

# Pose de la 1<sup>ère</sup> Pierre

## " 42 logements collectifs "

48, avenue Francis Lagardère – 65 100 LOURDES



# Sommaire

<u>CARTE D'IDENTITE DE L'OPH 65</u>	3
CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2021	3
POLES DE COMPETENCES	3
INTERLOCUTEURS ET PARTENAIRES PRINCIPAUX	3
<u>LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE L'OPHITE</u>	4
LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN	4
LA DESCRIPTION DU PROJET URBAIN	4
LE RELOGEMENT DES BATIMENTS B, D & F	5
<u>CONSTRUCTION DE 42 LOGEMENTS COLLECTIFS</u>	6
LES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA RESIDENCE	6
LOCALISATION DE LA RESIDENCE	6
CONCEPTION DES LOGEMENTS	7
LE PLAN DE MASSE	10
<u>COUT &amp; FINANCEMENTS</u>	11

# Carte d'identité de l'OPH 65

*Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, bailleur social, l'Office Public de l'Habitat des Hautes-Pyrénées, OPH65, est administré par un Conseil d'Administration composé de 23 membres, présidé par M. Yannick BOUBÉE, Maire d'Aureilhan et Conseiller Départemental. Le Directeur Général est M. Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT. L'OPH 65 adhère à l'Union Sociale pour l'Habitat.*

## Chiffres clés au 31 décembre 2021

7845 logements familiaux gérés

## Pôles de compétences

### CONSTRUIRE

L'OPH, constructeur de logements sociaux, est un véritable bâtisseur qui utilise son savoir-faire et son expertise dans de nombreux domaines de l'habitat résidentiel mais aussi : foyers pour personnes âgées, foyer d'insertion, centres médicaux et paramédicaux...  
L'OPH réalise aussi des missions d'audit immobilier.

### REHABILITER & ENTREtenir

L'OPH réhabilite régulièrement son patrimoine ancien afin de répondre à l'évolution des normes actuelles. C'est un savoir-faire primordial pour maintenir l'attractivité de son parc et apporter le meilleur service à ses locataires. Entretien son patrimoine est le quotidien de l'OPH 65 par l'entretien courant ou le gros entretien.

### GERER

L'OPH gère les dossiers de la Demande de Logement exprimée par le locataire potentiel jusqu'à l'attribution d'un logement. L'office intervient également dans l'état des lieux et le suivi résidentiel du locataire dans son logement. L'OPH permet aussi à des familles qui ne peuvent accéder à la propriété dans le parc privé, de devenir propriétaires du logement qu'elles occupent ou d'autres au sein de son patrimoine. L'OPH65 propose aussi des terrains à la vente. C'est ainsi que 9 nouveaux lotissements ont été commercialisés depuis 2010 (*Soues, Rabastens, Ibos, Azereix, Ger, Bordères sur l'Echez, deux à Aureilhan et Bours*).

### AMENAGER

L'OPH met en œuvre des réhabilitations et des résidentialisations de logements pour le bien-être des locataires et intervient aux côtés des collectivités dans la restructuration des quartiers et l'aménagement des bourgs ruraux et de montagne. C'est un partenaire essentiel qui participe activement au dynamisme des « pays » tant en zone rurale qu'urbaine.

## Interlocuteurs et partenaires principaux

Locataires, locataires potentiels, collectivités locales et territoriales, partenaires financiers, acteurs du domaine de la construction et de l'aménagement urbain (entreprises, artisans, architectes ...), acteurs de la vie économique et sociale des Hautes-Pyrénées.

# Le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Ophite

## Les objectifs du projet urbain

Pour rappel, voici les différentes problématiques qui ont été envisagées dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de l'Ophite :

- *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.*
- *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.*
- *Traiter les risques sismiques, développer la perception du paysage dans le quartier et ouvrir le quartier sur la ville.*

## La description du projet urbain

En ce qui concerne la description du projet urbain, cette dernière se répartie comme telle :

- ✓ La démolition de la totalité des bâtiments de l'Ophite : le bâtiment B pourrait être démoli en 2023. Les prochains bâtiments qui suivront seront le D & le F.
- ✓ Le relogement vers des résidences existantes.
- ✓ Le relogement vers des constructions neuves et une en acquisition-amélioration :
  - **165 logements subventionnés par l'ANRU :**
    - **Terrain voie verte** : 42 logements collectifs. Livraison prévue en mai 2024.
    - **Terrain Lacaze** : 53 logements (42 collectifs et 11 individuels). Livraison prévue début fin 2024.
    - **Terrain de la gare** : 34 logements (10 individuels et 24 collectifs). Livraison prévue début 2025.
    - **Rue de l'égalité** : acquisition-amélioration de 9 logements collectifs. Livraison prévue en 2024.
    - **Résidence Crêtes du Pibeste, 2<sup>e</sup> tranche** : 12 logements individuels. Livraison prévue en 2024.
    - **Toupnot** : 15 logements. Calendrier à définir.

- **31 logements seniors non subventionnés par l'ANRU :**
  - o **Terrain Lacaze :** 31 logements collectifs. Livraison prévue début fin 2024.
- **50 logements prévus dans le programme Action Cœur de Ville**

### Le relogement des bâtiments B, D & F

*L'année dernière, l'OPH 65 a recruté une chargée du relogement, Mme Anne-Sophie Leconte.*

#### ✚ Les étapes du relogement

1. Recueil des souhaits des locataires : réalisation d'un diagnostic social individuel avec transmission aux locataires d'une demande de logement social à remplir (*situation à actualiser*).
2. Propositions et visites des logements choisis par les locataires.
3. Passage en commission d'attribution si un logement a été accepté par les locataires.
4. Organisation et planification de la signature du contrat de location et état des lieux entrant.
5. Prise en charge de l'organisation et des démarches de déménagement.
6. Suivi post emménagement.

#### ✚ Les premiers relogements : bâtiments B, D et F


Mme LECONTE a débuté sa mission en rencontrant les locataires des bâtiments B/D/F (**soit 35 locataires**) en novembre/décembre 2021 afin de recueillir leurs souhaits. Ces rencontres étaient individuelles et se sont déroulées à l'agence sud de l'Ophite. Les premières visites des logements ont été organisées en mars/avril 2022 et les dossiers sont passés en commissions d'attributions en mai 2022. Les premiers déménagements ont eu lieu fin juin 2022.

#### ✚ Les chiffres actuels :

- **11 familles** ont déménagé (*dont 6 familles dans le parc existant de l'OPH 65*).
- **7 familles** ont eu une attribution de logements (*en attente de travaux dans leurs futurs logements*).
- **17 familles** n'ont pas de relogement actuellement.

## Construction de 42 logements collectifs

Ce programme a été identifié pour le **relogement des locataires de l'OPHITE** dans le cadre de la convention NPNRU de Lourdes.

La société **EIFFAGE IMMOBILIER OCCITANIE** a proposé à l'OPH 65 de se porter acquéreur de ce programme immobilier sous forme d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), avec faculté de substitution. 

Le cabinet d'architecture est **DEFOL & MOUSSEIGNE** (situé à Lourdes).

### Les caractéristiques techniques de la résidence



Le programme porte sur la construction d'un total de **42 logements (14 T2, 14 T3 & 14 T4)** répartis sur **4 bâtiments en R+1 (3 bâtiments de 12 logements et un bâtiment de 6 logements)** pour une surface totale de 2901,43 m<sup>2</sup>.

Les surfaces habitables moyennes :

**T2 : 50,79 m<sup>2</sup> / T3 : 73,15 m<sup>2</sup> / T4 : 83,31 m<sup>2</sup>**

Les travaux ont démarré en octobre et devraient se terminer en mai 2024.

### Localisation de la résidence

48 Avenue Francis  
Lagardère  
65100 LOURDES

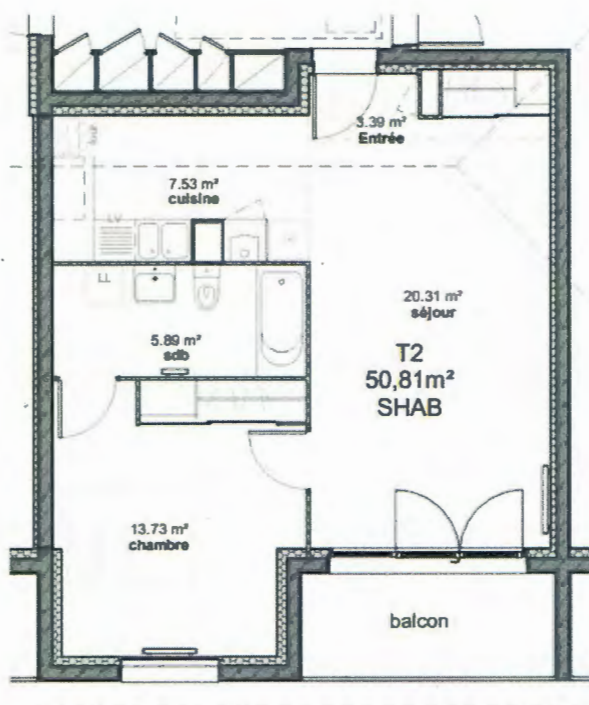


# Construction de 42 logements collectifs

## Conception des logements

⇒ Logement type T2

Surface moyenne environ **50,79 m<sup>2</sup>**



### Tableau de surface habitable

Entrée	3,35 m <sup>2</sup>
sdb wc	5,89 m <sup>2</sup>
Cuisine	7,53 m <sup>2</sup>
Séjour	20,31 m <sup>2</sup>
Chambre	13,73 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>50,81 m<sup>2</sup></b>

### Surface annexe

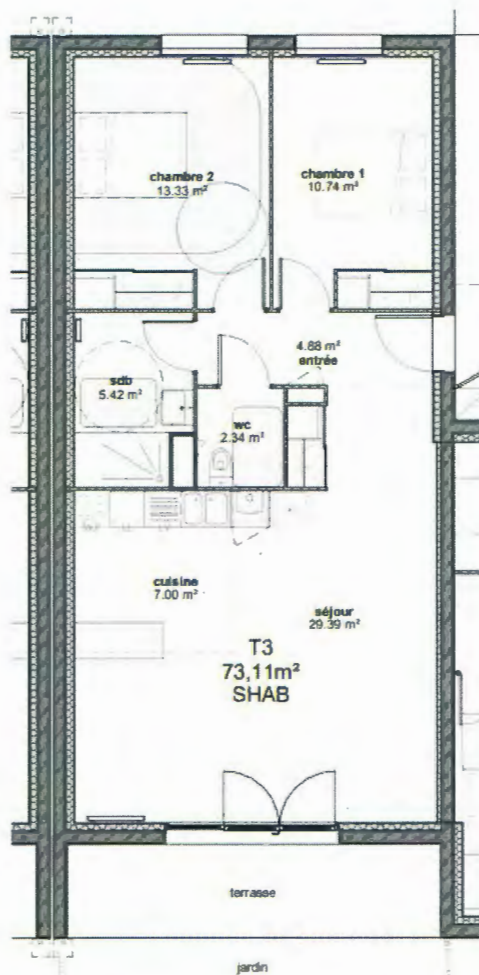
Balcon	5,57 m <sup>2</sup>
--------	---------------------

Les logements T2 sont équipés d'une entrée avec placard, d'une chambre avec placard, d'une salle de bain avec WC et d'un séjour avec cuisine ouverte. Les logements situés en RDC disposent d'une terrasse et d'un jardin. Pour ceux situés, à l'étage, ils disposent d'un balcon.

## Conception des logements

### ⇒ Logement type T3

Surface moyenne environ **73,15 m<sup>2</sup>**



#### Tableau de surface habitable

Entrée	4,88 m <sup>2</sup>
Wc	2,35 m <sup>2</sup>
sdb	5,42 m <sup>2</sup>
Cuisine	7,00 m <sup>2</sup>
Séjour	29,39 m <sup>2</sup>
Chambre 1	10,74 m <sup>2</sup>
Chambre 2	13,33 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>73,11 m<sup>2</sup></b>

#### Surfaces annexes

Terrasse	9,43 m <sup>2</sup>
Jardin	32 m <sup>2</sup>

Les logements T4 sont équipés d'une entrée avec placard, de trois chambres avec placards, d'une salle de bain, d'un WC séparé conforme à la réglementation PMR et d'un séjour avec cuisine ouverte. Les logements situés en RDC disposent d'une terrasse et d'un jardin. Pour ceux situés, à l'étage, ils disposent d'un balcon.



## Conception des logements

⇒ Logement type T4

Surface moyenne environ **83,31 m<sup>2</sup>**

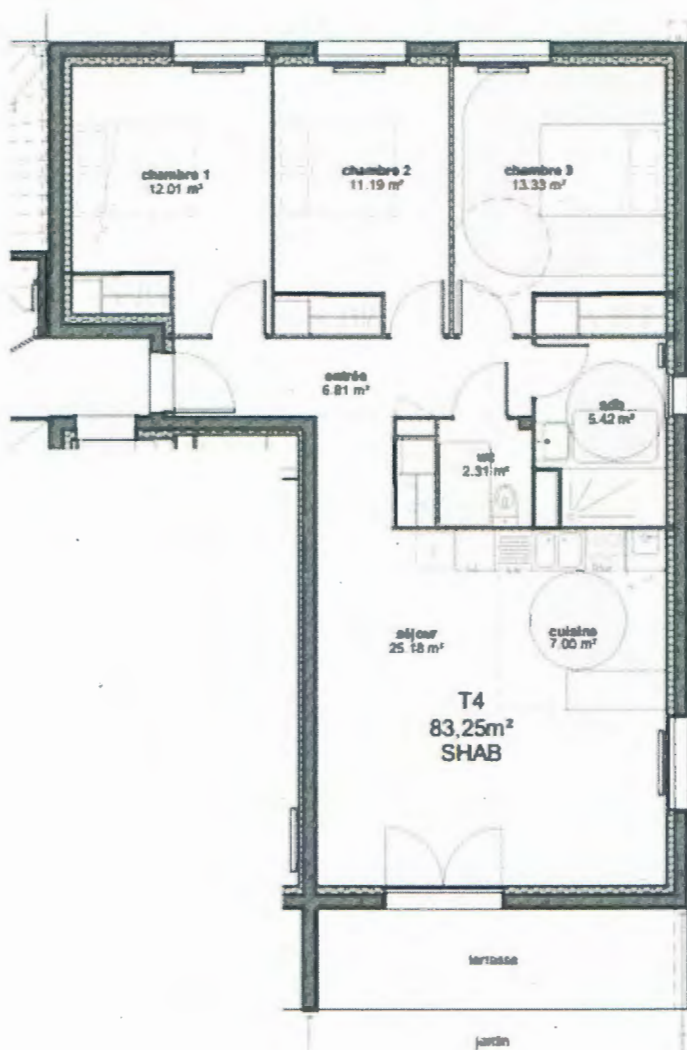


Tableau de surface habitable

Entrée	6,81 m <sup>2</sup>
Wc	2,31 m <sup>2</sup>
sdb	5,42 m <sup>2</sup>
Cuisine	7,00 m <sup>2</sup>
Séjour	25,18 m <sup>2</sup>
Chambre 1	12,01 m <sup>2</sup>
Chambre 2	11,19 m <sup>2</sup>
Chambre 3	13,33 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>83,25 m<sup>2</sup></b>

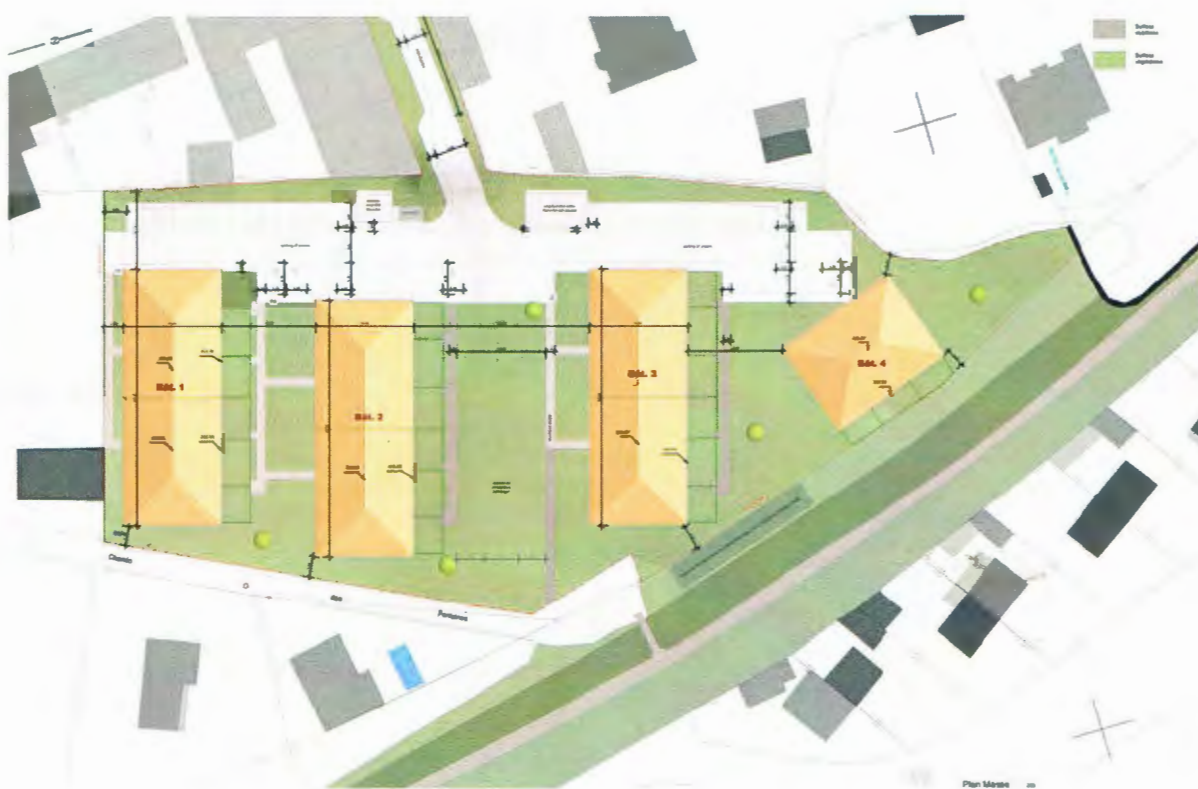
Surfaces annexes

Terrasse	8,74 m <sup>2</sup>
Jardin	29 m <sup>2</sup>

Les logements T4 sont équipés d'une entrée avec placard, de trois chambres avec placards, d'une salle de bain, d'un WC séparé conforme à la réglementation PMR et d'un séjour avec cuisine ouverte. Les logements situés en RDC disposent d'une terrasse et d'un jardin. Pour ceux situés, à l'étage, ils disposent d'un balcon.

# Construction de 42 logements collectifs

## Le plan de masse



## Coût & financements

**Coût de revient GLOBAL :**  
**6 509 995 € TTC**

Le financement de ces 42 logements est réalisé en PLUS pour 17 logements et en PLAI pour 25 logements.

L'agrément de l'ANRU a été obtenu le 30 septembre 2022. L'accord de principe de la Banque des Territoires a été obtenu le 23 septembre 2022.

### SUBVENTIONS

ANRU	470 000 €
Conseil Départemental	745 000 €
Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées	670 000 €
Région Occitanie	113 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 998 000 € TTC</b>

### PRETS

Prêt CDC PLUS	1 538 352 €
Prêt CDC PLAI	1 125 884 €
Prêt ANRU PLUS	113 900 €
Prêt ANRU PLAI	197 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 975 636 € TTC</b>

**Fonds propres de l'OPH 65 (23,60%)**

**1 536 359 € TTC**

