

Séance du 1<sup>er</sup> juin 2017

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Le conseil municipal, régulièrement convoqué le 26 mai 2017, s'est réuni au lieu habituel de ses séances et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché à la porte principale de la mairie.*

-oOo-

**PRESENTS** : M. Etchegaray, maire-président, Mme Durruty, M. Millet-Barbé, Mme Bisauta, M. Soroste, Mme Lauqué, MM. Neys, Ugalde, Lacassagne, Mmes Duhart, Castel, Martin-Dolhagaray, M. Aguerre, Adjoints ; M. Esmieu, Mme Langlois, MM. Pocq, Arcouet, Lalanne, Salanne, Mmes Brau-Boirie, Meyzenc, M. Escapil-Inchauspé, Mme Taieb, M. Laignillon, Mmes Belbaraka, Bensoussan, MM. Boutonnet, Daubisse, Iriart, Mme Wagner conseillers municipaux.

**ONT DONNE POUVOIR** : Mme Juzan à Mme Duhart ; M. Salducci à M. le Maire ; Mme Candillier à M. Arcouet ; Mme Destin à M. Laignillon.

**ABSENTS** : Mmes Aragon, Picard-Felices, Capdevielle, Herrera Landa, MM. Duzert, Etcheto, Bergé, Pallas, Artiaga.

**SECRETAIRE** : M. Boutonnet.

M. Lacassagne présente le rapport suivant :

**OBJET : DEVELOPPEMENT URBAIN** - Evolution des subventions communales pour les travaux en centre ancien (site patrimonial remarquable et zone patrimoniale de Saint-Esprit).

1. Contexte

Considérant l'enjeu majeur de préservation et de valorisation du patrimoine de son centre historique, la Ville s'est dotée depuis 1994 d'un dispositif d'aides financières destinés aux propriétaires privés réalisant des travaux adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâti bayonnais.

Ces subventions, permettant de financer les surcoûts induits par le respect des dispositions réglementaires du site patrimonial remarquable et par les spécificités d'intervention sur le bâti ancien, ont été adaptées à plusieurs reprises pour intégrer notamment de nouveaux types de travaux.

Aujourd'hui, une nouvelle évolution du dispositif s'avère nécessaire afin d'encourager davantage les propriétaires à réhabiliter et à sécuriser leurs biens dans le respect de l'environnement et ce, conformément aux objectifs du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) : valorisation du patrimoine et amélioration des conditions d'habitabilité par la restructuration du tissu urbain notamment.

Cette évolution vient par ailleurs conforter les actions et les aides prévues par la nouvelle OPAH-RU 2017-2022.

## 2. Propositions

Les évolutions concernent les orientations suivantes :

### a) La sécurisation des immeubles face au risque incendie

#### ▪ *Justifications*

L'accompagnement et les conseils techniques apportés aux propriétaires pour la mise en sécurité de leurs biens (logements, immeubles, commerces) ont été renforcés. De nombreuses études de faisabilité ont été réalisées, en particulier dans le cadre d'une expérimentation conduite en 2016 sur la sécurisation d'un îlot. Aussi, une réflexion a été menée parallèlement avec le SDIS sur la création d'un label national relatif au niveau de sécurité des immeubles. Cette progression de l'ingénierie a conduit à une demande de financement complémentaire de la part des propriétaires désireux de sécuriser leurs biens.

#### ▪ *Evolutions proposées*

Le fort développement de cette ingénierie technique au service de la population nécessite la mise en œuvre d'un règlement d'aides adapté et renforcé pour la réalisation effective des projets.

Il est proposé :

- de réviser les assiettes subventionnables en fonction du coût constaté et/ou estimé des projets et de subventionner de nouveaux travaux (escalier extérieur, sprinkler, détecteurs interconnectés...) et les diagnostics assortis de propositions et validés par le SDIS 64;
- de mettre en place un taux unique et incitatif de 70% afin d'améliorer la lisibilité du dispositif et de solvabiliser les propriétaires, souvent modestes et non contraints par la réglementation à mener les travaux ;
- de conditionner l'octroi des aides à la labellisation de l'immeuble par le SDIS 64 dès lors que ce label sera mis en place ;
- de ne pas soumettre le montant de l'aide au plafond défini par immeuble.

### b) L'amélioration des conditions d'habitabilité des logements

#### ▪ *Justifications*

L'aide au curetage, plafonnée à 25 000 €/immeuble, se révèle être insuffisante pour la faisabilité des opérations menées par des propriétaires uniques ou des copropriétés.

Il reste aujourd'hui près de 200 curetages non réalisés inscrits au PSMV.

En effet, le coût élevé des travaux (s'établissant en moyenne à 100 000 €) additionné à la perte de surface des logements ne permet pas aux propriétaires (monopropriétés et copropriétés) de mener ce type d'opérations, pourtant essentielles pour la restructuration du tissu urbain et l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements.

Par ailleurs, les propriétaires de logements qui pourraient s'ouvrir sur des cœurs d'îlots créés après curetage (dans des îlots PNRQAD notamment) ne peuvent bénéficier actuellement d'aucune aide pour les percements des murs séparatifs qui apporteraient lumière et ventilation aux pièces concernées.

- *Evolutions proposées*

Il est proposé :

- d'instaurer une aide à la réalisation d'études préalables (diagnostics structures, études géomètres, modification de règlement de copropriété) de 70% et plafonnée à 8 400 €/immeuble ;
- de fixer l'assiette subventionnable des opérations de curetage à 100 000 € et 2 000 €/m<sup>2</sup> supprimé et de financer les travaux correspondants à hauteur de 70% maximum (les propriétaires concernés devront décider de ne pas s'opposer à l'instauration de servitudes de vue au bénéfice des logements périphériques) ;
- d'instaurer une aide de 70% plafonnée à 3 500 € pour les travaux de réaménagement induits par la réalisation d'un curetage (réorganisation des pièces d'eau et cuisines, hors équipements) ;
- d'instaurer une aide pour la création d'ouvertures dans les murs séparatifs, plafonnée à 50% du coût des travaux et à 1 500 € par ouverture (menuiseries comprises). Cette aide serait conditionnée à l'obtention des accords sur les servitudes de vue correspondantes et à l'engagement de travaux de réfection des façades concernées ;
- de ne pas soumettre le montant de l'aide au plafond défini par immeuble.

Il est précisé que les opérations de réhabilitation globale relevant des dispositifs « loi Malraux » et PNRQAD ne sont pas concernées par ces aides.

c) La réhabilitation durable du centre ancien

- *Justifications*

Une prime pour performance énergétique de 2 500 € par logement peut être actuellement attribuée sous conditions (matériaux compatibles, bonne exécution, ...), si les travaux réalisés permettent d'atteindre l'étiquette B à l'immeuble pour les opérations réalisées dans le cadre du PNRQAD ou pour des projets innovants tant au plan des matériaux que des techniques employées.

Hormis les opérations PNRQAD, cette aide a concerné essentiellement des projets conduits par des opérateurs Malraux et exclusivement dans le cadre de l'OPAH-RU. Ainsi, près de 173 000 € ont été versés entre 2011 et 2016 pour la réalisation d'opérations dont l'équilibre financier était atteint sans cette aide.

Toutefois, les résultats en termes de performance énergétique, basés uniquement sur l'étiquette énergie, sont difficilement mesurables. Seuls les tests d'étanchéité réalisés sur trois opérations ont permis de vérifier la bonne atteinte des exigences fixées pour l'octroi de l'aide. Deux des immeubles étudiés ont présentés des résultats insuffisants.

Enfin, la nécessité d'atteindre une étiquette énergie élevée peut contraindre les propriétaires à l'utilisation du gaz comme source d'énergie. Or ce mode de chauffage n'est pas forcément le plus économique, notamment pour les petits logements (les T1/T2 et les T3 représentent respectivement plus de 50% et 20% du parc des logements).

- *Evolutions proposées*

Il est proposé :

- de supprimer l'éco-prime de 2 500 € ;
- de réviser les assiettes subventionnables en fonction du coût constaté et/ou estimé des projets d'amélioration du confort thermique (études et travaux) ;
- de maintenir en place un taux unique et incitatif de 40% afin d'améliorer la lisibilité du dispositif et de solvabiliser les propriétaires, souvent modestes et non contraints par la réglementation à mener les travaux ;
- de conditionner l'octroi de ces aides à l'atteinte de l'étiquette énergie B à l'immeuble ou C au logement. La performance énergétique devra faire l'objet d'une étude thermique RT2005 5 postes (chauffage, eau chaude, climatisation, éclairage et auxiliaires) sur SHONrt et moteur de calcul THCEX actualisée après travaux ;

Il est précisé que les opérations de réhabilitation globale relevant du dispositif « loi Malraux » ne sont pas concernées par ces aides.

d) L'amélioration de l'attractivité commerciale du centre-ville

- *Justifications*

Certains travaux relevant de la réhabilitation de façades commerciales sont actuellement finançables au titre de la valorisation du patrimoine. Toutefois, certains postes majeurs ne sont aujourd'hui pas subventionnés. Les opérations de valorisation des façades commerciales, qui participent pleinement à l'attractivité du centre-ville, ne font actuellement pas l'objet d'un accompagnement financier spécifique. La lisibilité de l'action municipale en la matière s'en trouve amoindrie.

- *Evolutions proposées*

Il est proposé :

- d'établir une fiche d'intervention spécifique, intégrant de nouvelles aides (mise en place de nouvelles vitrines, réparation de pierres, sécurisation face au risque incendie) à celles déjà prévues pour les travaux de valorisation patrimoniale et la mise en accessibilité des rez-de-chaussée commerciaux.

Les aides visant la valorisation patrimoniale, ayant permis la réalisation de réhabilitation de haute qualité, resteront inchangées.

Les modalités de calcul de la subvention restent inchangées. Ainsi, les travaux subventionnables sont définis précisément (nature, unité) et le montant de l'aide est calculé sur la base d'un prix unitaire HT plafond (assiette subventionnable), auquel s'applique un taux de subvention.

Par ailleurs, le plafond du montant de la subvention ainsi calculé (majoré de la TVA applicable) de 33 € par mètre carré de façade sur rue et mètre carré d'emprise bâtie au sol, applicable pour les travaux de valorisation du patrimoine, de confort thermique et d'amélioration de l'attractivité commerciale ne s'applique désormais que dans le cas de réhabilitation globale d'immeubles. Les travaux réalisés dans le cadre du dispositif « loi Malraux » ou du PNRQAD, restent plafonnés à 15 000 € par immeuble.

La liste exhaustive des travaux subventionnables ainsi que les taux de subvention appliqués par poste de travaux, figure en annexe du règlement d'attribution des subventions municipales.

Les subventions seront attribuées aux propriétaires de biens dans des bâtiments à usage majoritaire d'habitation, situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable et de la zone d'intérêt patrimonial de Saint-Esprit, tels que délimités sur le plan joint au règlement d'attribution de subventions communales.

Elles seront engagées sur la base des devis de travaux et payées sur la base des factures acquittées après vérification du respect des prescriptions et de la conformité des interventions.

Les subventions attribuées donneront lieu, pour celles supérieures à 10 000 €, à la signature d'une convention avec la commune.

Il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver les dispositions exposées ci-dessus portant sur le renouvellement et l'évolution des subventions communales pour les travaux en centre ancien (site patrimonial remarquable et zone d'intérêt patrimoniale de Saint-Esprit) ;
- d'adopter le règlement d'attribution des subventions communales (ci-joint) et la convention type qui précise les modalités et conditions d'obtention des subventions

Ce nouveau règlement entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Adopté à l'unanimité.

Ont signé au registre les membres présents.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ  
CONFORME AU REGISTRE  
Par délégation du Maire,  
Dominique Foulon  
Directeur général adjoint