

Les aides des collectivités, élément moteur de la rénovation des copropriétés à la Communauté d'Agglomération Pays Basque

L'exemple de l'accompagnement des
copropriétés dégradées dans le cadre de
l'OPAH-RU du centre ancien de Bayonne

Intervenants :

Fabien NOIVILLE - CAPB / Direction de l'Habitat – Parc privé

Benjamin LABEDE - Ville de Bayonne / Direction de l'Urbanisme

20 octobre 2022

C.A. Pays Basque

Création 2017 (fusion 10 collectivités)

158 communes
315 195 habitants

DLC3 depuis 1^{er} janvier 2022

Dispositifs opérationnels

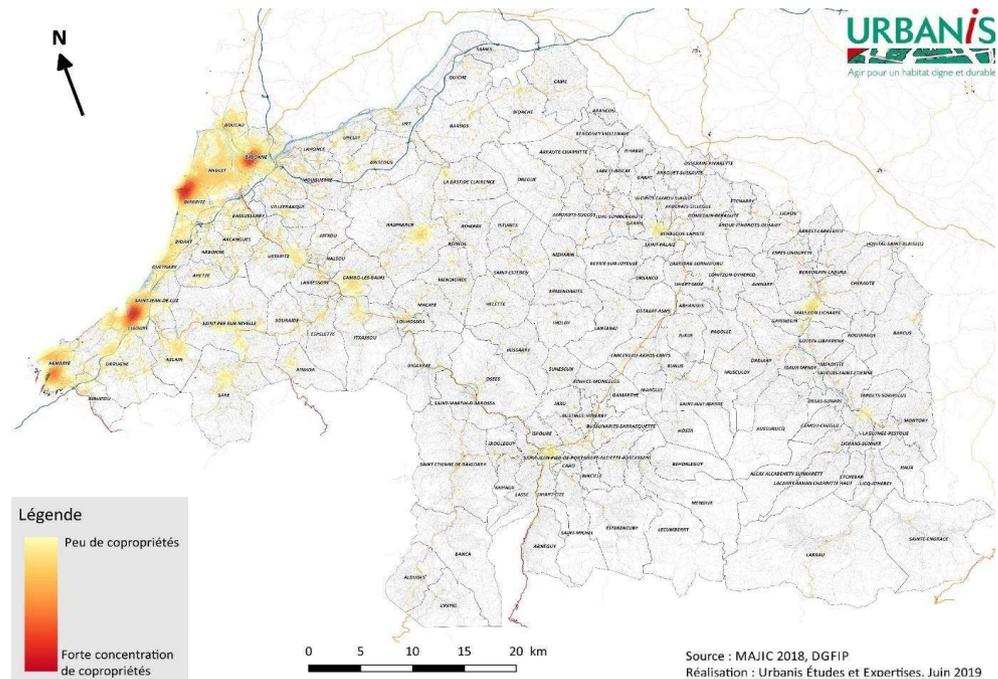
- PIG Pays Basque
- OPAH RU Centre Ancien de Bayonne (MO Ville de Bayonne)
- Etude Pré-Opérationnelle OPAH PVD Multi Sites

Les copropriétés au Pays Basque

9500 copropriétés soit 90 000 logements (44% des logements du territoire)

- 80% composées de moins de 12 lots
- 50% construites avant 1975
- 50% situés à Bayonne, Biarritz, St-Jean-de-Luz et Hendaye.

- 1395 en classe D selon l'étude CEREMA
- 420 en difficulté (Etude CAPB 2020)



Présentation du territoire (Centre ancien de Bayonne)

PATRIMOINE

1975 : création du secteur sauvegardé
2007 : approbation du PSMV, modifié en
2013 et 2016 + évolution à venir
2011 : Label Ville d'Art et d'Histoire
2021 : Ouverture du CIAP

80 ha glacis compris
40 ha de surface bâtie

Près de 1000 immeubles
800 cages d'escaliers protégées
300 servitudes de curetages

HABITAT

30 967 logements (Ville de Bayonne)
5 022 logements en SPR
584 copropriétés
Majorité de petits logements (T1 / T2) dans le Grand
Bayonne (56%) et dans le Petit Bayonne (62%)

10,5 €/m² (2019) niveau médian global des loyers à
Bayonne et 9,90 €/m² en centre ancien
équivalent à des métropoles telles que Toulouse ou
Nantes
3 350 €/m² valeur vénale moy. des biens en vente sur
le Grand Bayonne VS 2 940 €/m² dans le Petit
Bayonne

SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

51 411 population municipale en 2018
6 209 habitant le SPR en 2018

Les 15-29 ans majoritaires dans le quartier du
Grand Bayonne (26,4%) et du Petit Bayonne
(36,2%)

Surreprésentation des personnes seules (en
corrélation avec la typologie des logements)

Population plus modeste en centre ancien dont
les revenus sont inférieurs au revenu médian
communal (19 002 €)

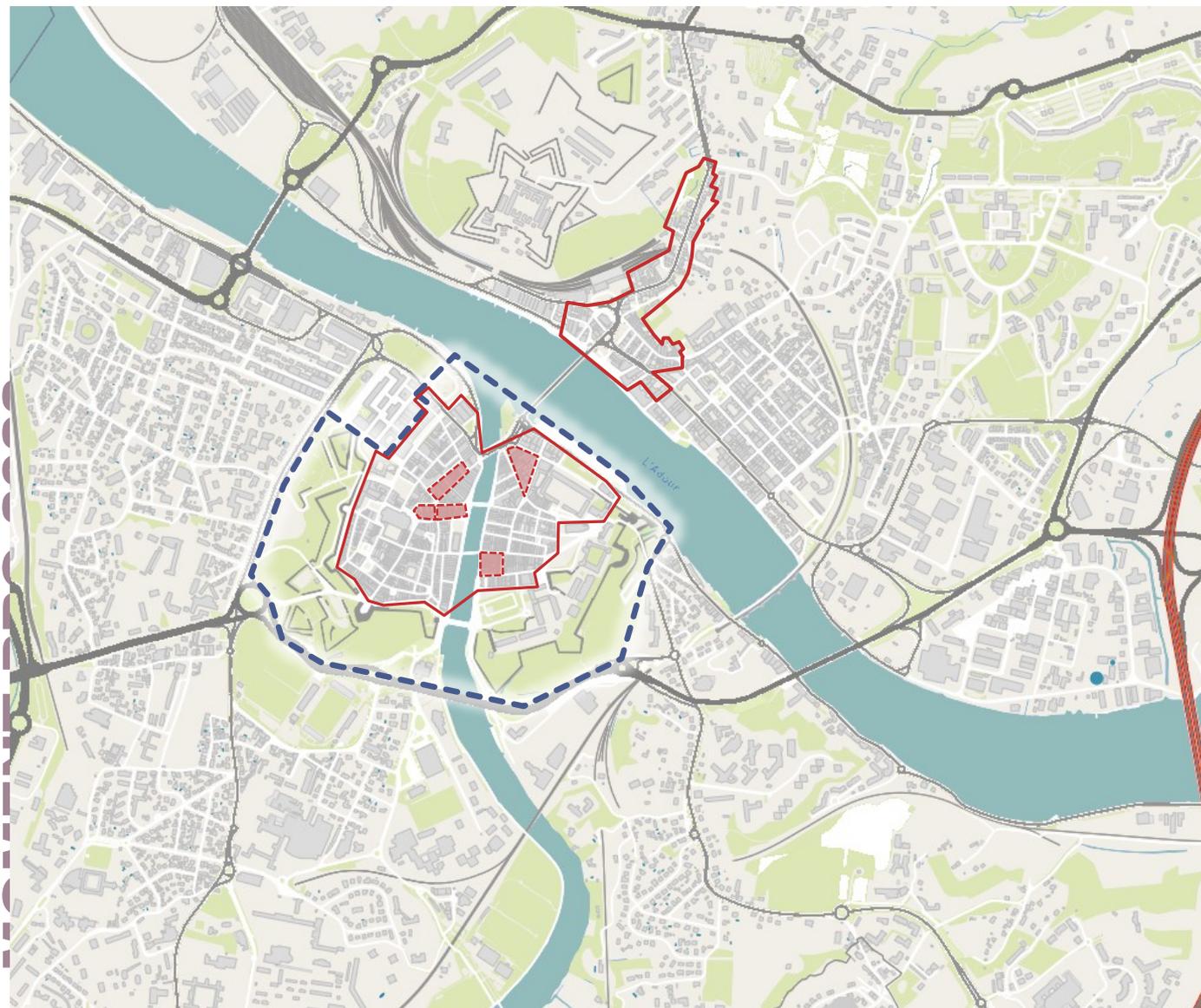
COMMERCES

Près de 1000 commerces présents dans le
centre historique (SPR + St Esprit)

Au 1^{er} janvier 2022 :

- * 6 % de vacance en centre ville
- * 3,9 % de vacance dans les rues piétonnes
du Grand Bayonne

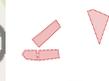
Présentation du territoire (Centre ancien de Bayonne)



Site Patrimonial
Remarquable



OPAH-RU 2018-2023



Ilots prioritaires du
PNRQAD



Périimètre
Action Cœur de Ville

L'OPAH RU de Bayonne et l'action sur les copropriétés

▪1ère OPAH RU 2011-2016

Repérage des copropriétés, identification des besoins

▪2ème OPAH RU 2018-2023 volet Copro dégradées

- 📁 Objectifs de traitement de 9 copropriétés dégradées
- 📁 Redimensionnement des objectifs copropriétés à mi-parcours : 9 à 24 copropriétés
- 📁 Plus de 100 copropriétés rencontrées

Facteurs de réussite

- 📁 Volet financier/partenariat :
 - Programme Initiative Copropriété (2018) : renforcement des aides
 - Intervention Ville de Bayonne et CAPB
 - Partenariat Procivis

📁 Accueil, renseignements

📁 Accompagnement

Des financements complémentaires importants apportés par les collectivités locales

- Anah : Aides aux travaux en parties communes en OPAH RU avec volet copro dégradées :
 - 35% si $ID \leq 0,55$, pas de plafonds
 - 50% si $ID > 0,55$, pas de plafonds

 - Primes Energie (prime sérénité, autres primes)

 - X+X si participation a minima de 5% d'une ou plusieurs collectivités
- Collectivités : des taux d'aides modulables selon les problématiques rencontrées :
 - - de 5 à 11% maximum de la dépense subventionnée Anah)

 - ✓ 5% minimum de la dépense subventionnée par l'Anah
 - ✓ 2% supplémentaires selon problématiques supplémentaires à traiter : curetage, sécurité incendie, difficultés sociales.

Le taux maximum de financement peut ainsi atteindre 94% de la dépense subventionnée par l'Anah :

- Ville de Bayonne : 11%
- CAPB : 11%
- ANAH : 50% + 22% = 72% (hors primes énergie)

Des financements complémentaires importants apportés par les collectivités locales

**Engagements financiers prévisionnels pour la réhabilitation de 24 copropriétés
dans le cadre de l'OPAH-RU 2018-2023 :**

Anah :	9 740 037 €
CAPB :	1 214 222 €
Ville de Bayonne :	1 214 222 €
TOTAL :	12 168 481 €

Montant total du coût des projets : 18 434 271 €

**Intervention majeure de Procivis Aquitaine Sud pour l'avance des subventions,
outil indispensable pour la réalisation des projets**

Un accompagnement renforcé au service des copropriétés

- **Animation d'un guichet unique dédié aux travaux en centre ancien : la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat**
 - ✓ accueil permanent du public par 2 techniciens du patrimoine de la Ville et le chef de projet de l'opérateur de l'OPAH-RU 2018-2023
 - ✓ instance de dialogue et de réunions de copropriétés
 - ✓ outil d'identification et de repérage des situations problématiques (viviers d'informations collectées lors d'échanges avec les propriétaires, syndic, artisans)

- **Conduite par l'opérateur d'une stratégie globale de redressement**
 - ✓ conseils pour l'engagement d'une étude technique globale
 - ✓ conciliation des intérêts divergents des copropriétaires (*démolition et mise en sécurité des parties arrière d'immeuble*) par la conduite de multiples entretiens individuels et par la participation aux réunions de copropriété
 - ✓ accompagnement du syndic dans l'ensemble des étapes du projet (aide à la décision, rédaction des résolutions, gestion financière, relation avec le Mo...)
 - ✓ aide à la négociation avec les propriétaires d'immeubles mitoyens pour l'instauration de servitudes de passage en cas d'incendie

Des financements complémentaires importants apportés par les collectivités locales

L'exemple du financement de la copropriété située au 30 rue de la Salie

MOMENT PRO 2022



Un projet en articulation avec d'autres outils opérationnels, réglementaires et financiers (PNRQAD, PSMV, Malraux, DUP) pour la restructuration de l'ensemble d'un îlot urbain

Des financements complémentaires importants apportés par les collectivités locales

L'exemple du financement de la copropriété située au 30 rue de la Salie

MOMENT PRO 2022



Des financements complémentaires importants apportés par les collectivités locales

L'exemple du financement de la copropriété située au 30 rue de la Salie

916 265 € : coût total de l'opération TTC

725 498 € de dépense subventionnée

ANAH : 50% + 18 %

CAPB : 9% (curetage – sécurité incendie)

Ville : 9% (curetage – sécurité incendie)

TOTAL : 86% de la dépense subventionnée = 493 339 €

68% du coût total TTC du projet

Reste à charge pour les 5 copropriétaires : 292 337 €

Des financements complémentaires importants apportés par les collectivités locales

L'exemple du financement de la copropriété située au 30 rue de la Salie

MOMENT PRO 2022

Photo de la cour créée
après curetage
au 26-28 Salie



← Mur du 30 Salie qui sera
lors du curetage pour
poursuivre l'aération de
la cour en cœur d'îlot

← Issue de secours en cas
d'incendie au 30 Salie
(un escalier sera installé
pour rejoindre la cour
puis le rdc du 28 Salie)

Photos d'opérations avant-après travaux

23 rue des Basques

MOMENT PRO 2022



Photos d'opérations avant-après travaux

23 rue des Basques

MOMENT PRO 2022



Photos d'opérations avant-après travaux

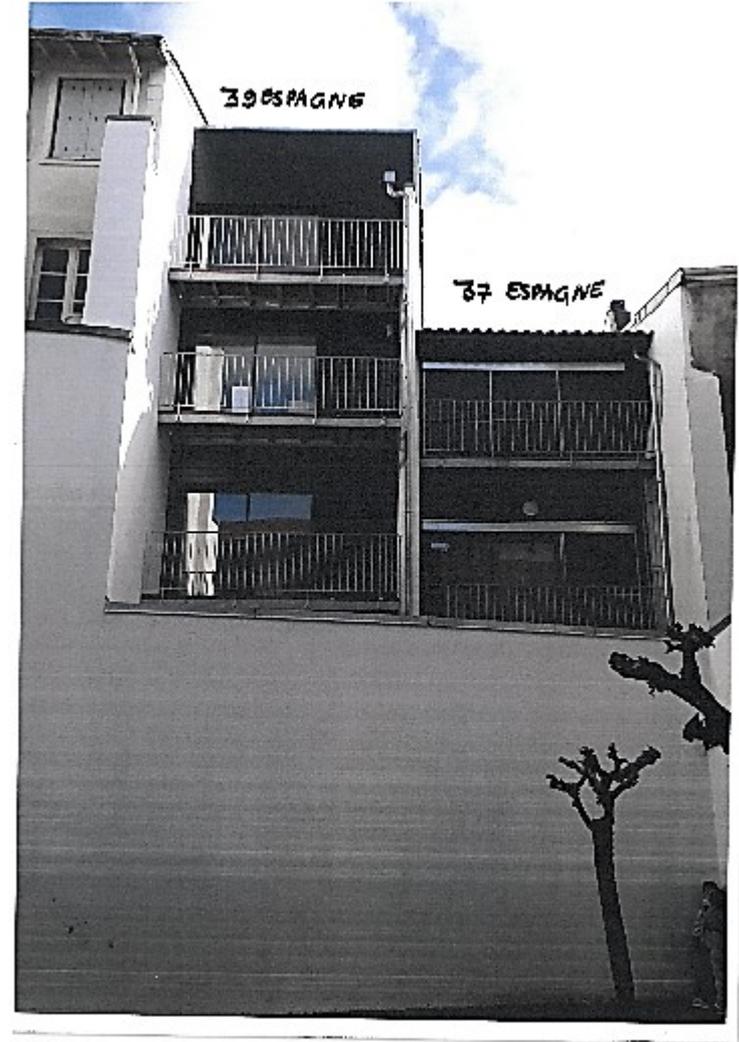
39 rue d'Espagne



MOMENT PRO 2022

Photos d'opérations avant-après travaux

39 rue d'Espagne



Croquis illustrant la restructuration des immeubles situés aux 37-39 rue d'Espagne

Avant



Après



MOMENT PRO 2022



Contacts / remerciements
Fabien NOIVILLE
Communauté d'Agglomération Pays Basque
Chef du service Habitat Parc Privé
07 61 27 90 99
f.noiville@communaute-paysbasque.fr

Benjamin LABEDE
Ville de Bayonne
Responsable du Pôle Requalification des Quartiers anciens
07 50 57 35 27
b.labede@bayhonne.fr