

Séance du 17 juillet 2014

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal, régulièrement convoqué le 11 juillet 2014, 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 et président de séance ; Mme Durruty, M. Millet-Barbé, Mme Bisauta, M. Soroste, Mme Lauqué, M. Neys, M. Ugalde, M. Lacassagne, Mme Duhart, Mme Martin-Dolhagaray, M. Aguerre, adjoints ; Mme Juzan, M. Esmieu, Mme Langlois, M. Salducci, M. Pocq, M. Arcouet, M. Lalanne, Mme Chabaud-Nadin, M. Salanne, Mme Meyzenc, M. Escapil-Inchauspé, Mme Taieb, M. Laiguillon, Mme Belbaraka, Mme Destin, M. Boutonnet, M. Murat, M. Uhaldeborde, Mme Capdevielle, Mme Picard-Felices, Mme Herrera Landa, M. Duzert, M. Etcheto, M. Iriart, M. Nogues, conseillers municipaux.

ONT DONNE POUVOIR : Mme Castel à M. Aguerre, Mme Brau-Boirie à Mme Chabaud-Nadin, Mme Candillier à Mme Taieb, Mme Aragon à Mme Capdevielle, M. Bergé à M. Etcheto.

SECRETARE : Mme Bensoussan.

-oOo-

M. Lacassagne présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

OBJET : URBANISME ET SECTEUR SAUVEGARDE – PNRQAD – Ilots n° 14 et n° 15 - Autorisation d'engagement des études et de dépôt des autorisations d'urbanisme à Habitat Sud Atlantic et principe de cession immobilière à son profit.

La Ville de Bayonne et l'Etat se sont engagés, par la signature d'une convention en juin 2011 et pour une durée de sept ans, dans un ambitieux programme de requalification du centre ancien, au travers du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Celui-ci fixe comme principaux objectifs :

- l'éradication des poches d'insalubrité et le traitement des dysfonctionnements en matière de sécurité-incendie, notamment par une intervention sur les cœurs d'îlots ;
- la mise en œuvre de réhabilitations immobilières respectueuses de l'équilibre social, de la préservation patrimoniale et de la valorisation environnementale ;
- la reconquête du centre ancien et la qualité urbaine

Par la réalisation de ce programme portant sur six îlots, la Ville intervient de manière directe et volontariste dans la mise en œuvre du projet de requalification urbaine :

- l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque procède, pour le compte de la Ville, à l'acquisition d'immeubles nécessaires à la mise en œuvre du projet ;
- la Ville engage, aux côtés d'opérateurs dédiés, les projets de restructuration des cœurs d'îlots (curetages) et de réhabilitation des parties conservées et recomposées.

L'enveloppe affectée au financement du déficit foncier des opérations (acquisition d'immeubles et travaux de proto-aménagements principalement) est de 8 400 000 € pris en charge par la Ville et l'ANRU, à parts égales, sur la durée de la convention.

Par ces interventions, la Ville participera directement à la production de logements locatifs à loyers modérés et indirectement à l'amélioration du niveau de confort d'autres logements situés en périphérie des opérations (possibilité de créer des ouvertures sur l'espace à l'air libre, de mutualiser les sorties de secours en cas d'incendie, etc.). La convention PNROAD fixe un objectif de production de 47 logements locatifs sociaux et de 4 logements en accession sociale à la propriété.

Après deux années d'études techniques, juridiques et financières préalables, le PNROAD entre désormais dans la phase opérationnelle, notamment sur deux îlots :

- îlot n° 14, sis dans le périmètre délimité par les rues de la Salie, Port de Castets, Guilhamin, Port de Suzeye et le quai Roquebert ;
- îlot n° 15, sis dans le périmètre délimité par les rues Argenterie, de la Salie, du Pilon et la place Pasteur.

En termes de maîtrise foncière :

- îlot n° 14 : l'EPFL a récemment acquis, pour le compte de la Ville, l'intégralité des immeubles n°26 et 28 rue de la Salie, qui permettront d'aérer le cœur d'îlots et de créer 9 logements locatifs à loyers modérés ;
- îlot n° 15 : la Ville est propriétaire des parties arrière de l'immeuble en copropriété sis au n°5 rue Argenterie sur lesquelles porte le projet de requalification (mise en œuvre de la servitude de curetage en cœur d'îlot au profit des mitoyens et production de 4 logements locatifs sociaux). Pour information, cet îlot sera intégré dans l'avenant à la convention PNROAD en lieu et place de l'îlot n° 21.

Après présentation aux bailleurs sociaux des études techniques et financières préalables et des principes généraux d'intervention, Habitat Sud Atlantic s'est positionné en décembre 2013 pour intervenir sur ces deux opérations, en tant que maître d'ouvrage.

En conséquence et afin de permettre la mise en œuvre de ces opérations, il est demandé au Conseil municipal :

- d'autoriser Habitat Sud Atlantic à engager, en étroite collaboration avec les services de la Ville de Bayonne et l'Architecte des Bâtiments de France, les études nécessaires à la définition des projets ;

- d'autoriser Habitat Sud Atlantic à déposer les autorisations d'urbanisme nécessaires aux opérations envisagées (les travaux de structure et portant sur les parties communes de l'immeuble du n°5 rue Argenterie feront l'objet d'une autorisation préalable de la copropriété) ;
- de donner un accord de principe sur les cessions immobilières nécessaires à la mise en œuvre des opérations. Il est précisé que les prix de cessions seront déterminés à l'issue des travaux d'ingénierie financière (à appréhender à l'échelle de l'ensemble des opérations relevant du PNRQAD) et que les cessions feront l'objet de délibérations spécifiques du conseil municipal.

Adopté à l'unanimité.