



Comité de Quartier Sainte-Croix

Compte-rendu de la réunion du 2 février 2023

La réunion débute à 20h30 et se déroule en présence de :

Marie SAYERSE : Éluë référente

Emmanuelle GRACIA : Éluë référente

Claudine DUCLOS : Correspondante du quartier

Marie-Lyse BISTUÉ : Adjointe, responsable de la Démocratie Participative, en charge des Comités de Quartiers

Flora LAPERNE : Conseillère municipale

Adresses mails : e-gracia@oloron-ste-marie.fr
 m-sayerse@oloron-ste-marie.fr
 ml-bistue@oloron-ste-marie.fr

PUBLIC : 14 personnes

1) Présentation de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain)

Ce dispositif est présenté par :

Madame Nathalie TOZZI, Chargée de mission chez SOLIHA (association chargée de l'animation de l'OPAH-RU). Afin d'apporter des conseils et un accompagnement personnalisé, Madame Tozzi tient une permanence tous les vendredis de 10h à 12h, en mairie (se renseigner à l'accueil). Son intervention est gratuite.

SOLIHA : 05 59 14 60 60 / operations64@solihha.fr

Madame Natacha CRAMPÉ, Cheffe de projet « Petites Villes de Demain ».

« L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain est une vaste opération de rénovation de l'habitat, sur un périmètre du centre-ville d'Oloron Sainte-Marie. »

Les quartiers Notre-Dame, Ste-Croix et Sainte-Marie sont concernés.

Mise en place à l'initiative de la Ville et soutenue par de nombreux partenaires, cette OPAH-RU permet aux propriétaires (occupants ou bailleurs) de bénéficier d'aides publiques diverses (ANAH, Région, Département, Communauté de communes, mairie, caisses de retraites, etc.).

Cette opération de revitalisation du centre-ville a pour but de :

- favoriser la mixité résidentielle (sociale, intergénérationnelle, etc.)
- améliorer le confort de vie (accessibilité, efficacité énergétique, etc.)
- valoriser les investissements immobiliers
- valoriser le bâti ancien, historique

Vous trouverez le diaporama présenté lors de la réunion en annexe – pages 5 à 12.

2) Questions / Réponses

Point 54 : Bellevue

a) Les moutons de Bellevue sortent de leur enclos. Les clôtures ne sont pas efficaces et très inesthétiques pour ce très bel endroit où de nombreux touristes et oloronais se promènent.

Réponse : Ces travaux ne sont pas prévus au budget. Toutefois, les services techniques reconnaissent le besoin et étudient la demande afin de modifier ce point avant la saison estivale.

b) Parties non arasées de l'ancienne barrière enlevée, en bas de la promenade Bellevue, côté caisse d'épargne. C'est dangereux.

Réponse : Les services techniques sont intervenus. Une barrière neuve a été posée.

c) Le mur à l'angle de la promenade, côté Place Saint-Pierre, est à vérifier.

Réponse : Les services techniques vont vérifier le mur en avril.

d) Des barrières sont posées au pied du mur du cimetière. Y'a-t-il une étude de l'état du mur ?

Réponse : Le mur est contrôlé par nivellement périodiquement pour vérifier la stabilité.

Point 55 : Bas du Biscondeau

a) Un mur est à réparer au niveau de « Dabadie ».

Réponse : Les services techniques attendaient la prise en charge des frais. Les travaux vont être réalisés 1^{er} semestre 2023.

b) Qu'en est-il de la restauration du « Génie des Pyrénées ».

Réponse : Dossier en cours.

Point 56 : Place Saint-Pierre

a) La borne électrique est à réparer ou à enlever.

Réponse : Une borne a été changée. La deuxième sera remplacée en juin 2023.

b) Que faire des anciennes toilettes ? Les condamner ? Il semble que des personnes les utilisent toujours.

Réponse : Elles ont été condamnées définitivement le 22 février dernier.

c) Le dos d'âne qui se trouve devant l'école Prévert est à restaurer. Il est très abîmé par les passages de véhicules et de bus.

Réponse : Il sera réparé courant avril par les maçons des services techniques.

d) Les travaux de rénovation du sol de la Place sont-ils programmés ?

Réponse : Ces travaux ne sont pas programmés pour 2023.

e) Le marquage au sol pour le stationnement ainsi que pour les passages piétons est peu visible.

Réponse : Ces travaux vont être programmés avec la société de signalisation ce printemps.

f) Les galets autour de la Place s'enlèvent, glissent.

Réponse : Les trous les plus dangereux seront rebouchés. Les galets sont ramassés par les équipes du service Cadre de Vie.

g) La lumière du porche de l'ancienne église est souvent allumée. Le détecteur qui se déclenche souvent, même au passage des voitures, peut-il être réglé ?

Réponse : Les travaux seront réalisés semaine 12.

Point 57 : Église

a) Le bas de porte, côté Bellevue, est très abîmé. L'eau de pluie rentre dans l'église, en flaque persistante.

Réponse : Les travaux sont à réaliser – en attente de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

b) Le sol est abîmé dans une Chapelle, tomettes abîmées et entassées.

Réponse : Les travaux sont en cours de réalisation et seront finis semaine 12.

Point 58 : Rue de l'Union

Des voitures stationnent sur la voie de circulation, au-delà du parking, sur le côté droit en montant.

Réponse : La Police Municipale va se rendre sur place afin de constater les faits et faire un rappel aux voitures concernées.

Point 59 : Café restaurant « koffee and co »

Un courrier peut-il leur être adressé au sujet de leur terrasse encombrée et dangereuse – passage piétons difficile.

Réponse : Cette demande a bien été transmise au service compétent ; en cours.

Point 60 : Vitesse en ville

a) Quelle est la limitation de vitesse ? Pas de panneaux indiquant les limitations de vitesse.

Réponse : En agglomération, le code de la route prévoit une limitation de la vitesse à 50km/h. Certaines portions de la ville sont limitées à 30km/h (zone à 30). Dans ce cas, les panneaux 30 sont positionnés.

b) Signalisation peu visible ou inexistante dans les zones à 30km/h. Est-il possible de faire un marquage au sol ?

Réponse : Des logos 30 seront peints par la société de signalisation ce printemps.

Point 61 : Animations 2023 ; à vos réflexions, idées, propositions !

- Renouveler les cafés éphémères qui ont été une belle réussite en 2022.
- Quartiers d'été : proposition d'une semaine d'animation par quartier.
- Fêtes de Sainte-Croix

Réponse :

- Les cafés éphémères devraient se renouveler (vu avec Évelyne Lequien, la Maison de Léa). À construire, mais c'est pensé. Si ce projet est porté par le Comité de Quartier, c'est encore mieux !
- Quartiers d'été : La programmation des quartiers d'été va bientôt être dévoilée par les services de la Ville.
- Fêtes de Sainte-Croix : Pierre Herrer, le nouveau président du comité des fêtes, souhaite recentrer les fêtes sur un mode familial et convivial, avec l'aide de son équipe. Elles auront lieu le samedi 24 et dimanche 25 juin. Un grand repas est organisé le samedi midi, deux concerts le soir, une animation musicale type banda, des jeux, etc.

3) Informations

Remerciements aux services municipaux pour l'entretien du parking rue d'Aspe ainsi que pour les auges mises au parcours santé pour les cochons.

Lors de la prochaine réunion, Madame Brigitte ROSSI fera une intervention concernant les questions posées à l'ABF

Prochaine réunion du Comité de Quartier : mardi 11 avril 2023 à 20h00 au Centre Social La Haüt

ANNEXE :



L'OPAH RU Centre Ville d'OLORON STE MARIE (2019-2024)

(Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain)

Réunion d'information- Comités de Quartier-Janvier 2023
Présentation du dispositif OPAH RU

SOIHA
SOCIÉTÉ D'INGÉNIEURIE
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME

PERIMETRE DE L'OPAH-RU D'OLORON-SAINTE-MARIE Ech: 1/7500



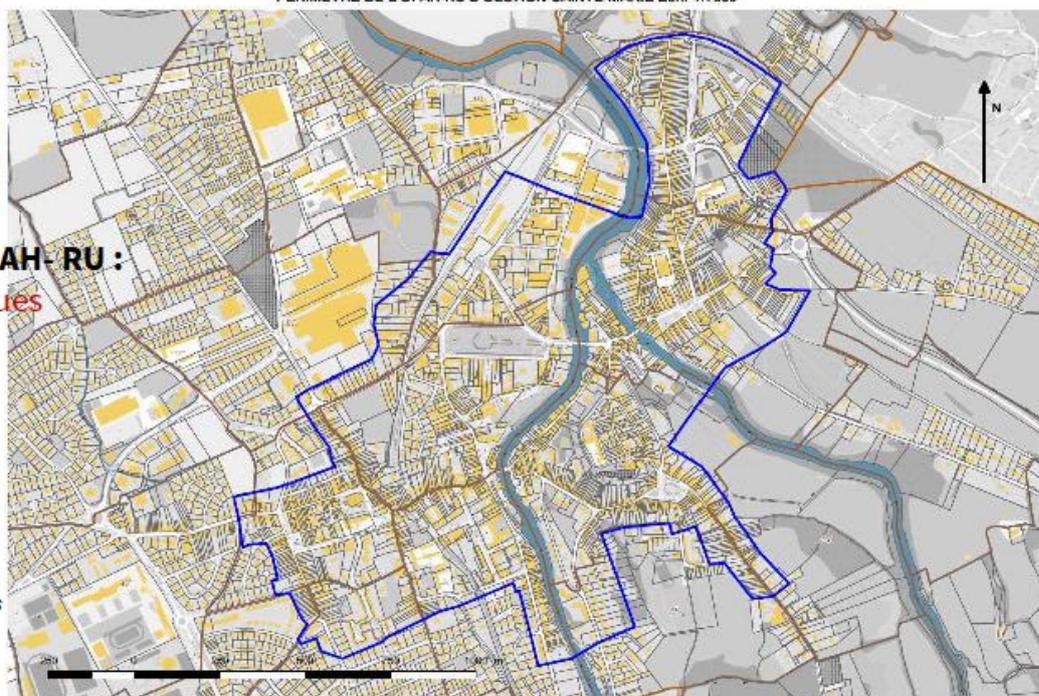
Le périmètre de l'OPAH- RU :

Les quartiers historiques

du Centre-ville :

- Notre-Dame
- Ste Marie
- Ste Croix

*! MEMO ! Les autres quartiers
sont couverts par le PIG Bien
Chez Soi 3, suivi par le CD 64*





Une Opération de revitalisation pour habiter le centre-ville :

L'OPAH est doublée de la signature de l'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire- 14/11/2022)

- ✓ Favoriser la mixité résidentielle ;
- ✓ Aider les plus modestes pour plus de confort, plus d'accessibilité, plus d'efficacité énergétique.
- ✓ Valoriser les investissements immobiliers en centre ville

Des objectifs ambitieux pour une concrétisation sur 5 ans :

Propriétaires Occupants	Propriétaires bailleurs	Copropriétés
135 logements rénovés	70 logements rénovés	15 logements

- ✓ Aide pour les propriétaires occupants : occuper le logement à titre de résidence principale, propriétaires ou usufruitiers, logement ou locaux en changement de destination ; locataires (autonomie)
- ✓ Aide aux investisseurs propriétaires bailleurs (logements vacants ou occupés, changement de destination de locaux).

SOIHA
SOLAIRES OCCUPANTS INVESTISSEURS HABITANTS

100% de l'Etat

3



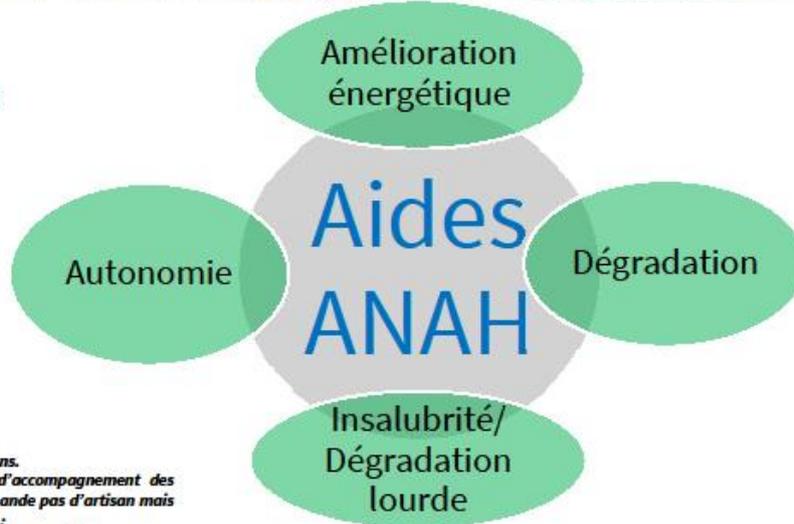
Les propriétaires occupants

SOIHA
SOLAIRES OCCUPANTS INVESTISSEURS HABITANTS

100% de l'Etat



Les travaux subventionnables



Le propriétaire, choisit ses artisans.
 Dans le cadre de la mission d'accompagnement des propriétaires, Soliha ne recommande pas d'artisan mais oriente sur le site dédié de l'Etat : France Rénov' <https://france-renov.gouv.fr/>



Conditions d'éligibilité pour les propriétaires occupants :

- ✓ Être la résidence principale, être propriétaire, usufruitier ou avoir un droit d'usage et d'habitation
- ✓ Le logement doit avoir plus de 15 ans, (un changement de destination est étudié de façon dérogatoire dans l'OPAH RU)
- ✓ Les plafonds de ressources (revenu fiscal de référence) en fonction du nombre d'occupants du logement.

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	16 229	20 805
2	23 734	30 427
3	28 545	35 951
4	33 345	42 748
5	38 168	48 930
Par personne supplémentaire	+ 4 813	+ 6 155

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>

Ces montants sont les "revenus fiscaux de référence" indiqués sur votre feuille d'impôts. Pour une demande d'aide déposée en 2023, il faut prendre en compte le revenu fiscal de l'année 2022 sur les revenus 2021.





Les aides aux propriétaires occupants :

FINANCEURS	LES AIDES POTENTIELLES
ANAH	35% ou 50% des travaux plafonnés de 20 000 € à 62 500 € de travaux HT subventionnables
Prime Habiter Mieux ANAH (selon gain Energie)	Primes spécifiques selon projet (Prime « Passoire énergétique 1500 € » et Prime « Basse Consommation » 1500 €)
Conseil Départemental 64	5% ou 10% du plafond éligible ANAH
Communauté de communes Haut Béarn	Abondement des aides selon les thématiques, à partir du montant des travaux éligibles à l'ANAH 2,5 % pour les dossiers Energie et autonomie / 5% pour les travaux lourds (forte dégradation) Complément d'aide pour l'autonomie : 1000 € (APA/ Handicap >80 %)
Prime Ville Oloron	1 000 € (Dégradation, insalubrité)
Caisses de retraite (CARSAT,)	Etude selon chaque situation-



Les aides de l'ANAH peuvent être cumulables avec les Certificats d'Economies d'Energie s'ils ne sont pas mobilisés avec la Prime Habiter Mieux

SOIHA
SOLVED FOR ENERGY

04 93 81 12 34

7



Propriétaires occupants : les critères techniques

Pour être recevables, les devis doivent entre autres respecter les critères suivants :

- Concerner l'adresse du logement à rénover,
- Fourniture + pose par un artisan labellisé RGE,
- Main d'œuvre + fourniture HT et TTC détaillée (lignes distinctes),
- Pour les travaux d'isolation: préciser la résistance thermique de l'isolant (R=), les cm ainsi que le matériau utilisé,
- Pour les travaux de menuiseries : préciser les résistances thermiques des vitrages (uw, sw, ud,ug),
- Pour les travaux de chauffage : préciser le rendement de l'équipement installé,
- Pour les travaux d'adaptation du logement, selon les préconisations de la visite à domicile.



Pour être recevables, les travaux ne doivent pas avoir commencés

SOIHA
SOLVED FOR ENERGY

04 93 81 12 34

8



Propriétaires occupants : le montage du dossier

Après la visite préalable de Soliha,

A partir des devis fournis détaillés,

-Plan de financement prévisionnel et dépôt du dossier : L'organisme PROCIVIS peut faire l'avance de toutes les subventions

 Pour être recevables, les travaux ne doivent pas avoir commencés



Les propriétaires bailleurs



✓ Montant des aides aux propriétaire bailleurs :

Financiers	Montant des aides
ANAH	Selon dégradation et surface : 25 à 35 % d'un montant de travaux plafonnés de 60 à 80 000 € H.T. par logement +Aide Habiter mieux 1500 € à 2000 €/logement
CD 64	Selon le type de loyer choisi, 10 à 20 % du montant des travaux subventionnables ANAH-Dispositif Loc'Avantages
CCHB	Selon dégradation 2,5 % à 5% selon les critères de l'ANAH Prime Energie 1000 € (DPE- Logement classé au moins en C après travaux)
Commune	Prime « sortie de vacance » 1500 €/logement existant Prime Rénovation logement occupé 1000 €

- Et aussi, les avantages fiscaux dans le cadre des dispositifs d'aides à la création de logements conventionnés :
Réduction d'impôt loc'Avantages selon le type de loyer pratiqué
- Moyenne des loyers conventionnés : 6 €/m²



✓ Un exemple de montage financier :

- Immeuble de 3 logements (1 par niveau) ;
- Projet de création de 5 logements rénovés ;
- Superficie des logements : de 40 à 68 m² y compris caves privatives ;
- Total perçu Hors Charges 1651,18 € ;
- Emprunt de 100 000 € à 2 % sur 10 ans soit 920 €/mois hors assurance.

Montant des travaux	230 486 € TTC/ 211 320 € H.T.
Aide ANAH	73 519 € + 7 500 € Prime Habiter Mieux
Aide CD 64	24 547 €
Aide CCHB	10 566 €
Aide CCHB Energie C	3000 €
Aide Commune d'Oloron	4 500 € (3 logements vacants avant travaux)
Total des aides	123 632 € soit 53,6 % de subventions
RESTE à CHARGE	106 854 €





Les copropriétés

SOIHA
SOLIDARITÉ
OCCUPATION
INFORMATION
HABITAT
ANAH



Résultat de l'étude : le parc des immeubles dégradés est important, sur le périmètre plus de 45 et 134 copropriétés détectées comme fragiles.

La priorité : Permettre la prévention et traiter les copropriétés dégradées

Les travaux sur les parties communes :

- ✓ Accessibilité
- ✓ Economie d'énergie
- Subvention à hauteur de 50 % du montant des travaux Hors taxes sur les travaux lourds sans plafond (dégradation) et subvention à 25 % sur l'amélioration Energétique et les travaux d'accessibilité

Des aides complémentaires à celle de l'ANAH :

- ✓ 5000€ de la Communauté de communes du Haut Béarn : accessibilité ou économie d'énergie ;
- ✓ 4500€ de la commune d'Oloron : accessibilité (ascenseur main courante plan incliné)

SOIHA
SOLIDARITÉ
OCCUPATION
INFORMATION
HABITAT
ANAH

14



L'OPAH RU et l'opérateur **SOLIHA** accompagne les propriétaires et investisseurs aux côtés de la collectivité :

- ✓ Une information en permanence ou par téléphone ou mail, tous les vendredis de 10h à 12h en Mairie d'Oloron sans rendez-vous et aussi :

contact.pyrenees@solihha.fr ou n.tozzi@solihha.fr

- ✓ Une visite-conseil en présence de l'investisseur ou propriétaire
- ✓ Un appui à l'élaboration du projet réhabilitation et une simulation du montants des aides ;
- ✓ Le montage du dossier ANAH et des collectivités à partir des devis définitifs ;
- ✓ Suivi du paiement des subventions.



Merci de votre écoute

