

- une mobilisation de l'ANAH, à qui on a demandé de mettre en place une opération thématique centrée sur le problème du curetage et du patrimoine. L'action de l'ANAH a été de prendre en compte la perte de surface et le manque à gagner en terme de financement.
- une recherche de partenaires: l'office des H.L.M. (redevient un acteur de la restauration), c'est un élément garant de la mixité d'offres dans le centre avec une sensibilisation et une formation des professionnels de la finance.

Les objectifs communs sont:

revitaliser le centre ville.

- former les entreprises, en partenariat avec la Chambre de Métiers
- redynamiser les commerces
- mener une action culturelle
- réaliser une opération de communication

Rappel des enjeux au niveau social par Pierre Favraud

En France il y a 55 % de logements occupés par des propriétaires et 45% de logements locatifs. En Espagne, le logement "propriétaire occupant" est beaucoup plus important et représente 80% du total contre 20% pour le logement locatif. Dans le centre de Bayonne, on recense 17% de logements "propriétaires occupant" et 63% de logements locatifs.

## Réhabilitation d'un quartier médiéval à Vittoria

Aguirre, Anna

Agence municipale de restauration urbaine et de l'environnement de Vittoria-Gasteiz

### Historique de la ville

Le quartier le plus ancien de Vittoria-Gasteiz compte 28 hectares ; jusqu'à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, la ville est restée dans ses remparts. Aujourd'hui, toute la trame urbaine gothique demeure, mais altérée par le temps et les modifications.

1960: début du développement industriel. Le centre perd toute sa fonction socio-économique (migration de la population vers les quartiers périphériques). Il sert de logement précaire. Il y a un cycle de rotation important des habitants du centre ville.

Fin des années 70: fin du dépeuplement. La population du centre est âgée. Les logements sont de mauvaise qualité. Il y a peu d'activités économiques et culturelles et le centre des villes n'a plus un pôle attractif. On assiste à un abandon du quartier.

1983: la ville met en place un plan de réhabilitation à caractère architectural en oubliant la dimension sociale. Le plan fut archivé avec peu d'applications.

A partir de 1988, un nouveau plan a été élaboré: le plan de réhabilitation "intégral" du centre ville. La ville a créé en 1992 une société anonyme municipale, autonome par rapport à la municipalité, chargée de la réhabilitation du quartier médiéval de Vittoria-Gasteiz. Ce plan

à caractère global inclut la participation des habitants pour une réhabilitation du quartier tout en restant réaliste.

Les objectifs de ce plan sont les suivants:

maintenir de la population urbaine.

- développer des espaces d'usages divers (multi-fonctionnalité)
- réactiver l'économie.
- doter la ville d'équipements culturels et sportifs

Dans le cadre du plan, une série d'actions a été faite sur les espaces physiques:

réseau d'assainissement, d'électricité, de téléphone.

aménagement d'espaces publics pour les enfants.

- organisation de la circulation et de zones piétonnes.
- formation professionnelle gratuite.
- pour les propriétaires occupants, aide importante basée sur les ressources pour la réhabilitation des logements, soit 30 à 60 % du coût de réhabilitation
- prise en compte de la destination des logements.

Les actions sociales réalisées:

- un programme pour l'enfance et le troisième âge
- l'intégration sociale des marginaux (atelier école, programme d'éducation spéciale)
- une activité productrice (commerce, artisanat, etc.).
- une assistance technique et juridique.
- un programme d'appui pour les nouvelles entreprises créées par les jeunes.
- l'accompagnement de la revitalisation du quartier.
- des actions culturelles: conférences, concerts, expositions de peinture sur les vieux quartiers.

La rénovation du quartier a coûté quarante millions de francs au total avec un coût de la réhabilitation (en millions de pesetas):

- 581 pour les logements propriétaires occupants.
- 177 pour les locaux commerciaux.
- 105 pour les logements tiroirs.
- 183 pour les logements "H.L.M."

Soit au total deux milliards cent cinq millions de pesetas (environ 84 millions de francs), dont un milliard cinq millions (environ 60 millions de francs) en provenance de fonds publics.

La réhabilitation de l'ancien quartier est une réussite. Elle n'est pas encore terminée. Cette action devrait s'étendre sur dix à quinze ans, avec un investissement d'environ cinq millions de pesetas par an.

Cette société anonyme est à fonds municipaux publics. Une vingtaine de personnes y travaille. Elle négocie l'acquisition des logements ainsi que le relogement et assure le contrôle des travaux.

L'ancien quartier est fortifié. Il est formé de petits immeubles et de courtes rues étroites. La progression urbaine se fait petit à petit autour de ce vieux quartier.

## Le débat

Comment se passe la réhabilitation pour des propriétaires impécunieux?

Il existe une réinsertion au plan locatif à Vittoria-Gasteiz, La collectivité prend en charge les frais de relogement des citoyens qui n'en ont pas les moyens et peut assurer les loyers.

Quels sont les risques de spéculation sur la ville de Bayonne?

Il y a risque au moment de l'achat ou de la revente avant les travaux, mais plus après, car les prix sont alors fixés. De plus, une zone d'aménagement différée a été mise en place. Ceci a entraîné une action de la collectivité et de la justice lorsqu'il existe un risque de spéculation.

Est-ce qu'il n'y a pas un risque que les gens ne reviennent pas sur le quartier?

En 1980, la ville de Bayonne a mis en place un système d'aides au maintien des populations sur place, basé sur trois points:

- la négociation: point d'information des droits du locataire.
- la "carotte": aide au relogement.
- le "bâton": discussions et pressions variées au niveau de la constitution du dossier des travaux et du relogement des locataires pendant les travaux.

Comment ne pas cumuler logements sociaux et ghettos à Bayonne? Pour les logements sociaux, le problème est d'attirer la population, d'effectuer un équilibre et de protéger la population existante, d'où la mise en place d'un BAL de conventions dans les loyers. La mairie essaie de réaliser des logements de qualité et de mixer les populations par des loyers différenciés (loyers intermédiaires et de logements conventionnés).

Le plafonnement de l'aide à l'amélioration de l'habitat n'entraîne-t-il pas un morcellement des appartements?

Il existe un plan de sauvegarde. Tous les travaux sont soumis à l'obtention d'une autorisation. A Bayonne, on est en présence de très petits logements que l'on veut agrandir.

## Le problème d'intégration de la population à Hendaye

Peyrelongue, Serge

Secrétaire général de la mairie d'Hendaye.

La forte proportion de population défavorisée entraîne une carence de logements sociaux. Dans le quartier des Joncaux, 200 logements sur 420 sont des H.L.M. investies par une population de niveau social et scolaire assez faible. La municipalité d'Hendaye s'est donc engagée à faire des efforts sur ce quartier. Elle a associé la population par le biais de réunions publiques et a sollicité la participation du P.A.C.T. et des H.L.M. Des commissions, ainsi constituées, se réunissaient une fois par mois pour débattre de la question des logements et des problèmes généraux du quartier.