

**Convention pluriannuelle des projets de
renouvellement urbain cofinancés par l'ANRU dans
le cadre du NPNRU.**

*Description du projet de renouvellement urbain du
quartier de l'Ophite à Lourdes*



Conférence de presse du vendredi 26 février 2021

Contact Presse :
Sabrina PALIS
Chargée de Communication & Marketing
Tel. 05 62 44 41 68
Port. 06 88 18 31 61

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE L'OPH 65	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020	3
LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES.....	3
PRÉSENTATION DU QUARTIER DE L'OPHITE.....	3
LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN	4
LA DESCRIPTION DU PROJET URBAIN.....	4
<i>La démolition</i>	5
<i>Le relogement</i>	6
<i>Les enjeux financiers</i>	7

Présentation de l'OPH 65

Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, bailleur social, l'Office Public de l'Habitat des Hautes-Pyrénées, OPH 65, est un organisme public rattaché au Conseil Départemental des Hautes-Pyrénées. Il est présidé par M Jean GLAVANY et dirigé par M. Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT.

Chiffres clés au 31 décembre 2020

8 278 logements gérés sur l'ensemble du département des Hautes-Pyrénées dont 1 192 sont situés sur la ville de Lourdes. Dans cette ville les résidences principales de l'OPH 65 sont :

- L'Ophite : 551 logements
- Turon de Gloire : 197 logements
- Lannedarré : 168 logements
- L'Astazou : 121 logements
- 155 logements répartis sur différentes petites résidences

Le renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires

Dans le département des Hautes-Pyrénées, deux quartiers d'intérêt régional sont concernés par le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine :

- ✓ Tarbes (Bel Air)
- ✓ Lourdes (quartier Ophite)

Présentation du quartier de l'Ophite



La construction de l'Ophite s'est étalée de la toute fin des années cinquante au début des années soixante-dix et se compose de 551 logements (1 T1, 55 T2, 237 T3, 160 T4, 74 T5 et 24 T6). Au 31 janvier 2021, ce sont 921 habitants représentant 479 familles qui sont locataires de l'Ophite. On comptabilise donc 72 logements vacants. Un parc de jeux et des espaces arborés permettent de valoriser cette ancienne résidence.

La présence de l'agence et du personnel de l'OPH 65 sur place permet de favoriser la proximité avec les locataires.

Depuis fin 2016, une maison du projet a été installée au pied de la plus grande tour de l'Ophite. Ce local, mis à disposition gracieusement par l'OPH 65, a été rénové dans le cadre d'un chantier d'insertion. Sa présence représente une étape importante de l'engagement de la démarche du renouvellement urbain.

Les objectifs du projet urbain

Préalablement à la signature de la convention de renouvellement urbain, une étude globale comprenant une dimension urbaine, sociale, de développement durable et économique a été conduite sur le quartier de l'Ophite. Elle a permis de définir les différentes problématiques à envisager :

- 👉 Mieux répartir l'offre de logements dans l'Agglomération et contribuer à soutenir le centre-ville en termes d'offres sociales.
- 👉 Améliorer les conditions de vie et d'accueil des habitants.
- 👉 Traiter les risques sismiques, développer la perception du paysage dans le quartier et ouvrir le quartier sur la ville.
- 👉 Mieux intégrer la RD821 dans le respect du cadre de vie, la sécurité des habitants et l'accueil des touristes.
- 👉 Développer des projets innovants de commerces de destination liés aux flux touristiques « montagne » pour développer l'emploi, l'économie et l'offre d'habitat.

La description du projet urbain

A l'issue de cette phase d'études et de réflexion, la démolition de la totalité des 13 bâtiments soit 551 logements du quartier a été retenue. Cette restructuration permettra de mettre fin à l'enclavement du quartier et assurera sa réintégration au reste de la ville, aussi bien physiquement que symboliquement.

Pour ce faire, le projet vise à investir les opportunités foncières situées à proximité et en centre-ville. Le relogement s'effectuera vers des logements neufs et des logements déjà existants.

En termes de reconstructions, l'OPH 65 construira entre 200 et 250 logements financés comme suit :

- 165 logements subventionnés par l'ANRU
- 30 PLS fléchés vers une résidence senior non subventionnée par l'ANRU
- Environ 50 logements dans le cadre du programme Action Cœur de Ville

A ce jour, les emplacements ne sont pas encore précisément arrêtés.

En tout état de cause la définition des emprises foncières est **l'urgence** du moment. Les sites seront retenus en étroite collaboration avec la Mairie de Lourdes.

Les sites de centre-ville qui contribuent à la revitalisation de la cité seront autant que possible privilégiés.

La démolition

Dans un premier temps des **Dossiers d'Intention de Démolir** seront déposés auprès des services de l'état (objectif mi-2021). Ces dossiers marquent le début administratif de la procédure de démolition. Ils enclenchent notamment la prise en compte financière du dossier par L'ANRU (Agence Nationale du Renouvellement Urbain) et le début formel des opérations de relogement.

Les premiers dossiers déposés concernent les logements des bâtiments B-D-F pour un total de 56 logements. Le début physique des opérations de démolition dépendra bien entendu de l'achèvement des opérations de relogement.

Le projet global devrait s'étaler sur une dizaine d'années. Les premières démolitions dépendent pour tout ou partie de la livraison de programmes neufs. En conséquence, il n'est pas envisagé de démolition physique sur 2021 et probablement 2022.

Le relogement

Le relogement des locataires concernés par la démolition est l'élément central du projet. Il doit être l'occasion d'un diagnostic individuel pour chaque famille, le recensement des souhaits et des projets de chacun.

L'objectif majeur reste la proposition d'un parcours résidentiel ascendant qui respecte les ressources des locataires. Ces opérations sont strictement encadrées non seulement par la loi mais aussi par une charte du relogement signée par nos soins. Charte qui détaille l'ensemble des obligations du bailleur notamment en termes de prise en charge financière (déménagement, ouverture des compteurs, dépôt de garantie...)

En tout état de cause, à minima, trois solutions pour chaque locataire doivent être proposées. Ce nombre n'est pas limitatif. L'OPH 65 **ne procédera à aucune mesure d'expulsion sans solution de relogement adéquate**. A cet effet les mesures suivantes seront mises en œuvre :

- Une proposition individualisée : l'OPH 65, afin de suivre au plus près les opérations de relogement, va créer le poste de chargé de relogement. Ce collaborateur sera en charge de rencontrer tous les locataires concernés, de recenser les souhaits et d'établir les propositions.
- Des offres variées : le relogement sera proposé sur tous les programmes neufs mais aussi accessoirement sur notre patrimoine existant. Sont prévues des logements individuels, des logements sur de petits immeubles collectifs, du logement adapté senior et éventuellement, selon demande, un programme d'accession à la propriété pourra être envisagé à travers notre filiale Midi-Logement
- Un accompagnement assuré : notre chargé de relogement accompagnera les locataires sur la phase du déménagement et de l'emménagement ainsi que sur les différentes démarches administratives. Il restera l'interlocuteur privilégié pour toute difficulté en relation avec le nouveau logement.

Les enjeux financiers

Le renouvellement urbain pour le quartier de l'Ophite se traduit à travers un montant global estimatif de près de 45 Millions €HT (uniquement sur la partie financée par l'ANRU).

Le coût prévisionnel des démolitions s'établit aux alentours de 14 Millions €HT, le coût prévisionnel estimatif des reconstructions s'établit à près de 32 Millions €HT (y compris des constructions financées hors ANRU).

C'est donc autant d'argent qui sera investi sur le territoire.

10% du volume des heures de travail estimé sera fléché à destination de clauses d'insertion. Ceci afin de favoriser l'emploi local.