

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### 6 immeubles en cours de réhabilitation au cœur du Petit Bayonne

**28 logements en accession sociale à la propriété, 2  
commerces, un garage à vélo public et une placette créés**



*Les immeubles 10-12-14 quai Chaho réhabilités selon leur époque de construction (XVIIIème)*

**Débuté il y a près de deux ans, ce chantier d'ampleur initié par la Ville de Bayonne dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), se poursuit sur les immeubles 10-12-14 quai Chaho, 6-8 rue Pannecau et 9 rue des Cordeliers. La livraison des résidences Marie, Catherine et Paul Garay, par l'EPFL Pays Basque et son OFS et par le COL, est prévue d'ici l'été 2025 et comprendra 28 logements en accession sociale en BRS (du T2 au T5), deux commerces, un garage à vélo et une placette végétalisée accessible à tous. Visite.**

Sa concrétisation a été plus complexe qu'envisagé puisque les opérateurs publics sollicités par la Ville de Bayonne ont fait valoir leur difficulté à équilibrer une opération de logements locatifs sociaux. L'EPFL Pays Basque a étudié une sortie opérationnelle en Bail Réel Solidaire (BRS) pour l'ensemble des 28 logements développés dans le cadre du programme. Dès l'obtention de l'agrément en juin 2019, l'EPFL Pays Basque a fait valider cette évolution majeure et

innovante auprès de la Ville de Bayonne et de l'ANRU en tenant compte des subventions préalablement fléchées pour cette opération. Ce montage permet ainsi d'équilibrer l'opération selon le principe suivant : l'EPFL Pays Basque (à travers son OFS) reste propriétaire du foncier et a confié la réhabilitation et la commercialisation des logements au COL.

**Le Bail Réel Solidaire (BRS) fait partie des inventions majeures dans l'immobilier des dernières années.**

Véritable couteau suisse, le BRS peut accompagner les politiques locales de l'habitat en favorisant la mixité sociale et/ou en produisant des logements sociaux abordables et pérennes grâce aux clauses anti-spéculatives illimitées dans le temps. Ainsi, il permet de lutter contre la gentrification.

Le BRS est également un outil d'aménagement du territoire très utile pour revitaliser les centres anciens où les coûts de réhabilitation des logements sont très élevés. Il apparaît ainsi comme une des réponses aux objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

L'évolution du montage de l'opération a permis de finaliser les études et démarrer les travaux après l'obtention du permis de construire en août 2021. Ainsi, une première phase de travaux a consisté à désamianter et mettre à nu la structure des immeubles à l'automne 2022.

Une fois cette étape réalisée, les travaux de curetage (démolition de 3 parties arrière d'immeuble) se sont déroulés pendant le 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Cette intervention a transformé immédiatement la physionomie du cœur d'îlot, éclairant généreusement les façades équipées de balcons pour l'évacuation des occupants en cas d'incendie.

Enfin, la majorité 28 logements commercialisés en Bail Réel Solidaire (BRS) seront desservis par deux ascenseurs (un premier desservant les logements du quai Chaho et le second pour les logements de la rue Panneau), équipement rare en centre ancien et apprécié des familles et des publics plus âgés.

**Une opération atypique**

La requalification de cet îlot représente un véritable défi technique par rapport à la nature des travaux à réaliser dans un calendrier contraint. L'opération comprend une intervention ambitieuse (restructuration et réhabilitation) sur 6 immeubles situés sur trois voies différentes : 3 sur le quai Chaho, 2 sur la rue Panneau et 1 rue des Cordeliers ce qui équivaut à trois chantiers en un. Les travaux d'aménagement du cœur d'îlot à l'interface des 6 immeubles doivent s'inscrire dans le planning global afin de répondre engagements contractuels avec l'ANRU.

Ainsi, les maîtres d'ouvrage l'EPFL Pays Basque (dont son OFS) et la Ville de Bayonne ont délégué leur maîtrise d'ouvrage au COL afin de coordonner l'ensemble des artisans qui interviennent sur la restructuration des commerces et des logements, la réhabilitation des immeubles et l'aménagement de la placette en 2 ans et demi.

**Avant intervention**



## En cours de chantier



La livraison des résidences Marie, Catherine et Paul Garay, est prévue d'ici l'été 2025 et comprendra 28 logements en accession sociale en BRS : 10 appartements de type 2, 13 de type 3, 1 de type 4 et 4 de type 5. Le rez-de-chaussée sera constitué de 2 commerces : l'un de 150 et le second de 143m<sup>2</sup>. Un garage à vélo public avec une trentaine de places viendra compléter l'offre de stationnement vélo du quartier.

L'ensemble sera complété par la livraison de la placette végétalisée de 250m<sup>2</sup> et permettra de finaliser la requalification de l'îlot. Cet aménagement de proximité, accessible à tous en journée, est conçu comme un véritable lieu de rencontre et de convivialité pour le quartier du Petit Bayonne. Majoritairement végétalisée avec des essences locales, l'installation d'un portail à l'entrée de la ruelle Charcutière permettra d'assurer calme et tranquillité.

Le coût global de l'opération s'élève à 11 millions d'euros financé par des subventions et des prêts octroyés par les partenaires de l'opération : l'ANRU, la Ville de Bayonne (1,4 million d'euros), le Département des Pyrénées-Atlantiques, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, Action Logement et la Caisse des Dépôts.

Le PNRQAD du centre ancien de Bayonne s'inscrit dans le dispositif HOBETU. D'autres actions le complètent telles que l'OPAH-RU, renouvelé en 2023 et pour une durée de 5 ans en partenariat avec l'Anah ainsi que le règlement communal de la Ville de Bayonne en faveur de la valorisation patrimoniale.

L'ensemble de ces aides s'adressent à des porteurs de projet publics mais également privés au bénéfice de la réhabilitation des quartiers anciens, la lutte contre le changement climatique et la transition écologique.

Relations presse de la Ville de Bayonne - 05 59 46 63 01 - [presse@bayonne.fr](mailto:presse@bayonne.fr)