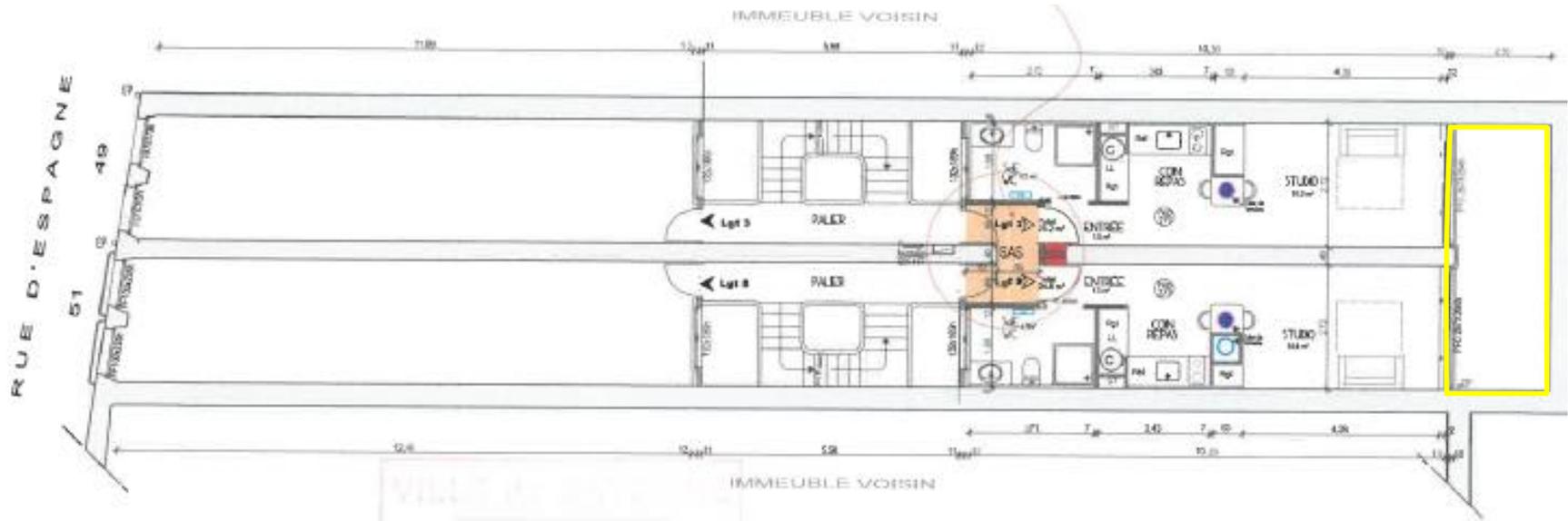
Réhabilitation complète avec curetage et mise en place d'un dispositif d'amélioration de SI



Les copropriétés dégradées | Quelques réalisations exemplaires

49-51 rue d'Espagne

Réhabilitation complète avec curetage et mise en place d'un dispositif d'amélioration de SI

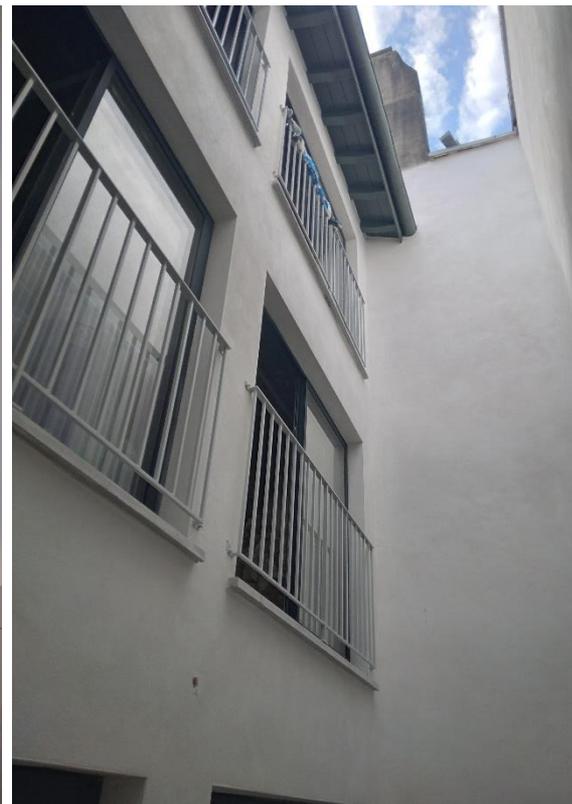


Réfection complète de l'immeuble - SAS de sécurité incendie – curetage réduit sous conditions

Les copropriétés dégradées | Quelques réalisations exemplaires

49-51 rue d'Espagne

Réhabilitation complète avec curetage et mise en place d'un dispositif d'amélioration de SI



Les copropriétés dégradées | Quelques réalisations exemplaires

49-51 rue d'Espagne

Réhabilitation complète avec curetage et mise en place d'un dispositif d'amélioration de SI

Cage d'escalier



Avant



Après

Façade avant



Avant



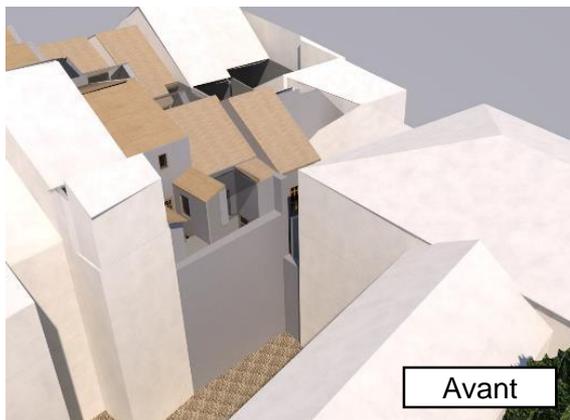
Après

Façade arrière créée

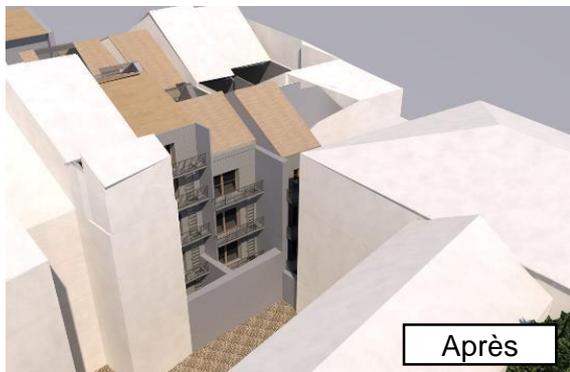


Les copropriétés dégradées | Quelques réalisations exemplaires

37 & 39 rue d'Espagne



Avant



Après

Cheminements SI



Puits de jour des deux copropriétés avant travaux



Puits de jour des deux copropriétés après travaux



Bayonne*
BAIONA-PAYS BASQUE

**BAYONNE HISTORIQUE,
UN PATRIMOINE À VIVRE**



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



**Comité régional de l'habitat et de l'hébergement
Région Auvergne-Rhône-Alpes**

16 novembre 2023

