

Séance du 1^{er} 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, Adjoint ; M. Esmieu, Mme Langlois, MM. Pocq, Arcouet, Lalanne, Salanne, Mmes Brau-Boirie, Meyzenc, M. Escapil-Inchauspé, Mme Taieb, M. Laiguillon, 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. Laiguillon.

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** – Projet d'avenant n° 1 à la convention du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) du centre ancien de Bayonne 2011-2018. Accord de principe sur l'évolution de l'enveloppe financière de la ville de Bayonne

La convention relative au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) du centre ancien de Bayonne a été signée le 3 juin 2011 par la Ville de Bayonne, le Ministère de l'Ecologie, du développement durable, des transports et du logement (nouveau Ministère de la Cohésion des Territoires), l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), Action logement, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Agglomération Côte Basque Adour (devenue Communauté d'Agglomération Pays Basque), l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque, la Caisse des dépôts et consignations, Procivis Aquitaine-Sud. Cette convention pose notamment le cadre d'intervention pour l'atteinte des objectifs suivants à horizon 2018 :

- produire des logements de qualité et capables de concurrencer les logements de périphérie,

- assurer une qualité environnementale et une efficacité énergétique des immeubles,
- mettre en valeur et respecter le patrimoine (PSMV),
- maintenir la population en place et accueillir de nouveaux ménages,
- favoriser la mixité sociale,
- aménager des espaces publics de proximité,
- soutenir ou développer l'activité commerciale et de services.

Le PNRQAD du centre ancien de Bayonne se distingue par sa singularité de mise en œuvre en régie et au travers d'un partenariat étroit de la Ville de Bayonne, en amont de l'engagement des opérations, avec :

- l'EPFL Pays Basque pour les acquisitions et le portage fonciers ;
- l'Anru, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la DDTM 64, le Département 64, Habitat Sud Atlantic (HSA), Le Col et Habitelem, pour l'ingénierie du financement du logement social.

Ainsi, l'engagement des opérations de requalification d'îlots dégradés du PNRQAD a nécessité, en amont, la réalisation d'études techniques préalables, juridiques et financières ainsi qu'un important travail de terrain pour préciser le mode opératoire à lancer sur chacun des projets (2011-2013).

Une fois les périmètres d'intervention prioritaires précisés en fin d'année 2013, le processus d'acquisitions foncières a été enclenché. A ce jour, l'EPFL Pays Basque a acquis par voie amiable sept immeubles sur les huit nécessaires à la requalification des cinq îlots dégradés ciblés ainsi que les deux tiers des lots de copropriétés fléchées.

En fin d'année 2013, trois opérateurs compétents en matière de promotion sociale immobilière et d'aménagement se sont engagés dans le PNRQAD : Habitat Sud Atlantic (HSA), Le Col et Habitelem. Ils deviendront maîtres d'ouvrage des cinq opérations de requalification des îlots retenus et signataires de l'avenant n° 1 à la convention et seront bénéficiaires, après rachat des biens à l'EPFL Pays Basque, des subventions de l'Anru et de la Ville de Bayonne attribuées au titre du financement du déficit foncier d'opérations.

A ce jour, trois projets sont entrés en phase opérationnelle, eu égard à la maîtrise foncière effective :

- opération de l'îlot 14 : intervention sur les immeubles 26-28 rue de la Salie (HSA) ;
- opération de l'îlot 38 : intervention sur les immeubles 13-15 rue Bourgneuf (Le Col) ;
- opération de l'îlot 15 : intervention sur l'immeuble en copropriété du 5 rue Argenterie (HSA).

Afin de maîtriser le foncier nécessaire et pouvoir engager les deux autres projets, une déclaration d'utilité publique (DUP) sera prochainement lancée sur les périmètres suivants :

- opération nord de l'îlot 12 : intervention sur les immeubles du 20 au 30 rue Victor Hugo (Habitelem) ;
- opération nord de l'îlot 45 : intervention sur les immeubles du 10-12 quai Chaho, 6-8 rue Panneau et 9 rue des Cordeliers (HSA).

La convention PNRQAD du centre ancien de Bayonne est organisée autour de 14 opérations réparties en 4 familles. L'avenant n° 1 à la convention, portera sur l'ensemble des familles et permettra de préciser ou d'ajuster pour chacune les aspects opérationnels des actions. Les principales modifications envisagées dans le cadre de l'avenant n° 1 à la convention sont résumées ci-après :

Famille	Principales modifications apportées
<p>Famille 1 « Requalification des îlots dégradés prioritaires »</p>	<p><u>Ajustement des périmètres</u> -permutation d'un îlot (15 en lieu et place du 21) -précisions sur les biens à acquérir : ajout ou suppression d'immeubles au sein des îlots à traiter, acquisitions de l'ensemble des lots de copropriété des immeubles fléchés dont les rez-de-chaussée commerciaux</p> <p><u>Définition des maîtrises d'ouvrage</u> désignation d'Habitat Sud Atlantic, du Col et d'Habitelem (en tant qu'aménageurs) en lieu et place de l'EPFL Pays Basque qui agit en tant que partenaire pour l'acquisition et le portage des biens à acquérir</p> <p><u>Ajustement des aspects financiers</u> -précisions sur le niveau de déficit foncier par opération (ajustement des coûts et des valorisations foncières) -ajustement des subventions inhérentes de l'Anru et de la Ville de Bayonne</p> <p><u>Ajustement des calendriers d'engagement des opérations</u></p>
<p>Famille 3 « Production d'une offre de relogement temporaire »</p>	<p><u>Identification d'un nouveau bien</u> acquisition de 8 logements au 1 bis rue des Lisses, en lieu et place de l'immeuble du 19 rue Vieille Boucherie initialement fléché. Ce bien a été confié à Soliha Pays Basque pour une réhabilitation complète et conséquente, la production de logements conventionnés (OPAH RU) mis en location de manière pérenne</p> <p><u>Ajustement des aspects financiers</u> -précisions sur les dépenses -ajustement des subventions Anru</p> <p><u>Ajustement du calendrier d'engagement de l'opération</u></p>
<p>Famille 4 « Résidentialisation »</p>	<p><u>Définition de la maîtrise d'ouvrage</u> Identique à celle de l'opération îlot 45 de la famille 1 (corrélation des projets)</p> <p><u>Ajustement du calendrier d'engagement de l'opération</u></p>

<p>Famille 8 « Ingénierie et conduite de projets »</p>	<p><u>Création d'une opération nouvelle : « développement commercial et artisanal du centre-ville de Bayonne »</u> cette ligne intègre les actions correspondantes à la mise en œuvre du Schéma directeur de la Ville de Bayonne et éligibles aux aides de la Caisse des Dépôts et Consignations</p> <p><u>Ajustement des aspects financiers</u> -minoration de certaines dépenses relatives aux études juridiques (besoins moindres), aux études sécurité et contrôle (les premières ont été subventionnées par l'Anah dans le cadre de l'OPAH RU), à la communication (en raison du décalage des mises en chantier) et aux missions AMO-OPC (besoins moindres). -ajustement des subventions Ville, Anru et Caisse des Dépôts et Consignations</p> <p><u>Ajustement du calendrier d'engagement de l'opération</u></p>
---	--

Le projet d'avenant n° 1 à la convention PNRQAD est envisagé à enveloppe Anru constante mais les subventions par opérations seront reventilées par rapport au schéma de la convention initiale.

L'enveloppe de la Ville de Bayonne est, à ce stade, majorée de 394 261 € par rapport aux crédits initialement réservés (montant initial de 5 166 200€, montant envisagé 5 560 461€), pour les raisons suivantes :

- nécessité d'acquérir un nouvel ensemble immobilier pour assurer le relogement temporaire des ménages (étages de l'immeuble sis 1 bis rue des Lisses) ;
- mise en place d'actions nouvelles relatives à l'engagement du « schéma directeur de développement commercial et artisanal du centre ville de Bayonne » approuvé en juillet 2016.

Cette enveloppe sera, le cas échéant, réajustée dans le cadre d'avenant(s) ultérieur(s) pour répondre aux besoins effectifs et aux évolutions envisagées (ex : revente des logements de l'immeuble du 1 bis rue des Lisses dès que les besoins en relogements temporaires du PNRQAD seront satisfaits ; une recette foncière sera alors ultérieurement intégrée à la maquette financière).

En revanche, les crédits réservés par la Ville de Bayonne pour le financement des opérations initialement prévues en matière d'ingénierie et de conduite de projet (famille 8) seront minorés. Ceci afin d'ajuster les dépenses aux besoins réels, de favoriser l'engagement des opérations de traitement des îlots dégradés de la famille 1 comportant un nombre supérieur de logements locatifs sociaux (77 contre 47 initialement prévus) et de permettre la réalisation de l'avenant n° 1 à enveloppe Anru constante.

En complément du PNRQAD du centre ancien de Bayonne et pour permettre une mise en œuvre plus globale du projet de requalification du centre ancien, une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sera prochainement engagée sur la période 2017-2022. Ce dispositif complémentaire permettra de favoriser la mutualisation de travaux en périphérie des opérations publiques précédemment citées avec des (co)-propriétaires privés (subventions pour travaux d'amélioration de l'éclairage, de la ventilation et de sécurisation des logements et des ménages face au risque-incendie).

Il est ainsi demandé au conseil municipal :

- de prendre acte des modifications envisagées dans le cadre du projet d'avenant n° 1 à la convention PNRQAD du centre ancien de Bayonne 2011-2018;
- de valider le principe d'une majoration de l'enveloppe financière de la ville de Bayonne tel que précédemment exposé
- d'autoriser Monsieur le Maire à présenter le projet d'avenant élaboré sur les principes ici énoncés au prochain Comité Local d'Engagement de l'Anru; étant précisé que l'avenant finalisé sera soumis pour approbation à un prochain conseil municipal avant signature

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