

## Dispositif

### « HOBETU »

Mis en œuvre par la Ville de Bayonne  
Pour accompagner les copropriétés dégradées

Benjamin LABEDE  
Ville de Bayonne

Cinthy ROSSIGNOL  
Urbanis  
agence de Toulouse – Antenne de Pau

14 octobre 2024

MOMENT PRO 2024

# Situation du centre historique Ville de Bayonne

## Cœur d'agglomération

52 000 habitants / 200 000 habitants

## Commune aux enjeux majeurs

logements – social – équipements – économie – transport - patrimoine

## Une histoire ancienne

Un patrimoine architectural et patrimonial remarquable





# Situation du centre historique Ville de Bayonne

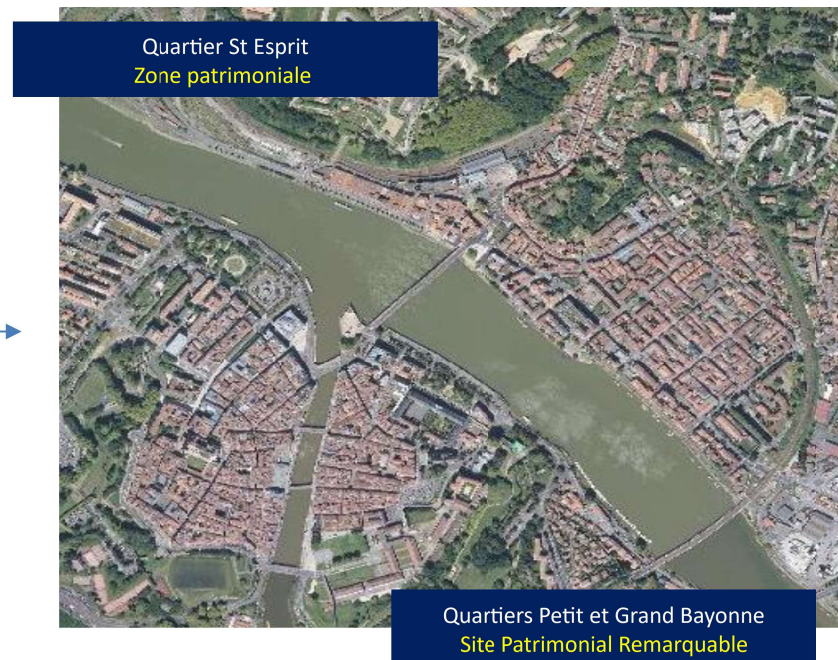
**5 800 habitants - 1000 immeubles - 4 800 logements - 80 ha dont 40 ha bâtis**

**Un Territoire restreint**

**Un Témoin de l'histoire ancienne**

**Un Marqueur de l'identité de la Ville**

**MOMENT PRO 2024**



Quartier St Esprit  
Zone patrimoniale

Quartiers Petit et Grand Bayonne  
Site Patrimonial Remarquable

# L'action publique en faveur du centre ancien 50 ans d'intervention municipale

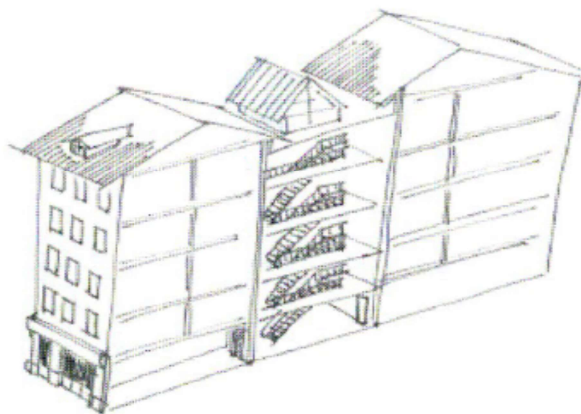
**Trame urbaine atypique en lanières**

**Densité extrême**

**Génératrices de**

**Situations d'habitat indigne : défaut d'éclairage, de ventilation et risque incendie,  
etc.**

**Vacance structurelle**



**MOMENT PRO 2024**



# L'action publique en faveur du centre ancien 50 ans d'intervention municipale

**Dévitalisation du centre ancien à l'après-guerre**  
**Décroissance démographique - Paupérisation des ménages**  
**Impacts sur ses fonctions de centralité**

## **Désordres renforcés**

**Démembrement de propriétés - Défaut d'entretien de parties communes d'immeubles**

**MOMENT PRO 2024**



# L'action publique en faveur du centre ancien 50 ans d'intervention municipale

**1975 : création Secteur Sauvegardé – devenu - Site Patrimonial Remarquable : 2016**

**2007 : approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**

**Objectifs :**

**dé-densification urbaine : 300 curetages**

**préservation et d'attractivité**

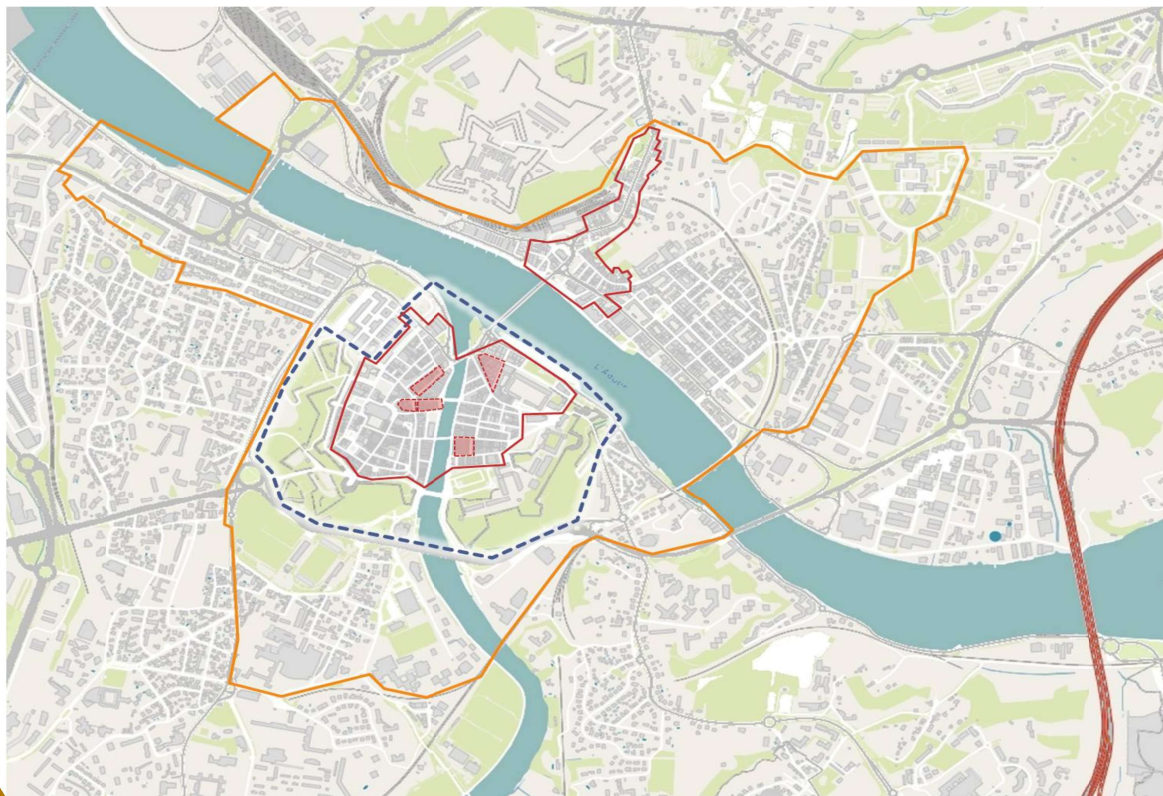
**MOMENT PRO 2024**





# Une articulation de différents outils

MOMENT PRO 2024



## HOBETU, c'est...



Site Patrimonial  
Remarquable



OPAH-RU  
2023-2028



Îlots prioritaires  
PNRQAD  
2011-2025



La Boutique du  
Patrimoine et de l'Habitat

+



Action Cœur de Ville  
2018

# L'action publique en faveur du centre ancien 50 ans d'intervention municipale

## Depuis 1979

divers outils en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien mis en place  
regroupés actuellement autour du **dispositif HOBETU**

## Depuis 1977

9 OPAH – OPAH-RU - E en partenariat avec l'Anah  
1 750 logements aidés (sur un parc de 4 800 logements)

## En cours

1 OPAH-RU 2023-2028  
250 logements  
16 copropriétés  
15,5 millions d'euros  
Dont 2 M€ Ville de Bayonne

1 PNRQAD 2011-2025  
en partenariat avec l'ANRU





# L'action publique en faveur du centre ancien 50 ans d'intervention municipale

## 1 règlement municipal Aides à la valorisation du patrimoine et de l'architecture

Budget annuel : 300 000 €

### Travaux éligibles

- Menuiseries
- Façades
- Cages d'escalier
- Sécurité-incendie
- Démolition
- Matériaux biosourcés

...

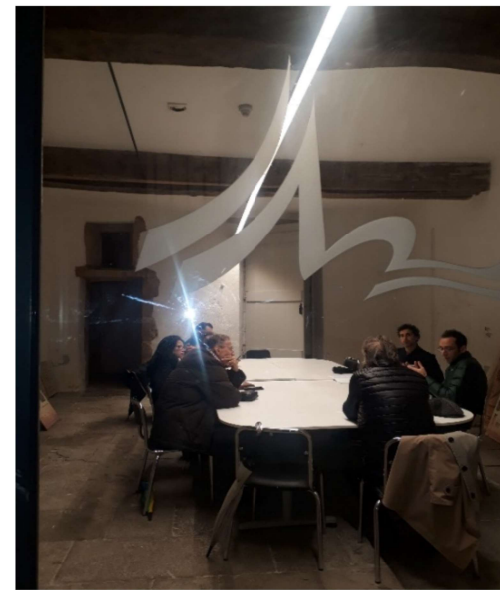


# L'action publique en faveur du centre ancien 50 ans d'intervention municipale

Animation d'un lieu d'accueil au service des habitants, artisans, professionnels de l'habitat : la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat

- Étude avant-projet
- Aide au montage de DP/PC
  - Conseils travaux
- Montage de dossiers de subventions
  - Suivi de chantier

MOMENT PRO 2024





# L'OPAH-RU 2023-2028 du centre ancien Accompagnement des copropriétés dégradées

**MOMENT PRO 2024**

## 1ère OPAH RU 2011-2016

- Repérage des copropriétés
- Identification des besoins

## 2eme OPAH RU 2018-2023 volet Copropriétés dégradées



### Objectifs :

- Traiter de **9 copropriétés dégradées**
- A mi-parcours : de **9 à 24 copropriétés**



**100 copropriétés rencontrées**

# L'OPAH-RU 2023-2028 du centre ancien

## Accompagnement des copropriétés dégradées

### 3ème OPAH RU 2023-2028 - Volet Copropriétés Dégradées



#### Objectifs

- traiter 16 copropriétés dégradées
- Accompagner 30 copropriétés sous arrêtés de péril / mise en sécurité



#### Facteurs de réussite

- Volet financier / partenariat  
Programme Initiative Copropriété (2018) : renforcement des aides Anah  
Régime d'Intervention : Ville de Bayonne et CAPB  
Partenariat Procivis
- Volet Accueil, Renseignements, Accompagnement
- Volets coercitifs : arrêtés  
périls / mis en sécurité – local impropre à l'habitation - insalubrité



# L'OPAH-RU 2023-2028 du centre ancien Accompagnement des copropriétés dégradées

**MOMENT PRO 2024**

**Des critères très sélectifs :**



**Enjeux sociaux**



**Enjeux urbains**



**Enjeux techniques**

- Servitude de **curetage**
- Dégradation lourde
- Dégradation moyenne avec enjeux **Sécurité Incendie**

# Les copropriétés dégradées

## Quelques réalisations exemplaires

### 49 - 51 rue d'Espagne

#### Réhabilitation complète à l'échelle de l'îlot

#### Curetage – Mise en place d'un dispositif d'amélioration de Sécurité-Incendie



MOMENT PRO 2024



# Les copropriétés dégradées

## Quelques réalisations exemplaires

**49 - 51 rue d'Espagne**

Réhabilitation complète à l'échelle de l'îlot

Curetage – Mise en place d'un dispositif d'amélioration de Sécurité-Incendie



MOMENT PRO 2024

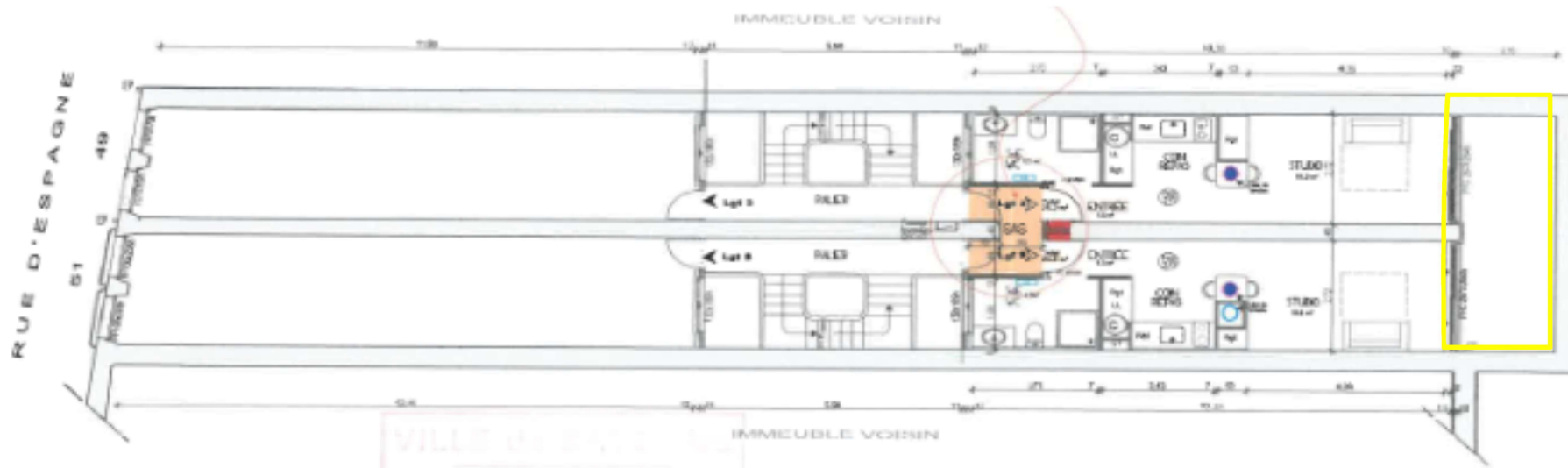
# Les copropriétés dégradées

## Quelques réalisations exemplaires

### 49 - 51 rue d'Espagne

Réhabilitation complète à l'échelle de l'immeuble

Curetage réduit sous coditions – Mise en place d'un SAS Sécurité-Incendie



MOMENT PRO 2024

# Les copropriétés dégradées

## Quelques réalisations exemplaires

**49 - 51 rue d'Espagne**

Réhabilitation complète

Curetage – Mise en place d'un dispositif d'amélioration de Sécurité-Incendie

MOMENT PRO 2024



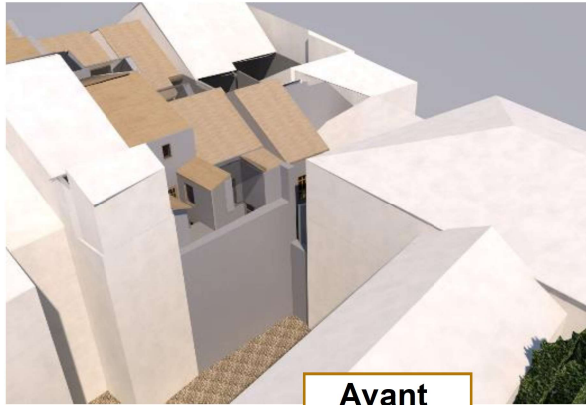


# Les copropriétés dégradées Quelques réalisations exemplaires

37 & 39 rue d'Espagne

37 - 39 rue d'Espagne

MOMENT PRO 2024



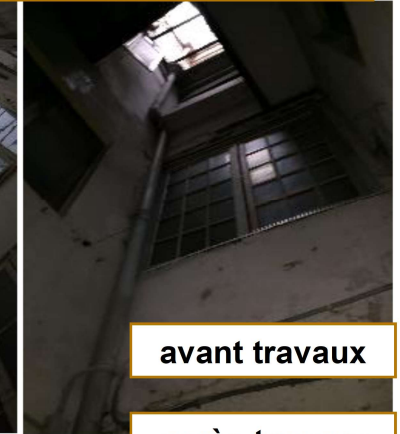
Cheminements  
Sécurité - Incendie



Puits de jour des deux copropriétés



avant travaux



après travaux



# Les copropriétés dégradées

## Quelques réalisations exemplaires

### 11 rue Pannecau

Réhabilitation complète à l'échelle de l'îlot  
Traitement des problématiques d'habitabilité et de Sécurité



MOMENT PRO 2024



# Les copropriétés dégradées

## Quelques réalisations exemplaires

### 11 rue Pannecau

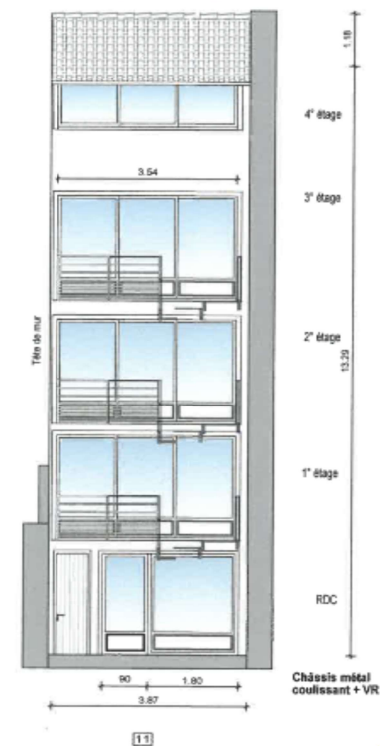
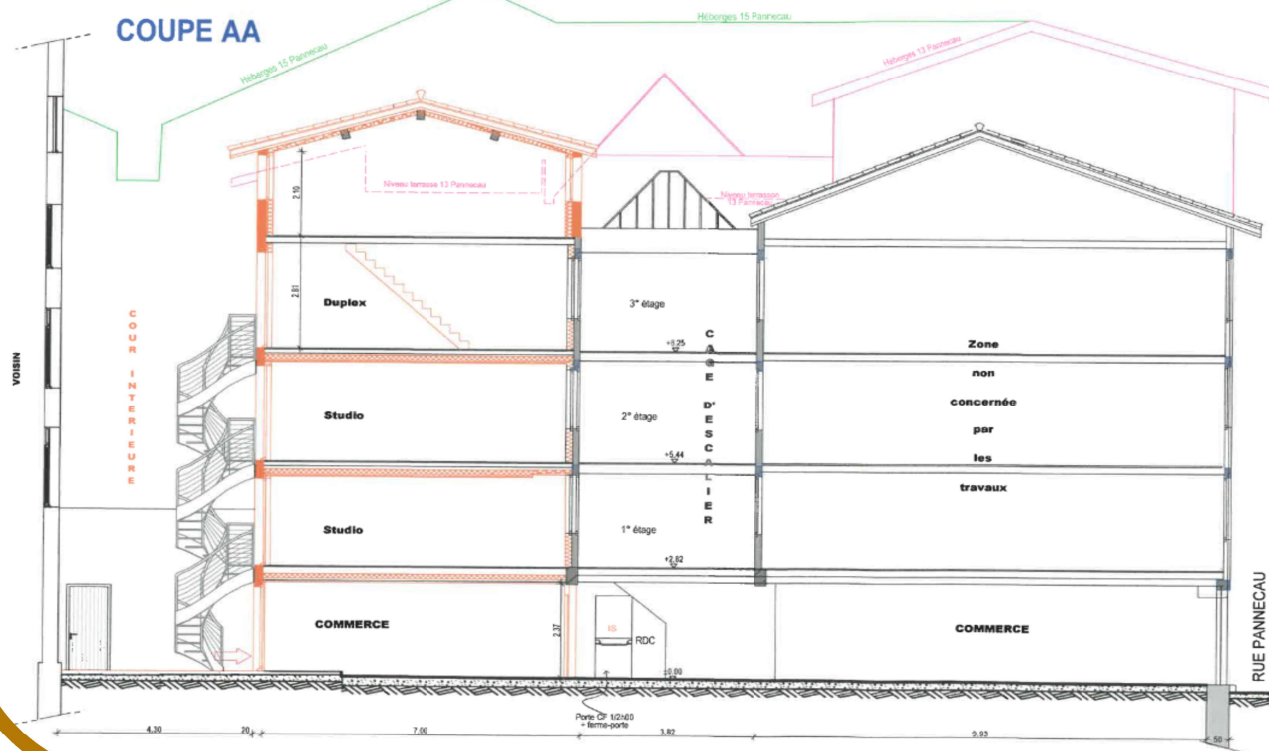
#### Réhabilitation complète à l'échelle de l'îlot

#### Traitement des problématiques d'habitabilité et de Sécurité

PC3

Extrait PC – Coupe projet

Extrait PC – Façade arrière projet



MOMENT PRO 2024



# Les copropriétés dégradées

## Quelques réalisations exemplaires

### 11 rue Pannecau

Réhabilitation complète à l'échelle de l'îlot  
Traitement des problématiques d'habitabilité et de Sécurité

Puits de jour avant curetage



Puits de jour après curetage

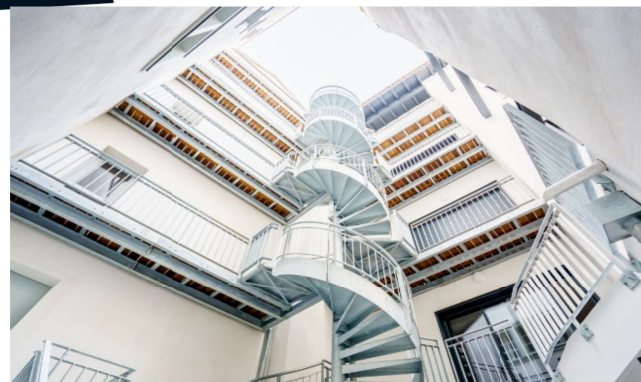
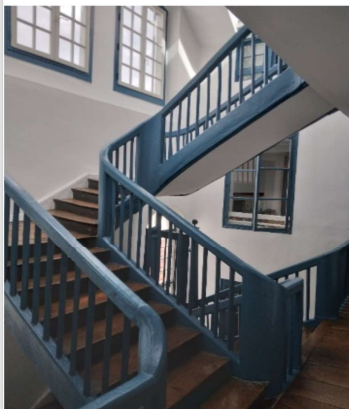


MOMENT PRO 2024

Bayonne\*  
BAIONA-PAYS BASQUE

# BAYONNE HISTORIQUE, UN PATRIMOINE À VIVRE

MOMENT PRO 2024



MERCI POUR VOTRE ATTENTION





**MOMENT PRO 2024**

Benjamin Labède - mail : [b.labede@bayonne.fr](mailto:b.labede@bayonne.fr)

Cinthya Rossignol – mail : [cinthya.rossignol@urbanis.fr](mailto:cinthya.rossignol@urbanis.fr)

