

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

HOBETU : UN DISPOSITIF POUR AMÉLIORER L'HABITAT EN CENTRE-ANCIEN

Visite de l'opération PNRQAD rue Victor Hugo 30 logements du T1 au T4, et 3 commerces d'une surface totale de 600m²



La visite du chantier de l'opération du PNRQAD réalisée par Domofrance sur 6 immeubles de la rue Victor Hugo est l'occasion de rappeler que la Ville de Bayonne mène depuis près de 50 ans une politique de préservation et de valorisation des quartiers historiques. La Ville œuvre pour réhabiliter l'habitat en centre ancien et favoriser le maintien des habitants, notamment des familles en cœur de ville en améliorant la qualité de vie et le confort des logements. Plus de 36% des logements du centre ancien ont d'ores et déjà bénéficié d'une réhabilitation accompagnée par la Ville.

La restructuration en cours, sise rue Victor Hugo et initiée par la Ville, a été confiée à Domofrance. Elle permettra de réhabiliter 30 logements du T1 au T4, et reconfigurer les pieds d'immeuble au profit de 3 commerces d'une surface totale de 600m². Cette opération d'envergure témoigne de l'engagement de la Ville en faveur de son patrimoine bâti et du logement.

La Ville de Bayonne possède un centre historique au patrimoine architectural remarquable hérité d'un développement urbain à l'intérieur des remparts pendant plus de 2 000 ans. Au fil du temps, l'évolution des techniques de construction a généré une richesse architecturale, qui peut nécessiter une restructuration pour résorber des situations d'habitat insalubre. Ces problématiques urbaines et complexes amènent la Ville à conduire depuis près de 50 ans une politique de protection, de valorisation et d'évolution de son patrimoine pour maintenir un centre historique vivant.

Cette politique s'est traduite dès 1975 par la mise en place d'un secteur sauvegardé sur les quartiers du Petit et du Grand Bayonne, devenu Site Patrimonial Remarquable en 2016. Le secteur le plus ancien du quartier Saint-Esprit fait également l'objet d'une attention particulière, avec la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme patrimonial. La Ville bénéficie par ailleurs du Label Ville d'Art et d'Histoire depuis 2011.

Depuis 2018, les aides techniques et financières destinées aux particuliers et aux investisseurs ont été renforcées et regroupées sous le dispositif Hobetu (*améliorer* en euskara). Véritable relais local du service public national de rénovation de l'habitat France Rénov', la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat de Bayonne permet de bénéficier d'un service complet apporté par le dispositif Hobetu pour les biens situés dans le centre historique :

- la mobilisation de financements de la Ville et de l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) dans le but de réaliser des travaux de réhabilitation y compris les travaux d'amélioration énergétique, d'adaptation du logement à la perte d'autonomie et de mise en location de logements abordables,
- l'apport de conseils techniques et administratifs gratuits par les techniciens de la Ville et les Accompagnateurs France Rénov' (opérateur Urbanis) pour la conception et la mise en œuvre de leurs projets (visite, diagnostic, aide à l'élaboration des dossiers...).

Forte d'un bilan positif avec 100% des objectifs atteints sur la période 2018-2023 (100 logements locatifs conventionnés, 43 logements occupés par leurs propriétaires rénovés, 40 copropriétés dégradées réhabilitées), la Ville de Bayonne a en 2023 renouvelé avec l'Anah son pacte de financement pour l'accompagnement des porteurs de projets du centre historique jusqu'en 2028.

Près de 15 millions d'euros sont réservés pour cette nouvelle période au bénéfice de la réhabilitation des quartiers anciens, la lutte contre le changement climatique et la transition écologique. Avec ce dispositif, la Ville et ses partenaires (l'Anah, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, Action Logement, Procivis Aquitaine Sud, la CAF 64, la Banque des Territoires et la Fondation Abbé Pierre) accompagnent ainsi les travaux visant à :

- réhabiliter totalement les logements ou immeubles en valorisant le patrimoine,
- traiter le risque incendie,
- améliorer le confort thermique,
- accroître l'attractivité commerciale.

Cet investissement collectif viendra augmenter le nombre de logements déjà réhabilités grâce aux aides de la Ville, de l'Anah et de leurs partenaires à près de **1 750 en près de 50 ans**, soit **36% des logements** présents en centre historique.

Plus d'informations en s'adressant à la Boutique du Patrimoine et de l'Habitat située 42 rue Poissonnerie, du lundi au vendredi de 13h30 à 17h 05.59.46.63.64 ou hobetu@bayonne.fr ou sur bayonne.fr rubrique J'habite à Bayonne -> Mon cadre de vie -> Habitat

Hobetu, c'est également une intervention publique renforcée sur 5 îlots prioritaires en soutenant financièrement les opérateurs sociaux.

Lorsque l'initiative privée ne suffit plus à résorber des problématiques urbaines, l'intervention de la Ville apparaît alors nécessaire afin d'agir à l'échelle de l'îlot (ensemble d'immeubles) pour répondre aux enjeux de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

Ainsi, la Ville de Bayonne a répondu à un appel à candidatures du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) lancé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) en 2009, retenu et conventionné en 2011.

Conjointement, la Ville de Bayonne et l'État investissent 10 millions d'euros pour ce programme. Ce budget est complété par d'autres aides en provenance des partenaires : la Communauté d'agglomération Pays Basque, le Département 64 et Action Logement (dont l'intervention a été majorée suite au dispositif Action Cœur de Ville) ; mais également par les

opérateurs sociaux retenus grâce à des fonds propres importants : HSA, le COL, Domofrance et l'EPFL Pays Basque.

La maîtrise foncière est un prérequis à l'engagement opérationnel de ces opérations. Cette mission a été confiée à l'EPFL Pays Basque qui l'aura réalisée en 10 ans.

Au total, 17 immeubles en monopropriété, mais aussi en copropriété ont été acquis. Ces biens sont ensuite vendus aux opérateurs sociaux, en charge de réaliser les travaux nécessaires et assurer la gestion locative ou la commercialisation des logements selon les opérations.

Aujourd'hui, deux chantiers remarquables situés de part et d'autre de la Nive sont en cours : le premier concernant un îlot délimité par le quai Chaho, la rue Panneau et la rue des Cordeliers, et le second situé rue Victor Hugo. Ils sont qualifiés de « remarquables » par le nombre d'immeubles concernés (6 chacun), par le nombre d'emprises bâties qui ont été curetées (9 au total) et par le nombre d'artisans qualifiés qui interviennent sur ces chantiers pour participer à des réhabilitations ambitieuses.

Les opérateurs et les services en charge du PNRQAD travaillent en partenariat avec les propriétaires d'immeubles mitoyens afin d'améliorer les conditions d'habitabilité et de mutualiser les dispositions visant à sécuriser les biens et les personnes en cas d'incendie.

À l'issue du PNRQAD en 2025, la Ville et ses partenaires auront étudié, programmé, réhabilité et valorisé 17 immeubles et 85 logements de qualité en location ou en accession sociale. De plus ce programme permet également le maintien d'une dizaine de commerces en rez-de-chaussée, la création d'un garage à vélo public ainsi que d'une placette en cœur à d'îlot (à découvrir prochainement) afin d'améliorer la qualité de vie des quartiers historiques.

Les opérations du PNRQAD réalisées ou en cours de réalisation :

- Opération îlot 14 / rue de la Salie : 9 logements locatifs et 2 commerces livrés par HSA fin 2021.
- Opérations îlot 15 / rue Argenterie : 4 logements locatifs livrés par HSA fin 2021.
- Opération îlot 38 / rue Bourgneuf – rue F. Bastiat, 14 logements dont 4 en accession sociale à la propriété (en Bail Réel Solidaire) et 2 commerces livrés par le COL fin 2021.
- Opération îlot 12 / rue Victor Hugo : 30 logements locatifs et 3 commerces – travaux en cours par Domofrance. Livraison 1^{er} semestre 2025 et visité ce jour.
- Opération îlot 45 / quai Chaho, rue Pannecau, rue des Cordeliers : 28 logements en accession sociale à la propriété (en Bail Réel Solidaire), 2 commerces et 1 équipement public – travaux en cours par l'EPFL Pays Basque et le COL. Livraison 1^{er} semestre 2025.

Îlot 12 : 30 logements locatifs sociaux et 3 belles surfaces commerciales au cœur de la cité

Débuté il y a un peu plus d'un an, ce chantier d'ampleur réalisé dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), se poursuit du n°20 à n°30 rue Victor-Hugo (îlot 12).

Une première phase de travaux a consisté à mettre à nu la structure des immeubles, réaliser les diagnostics et désamianter certaines emprises. Une fois cette étape réalisée, les travaux de curetage (démolition des parties arrière des immeubles) ont été réalisés et achevés le mois dernier. Initialement bâti et sombre, l'emprise libérée des constructions permet d'ores et déjà d'apprécier la transformation de l'îlot. La future cour végétalisée permettra aux logements de bénéficier de conditions d'améliorer (ventilation et éclairage naturel). Aussi, la majorité des 30 logements seront desservis par un ascenseur, équipement rare en centre ancien.

Afin de répondre aux défis techniques et optimiser la durée de réalisation de ce chantier complexe, le groupement constitué des architectes Fabrice Delettre et Gilles Vacelet, de l'entreprise Etchart Construction et du bureau d'étude Cetab ont préconisé l'utilisation d'une grue qui s'élève depuis l'immeuble du n°28 rue Victor Hugo depuis le mois de septembre.

Avant intervention



En cours de chantier



Les opérations de requalification en centre ancien ont vocation à protéger et valoriser le patrimoine bâti. D'ailleurs, cette opération en témoigne puisqu'elle permettra en outre de sublimer les éléments patrimoniaux suivants : façade à pans de bois, des escaliers XVII^e et XIX^e siècle et des ferronneries dans le cadre de ces réhabilitations ambitieuses.

La livraison de la résidence Berritzea est prévue d'ici l'été 2025 et comprendra 30 logements locatifs : 2 de type 1, 16 de type 2, 8 de type 3 et 4 de type 4. Le rez-de-chaussée sera constitué de 3 commerces de 117, 230 et 247 m². La cour intérieure végétalisée permettra aux logements de bénéficier d'un espace ouvert à l'air libre, paisible et lumineux et créera une unité entre les 6 immeubles du projet.

Le coût global de l'opération est de 11,9 millions d'euros, financé à hauteur de 11% sur fonds propres de Domofrance, 39% de prêts contractés par le bailleur social, 39% de subventions, dont **1,6 millions d'euros de la Ville de Bayonne** et 11% via le programme "Action Cœur de Ville".

