

Envoyé en préfecture le 28/11/2024

Reçu en préfecture le 28/11/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 064-216404228-20241125-DEL\_24\_11\_25\_03-DE



**AVENANT N°1 à la CONVENTION D'OPAH de Renouvellement Urbain  
d'Oloron Ste-Marie  
2024 – 2025**

**Portant sur la prolongation de l'opération pour une année**



**Entre la commune d'Oloron Sainte-Marie**, maître d'ouvrage de l'OPAH-RD, représentée par son Maire Bernard Uthurry, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du \*\*\*\*\* ;

**Et**

**Entre la Communauté des Communes du Haut-Béarn**, en charge du projet de territoire, représentée par Monsieur Jean-Luc Estournès, Vice-Président, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du \*\*\*\*\* ;

**L'État**, représenté par M. le préfet du département, délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) dans le département ;

**Le Département des Pyrénées-Atlantiques**, représenté par M. Jean Jacques LASSERRE, Président du Conseil départemental ;

**PROCIVIS Aquitaine sud**, organisme financier qui accompagne les propriétaires éligibles aux dispositifs de l'ANAH, représenté par le Présidente Directrice Générale Madame Isabelle BELLOCQ,

**La Caisse d'Allocations Familiales 64**, représenté son Président Pascal Leblond ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat ;

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002 ;

Vu le Plan Départemental de l'Habitat, adopté le 7 juin 2024 ;

Vu le Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, adopté le 28 novembre 2005 ;

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté le 29 décembre 2018 ;

Vu le Schéma Départemental de l'Autonomie, adopté le 30 juin 2012 ;

Vu la convention de délégation de compétence du le 6 juin 2023 conclue entre le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-1 (L.301-5-2) ;

Vu la convention pour la gestion des aides relatives à l'habitat privé du 11 Mai 2023 conclue entre le délégataire et l'Anah ;

Vu la convention OPAH-RU 2019-2024 signée en date du 27 août 2019 ;

Vu la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par le conseil communautaire en date du 7 juillet 2021 ;

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire Haut-Béarn signée en date du 10 novembre 2022,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 30 septembre 2024 ;

Vu l'avis favorable de la Délégation Régionale de l'Anah en date du xxxxxx 2024 concernant l'avenant n°1 ;

## **Préambule**

### **I. Bilan**

**7**

#### **A. La requalification des espaces publics**

#### **B. Revaloriser le parc ancien de logement**

1. Propriétaire occupant - « travaux lourds indignes ou très dégradés » - sortie de sécurité et de salubrité
2. Propriétaire occupant - « amélioration énergétique »
3. Propriétaire occupant - « autonomie »
4. Propriétaire bailleur
5. Copropriété

#### **C. Requalification des îlots dégradés**

1. îlot Résistance / îlot Amédée-Gabe
2. îlot Camou / Palassou

#### **D. Volet foncier et habitat indigne**

1. La mise en place d'une veille foncière
2. L'information des propriétaires sur les aides mobilisables et orientations vers les services compétents
3. la résorption de l'habitat insalubre par le repérage des situations d'indignité

#### **E. « opération façade », une aide complémentaire à l'OPAH-RU qui participe à l'amélioration du cadre de vie.**

## **II. L'avenant et ses objectifs**

**13**

### **A. Définition des objectifs**

### **B. Avenant n°1 à la convention 2019-2024**

# Préambule

Le 27 août 2019, la convention OPAH-RU de la commune était signée pour une durée de 5 années. Les enjeux de l'opération visaient à « créer le désir de vivre en ville », en :

- Redéfinissant la centralité oloronaise et en accompagnant le projet urbain d'Oloron Ste-Marie,
- Permettant une mixité résidentielle par une offre nouvelle et diversifiée de logements,
- Améliorant l'offre existante et en traitant l'habitat indigne,
- Accompagnant le projet urbain centré sur la valorisation de l'axe central Résistance > Barthou > jardin public,
- Traitant massivement la problématique de la vacance pour accueillir une population diversifiée, de nouveaux ménages,
- Traitant les problématiques d'insalubrité et d'indignité dans les logements et en améliorant les conditions des populations fragiles,
- Favorisant l'accessibilité et le maintien à domicile dans les logements.

3 axes étaient définis pour répondre aux enjeux ci-dessus :

## **Axe 1 : la valorisation du cadre de vie**

Valoriser les espaces publics et préserver et mettre en valeur le cadre bâti (AVAP, opérations façades, plan de référence des espaces publics).

## **Axe 2 : la dynamisation commerciale et de services**

Redynamiser le commerce et soutenir l'activité économique de centre-ville (Etude centre-ville SCET, projet rue Barthou, accompagnement de projet son Sésame),

## **Axe 3 : Le logement et les îlots dégradés**

Proposer des logements attractifs et adaptés à la demande (OPAH-RU, surveillance logement insalubre, mobilisation des outils ORI, RHI).

Parallèlement au montage de cette convention, deux études étaient en cours pour développer le volet de « Renouvellement Urbain », de la convention :

- Définition de la stratégie globale pour la dynamisation du centre-ville (Argo & Siloe),
- Plan de référence des espaces publics (Marianne Marty).

En mars 2021, Oloron Sainte-Marie était la première commune de la Région Nouvelle-Aquitaine à adhérer au dispositif de l'Etat « Petite Ville de Demain ». Un label qui a permis de signer en novembre 2022 pour une durée de 5 ans une Opération de Revitalisation de Territoire, qui traduit le projet de revitalisation du centre-ville.

Les actions portées par la commune s'inscrivent dans une stratégie de territoire développée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (arrêté le 7 mars 2024 en conseil communautaire) et dans le PLUi en cours d'élaboration. L'ensemble de ces documents d'urbanisme promeuvent la limitation de l'étalement urbain, la rénovation du centre-ville en adéquation aux nouveaux modes de vie et le réinvestissement des friches.



Il est important de rappeler avant de tirer de bilan de l'opération que le démarrage de l'opération fut marqué dans sa première année par la crise sanitaire liée à la COVID19, ce qui a fortement limité son exécution.

# I. Bilan

## A. La requalification des espaces publics

La convention prévoyait de réinvestir le centre-ville et d'en améliorer les usages.

Conformément à la convention, la commune a réalisé un plan de référence des espaces publics en 2019, ce qui a permis de dessiner et chiffrer les travaux à réaliser. La commune dès 2022 est passée dans la phase de réalisation de son plan de référence des espaces publics :

- Requalification des rues de Révol - Louis Barthou avec création d'un belvédère donnant sur le gave d'Aspe. Un investissement de 3 millions d'euros HT - livraison en septembre 2024.
- Requalification en régie des rues Camou, Palassou et d'une partie de la rue Sadi Carnot.
- Requalification de la friche Sésame et de ses abords (identifiée dans la convention OPAH-RU) pour faire un tiers-lieu d'innovation sociale. Un investissement de 3 millions d'euros HT - livraison en septembre 2025.

Les opérations des rues de Révol et Louis-Barthou viennent en soutien du linéaire commercial Justice - Barthou, identifié dans l'étude de la SCET. La commune pour soutenir ce même linéaire commercial a identifié dans son PLUi en cours d'élaboration les rez-de-chaussée commerciaux où il ne sera pas possible de changer de destination.

La commune a inscrit dans son ORT (fiche projet 3.11), sa volonté d'engager la mise en œuvre du plan de référence des espaces publics et de requalifier le quartier Notre-Dame dans un temps (tribunal, Résistance, Marcadet, Mairie).

## B. Revaloriser le parc ancien de logement

La convention prévoyait les **objectifs** quantitatifs globaux, suivants :

- Logements propriétaires occupants - 175 logements
  - o 10 logements, travaux lourds indignes ou très dégradés,
  - o 15 logements au titre des travaux partiels (sortie de sécurité et de salubrité),
  - o 100 logements « amélioration énergétique »,
  - o 50 logements « autonomie ».
- Logements propriétaires bailleurs - 70 logements
  - o 45 logements très dégradés,
  - o 25 logements dégradés.
- Travaux communs des copropriétés (accessibilité et autonomie)
  - o 3 copropriétés représentant 15 logements.

Les **résultats** de l'opération sur les 5 années de réalisation :

Objectifs OPAH 2019 - 2024	Objectifs 2019-2024	Réalisés 2019-2024
<b>PO</b>		
Logements travaux lourds indignes ou très dégradés	10	19 thématiques fusionnées
Logements au titre de travaux partiels (sortie de sécurité et de salubrité)	15	
Autonomie	50	23
Lutte précarité énergétique	100	25
<b>PB</b>		
Logement très dégradé et dégradés	70	74
<b>COPROPIETES</b>		
Travaux communs de 3 copropriétés	15	0
<b>TOTAL</b>	<b>260</b>	<b>141</b>

### 1. Propriétaire occupant - « travaux lourds indignes ou très dégradés » - sortie de sécurité et de salubrité

Nous proposons d'analyser ces deux catégories simultanément car nous avons observé sur ces 5 années que généralement lorsque nous traitons des dossiers de salubrité/sécurité, il s'agit dans le même temps de dossier relevant de la catégorie « travaux lourds indignes - très dégradés ». En regardant simultanément les deux catégories nous observons que nous atteignons presque les objectifs. Nous proposerons, dans l'avenant à la convention, des objectifs qui uniront ces deux catégories.

### 2. Propriétaire occupant - « amélioration énergétique »

L'analyse que nous tirons de ce résultat est très mitigé, comme exposé lors du COPIL du 8 décembre 2023. Il est difficile d'atteindre les objectifs dans ce domaine car le périmètre de l'OPAH se situe majoritairement sur le secteur historique de la zone patrimoniale remarquable avec un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour exemple, certains dossiers d'urbanisme traitant de l'amélioration énergétique sont rejetés car ils ne respectent pas les règles de l'AVAP et que les travaux sont incompatibles avec le bâti ancien, par exemple : isolation par l'extérieur, panneaux photovoltaïques, remplacement de menuiseries anciennes, installation de pompes à chaleur, etc.

L'une des contraintes est également de trouver un bouquet de travaux « gagnant » pour atteindre à minima 2 sauts de classes, dans un logement qui en règle générale est situé dans un collectif

(modules extérieurs de PAC, ITE, travaux d'ITI compliqué en logements sociaux - porte à espace, implication de vider les pièces pour réaliser les travaux).

### 3. Propriétaire occupant - « autonomie »

L'expérience des 5 années nous a montré que les personnes « fragiles », d'un âge avancé peuvent avoir des difficultés pour assumer :

- Des démarches administratives (dépôt de DP par exemple),
- L'engagement dans un bouquet de travaux important (coordonner des travaux, lecture et correction des devis, réactualisation des devis, faire face aux artisans),
- Le reste à charge important et les 30% d'acompte pour retenir les devis des artisans, qui doit parfois se solutionner par un prêt et le fait de convaincre les banques.

L'opérateur a mis des actions particulières pour travailler avec ce public spécifique : atelier avec le CCAS, rencontre de l'Association de Soutien et d'Aide à Domicile (ASAD), Truck « autonomie » sur le marché d'Oloron, présence lors de manifestations communales destinées à ce public, présence en comité de quartier.

L'opération et l'opérateur sont maintenant bien connus de la population et des personnes qui accompagnent ce public spécifique. C'est un accompagnement « plus personnel » qui peut prendre plus de temps que pour un « dossier bailleur ». La prorogation d'une année nous permettrait de déposer les dossiers de personnes accompagnées.

### 4. Propriétaire bailleur

L'opération sur la partie « propriétaires bailleurs » a fonctionné, au-delà des objectifs fixés. Elle a permis de réhabiliter des bâtiments entiers en centre-ville et vacants depuis des années. Ce volet s'inscrit dans les objectifs de l'ORT concernant la diversification du parc locatif de la commune qui était jusqu'à présent obsolète en termes de typologie et d'offre sociale. L'opération a permis de remettre 44 logements vacants sur le marché.

Pour rappel, en 2018 la commune comptait 964 logements vacants avec un taux de vacance de 14,2%. Bien qu'entre 2013 et 2018 le nombre de logements vacants a diminué (-26), la commune souhaite poursuivre l'accompagnement des « propriétaires bailleurs » avec maintien de la prime communale concernant la remise sur le marché des logements vacants.

### 5. Copropriété

- Travaux communs des copropriétés (accessibilité et autonomie).

Au total, **0 copropriété déposée** pour un objectif de 3 copropriétés comprenant 10 logements

Aucun dossier n'a pas été déposé dans la catégorie copropriété.

Cependant, une copropriété de 8 logements située en coeur de ville est prête à être déposée pour l'année à venir.

Le travail sur les copropriétés relève du long terme et cela particulièrement pour celles gérées par des syndicats bénévoles (identification des problématiques, organisation d'assemblées générales, accords des copropriétaires). Il ne semble pas viable de penser que sur l'année à venir plusieurs dossiers pourront être déposés, cependant nous proposons pour la prochaine OPAH-RU de nous focaliser là-dessus avec un suivi-animation resserré sur le sujet. D'autant plus que comme évoqué plus haut, concernant l'impossibilité de traiter un seul logement en « énergie » dans un collectif, il sera primordial de regarder la question des copropriétés avec minutie. Ce sujet est sensible au regard de la réglementation concernant les DPE et l'impossibilité de louer en deçà de certaines classes.

## C. Requalification des îlots dégradés

La convention prévoyait la réalisation de 30 logements nouveaux sur deux îlots pré-repérés.

### 1. îlot Résistance / îlot Amédée-Gabe

La convention prévoyait une opération multi-sites afin de traiter la continuité immobilière avec la place Amédée Gabe, espace secondaire de la place de la Résistance. La convention fixait la remise sur le marché de 15 logements supplémentaires.

La convention préconisait une opération multi-sites, avec :

1/ L'intervention en lien avec un opérateur social sur l'immeuble du 4 place de la Résistance. La mise en place d'un programme commun entre les parcelles AK264 et AK265 avec une étude de liaison par passerelle sur le gave.

2/ L'intervention de type ORI sur les immeubles Amédée Gabe et sud de l'îlot Résistance.

### Bilan des 5 années

Les parcelles AK48 et AK47 sur la place Amédée Gabe ont bougé par l'action incitative de l'OPAH-RU, avec un bailleur qui a racheté les deux immeubles et les a reliés. L'opération permet de remettre sur le marché 9 logements ainsi qu'un local commercial en RDC. Les deux façades ont bénéficié des aides de la commune.

Les appartements de la parcelle AK46, dans la continuité de la place Amédée Gabe, sont pour certains réhabilités sans appel au dispositif de l'OPAH-RU. Cependant, la commune vient d'être contactée par le propriétaire pour pouvoir bénéficier du dispositif OPAH-RU sur un appartement en combinant une opération façade.

Un permis de construire est obtenu sur la parcelle AK269 pour remettre sur le marché 5 logements et un 1 local commercial en rez-de-chaussée. Après contact avec le propriétaire, le dossier sera déposé en fin d'année 2024 pour un commencement des travaux en début d'année 2025. Cette construction va également bénéficier de l'opération façade.

Dans la continuité la commune a engagé à l'été 2024 une aide pour le ravalement des façades de la parcelle AK266.

Nous savons aussi que sur la parcelle AK263 un propriétaire a réhabilité 7 logements sans

soumission au dispositif OPAH-RU.

Pour la parcelle AK264 (maitrise du foncier) un bailleur social a réalisé des diagnostics (structure - relevés géométriques) et une étude capacitaire pour la réalisation d'une dizaine de logements. La commune d'Oloron Sainte-Marie vient de prendre attache auprès de la SPL des Pyrénées- Atlantiques pour se faire accompagner sur le pilotage et la définition du projet. Il y a sûrement comme inscrit sur la convention une réflexion plus large à avoir à échelle de l'îlot, avec par exemple la parcelle AK262 à la vente.

Cet îlot a évolué par le volet incitatif de l'opération avec la remise sur le marché de 9 logements et 5 qui pourraient être déposés rapidement (total de 14 logements).

L'année de prorogation nous permettrait de définir à partir de la parcelle AK264 un projet urbain et de logements.

## 2. îlot Camou / Palassou

La convention préconisait l'utilisation de l'outil RHI sur les immeubles occupés et la sollicitation d'un opérateur sur la partie massivement vacante. 15 logements neufs étaient envisagés et 10 logements déjà existants étaient améliorés.

### Bilan des 5 années

En 2021, un bailleur social a réalisé sur cet îlot une étude capacitaire qui prévoyait la réalisation d'une quinzaine de logements.

La communauté de communes a pris en avril 2024 des arrêtés de mise en sécurité sur les parcelles AH180, AH181, AH182, AH183 et parallèlement la commune a lancé une étude de faisabilité RHI/THIRORI dont les conclusions seront remises aux partenaires le 9 octobre 2024. Un dossier d'éligibilité RHI-THIRORI sera déposé auprès de l'ANAH en janvier 2025. L'année de prorogation permettra d'asseoir et enclencher la stratégie foncière (aucune maîtrise foncière aujourd'hui) et de prendre attache de bailleurs sociaux pour la définition de l'opération une fois les proto-aménagements réalisés.

## D. Volet foncier et habitat indigne

La convention prévoyait dans le cadre de l'action de veille concernant les logements indignes ou insalubres:

- La mise en place d'une veille foncière,
- L'information des propriétaires sur les aides mobilisables et orientations vers les services compétents,
- La résorption de l'habitat insalubre par le repérage des situations d'indignité.

### Bilan des 5 années

#### 1. La mise en place d'une veille foncière

La convention prévoyait qu'à partir des DIA, la commune au titre de son intervention de police de sécurité et de salubrité réaliserait des visites des biens, tout comme la communauté de communes au titre des arrêtés de mise en sécurité.

Ces deux actions ont été opérées durant la durée de la convention et parallèlement en 2023, les agents de la commune et de la communauté de communes ont bénéficié d'une formation « lutte

contre l'habitat indigne » délivrée par une avocate dont l'un des enjeux est de faire le distingué entre ce qui relève de la police du Maire en matière de sécurité et de salubrité et de ce qui incombe de la compétence du Président de l'EPCI en matière d'arrêté de mise en sécurité.

Fortes des enseignements de cette formation, les 2 collectivités souhaitent structurer une ingénierie interne. La communauté de communes a embauché en septembre 2024 une chargée de mission stratégie foncière et habitat, dont l'une des missions est la mise en place d'une démarche de recyclage foncier. La démarche s'attachera prioritairement à identifier/caractériser la vacance et l'habitat dégradé, afin de dégager des secteurs/gisements à forts potentiels pour la conduite d'opération de renouvellement urbain. Un outil stratégique supplémentaire au service de l'OPAH-RU et de son volet d'amélioration de l'habitat, qui s'inscrit au coeur de l'ambition de revitalisation portée par la collectivité dans son projet de territoire. Parallèlement, la commune d'Oloron Sainte-Marie a embauché en juillet 2024 une chargée de projet dont l'une des missions aux côtés de la chargée de projet PVD, est le suivi de l'OPAH-RU, des opérations façades et de l'accompagnement des particuliers dans leurs demandes d'urbanisme.

La mise en place de ses moyens va permettre en intelligence de monter en compétence sur le sujet de la veille foncière.

## 2. **L'information des propriétaires sur les aides mobilisables et orientations vers les ser- vices compétents**

La convention prévoyait que l'opérateur en charge du suivi/animation apporterait des informations sur les aides à l'amélioration du logement / la sortie de dégradation ou d'insalubrité.

SOLIHA, opérateur, a durant les 5 années mis en place des permanences tous les vendredis matin en Mairie d'Oloron Sainte-Marie. Parallèlement, SOLIHA a fait deux fois le tour des comités de quartier pour présenter l'opération. Le magazine municipal INF'OLORON a également relayé des informations sur l'opération. Un flyer est en place pour expliquer l'opération et donner des exemples de montages financiers. SOLIHA travaille en étroite collaboration avec le CCAS et c'est dans ce cadre que des réunions ont un lieu avec l'ASAD pour que les intervenants soient des relais de l'opération. SOLIHA a également mis en place des animations au marché le vendredi matin pour informer le public (truck soliha).

## 3. **La résorption de l'habitat insalubre par le repérage des situations d'indignité**

La convention prévoyait de repérer, détecter, informer et traiter les situations d'indignité.

La commune d'Oloron Sainte-Marie a mis en place un COPIL habitat indigne composé de l'ARS, l'Etat, l'ADIL, SOLIHA, la police municipale, le CCAS, la CAF, la CCHB. Ce COPIL se réunit trois fois / an et permet de suivre et traiter les dossiers insalubrités, avec l'ensemble des partenaires qui interviennent sur ce sujet. De nombreuses situations se dénouent lors de ces temps de travail. Madame la sous-Préfète en charge du logement, lors du COPIL de septembre 2024, a salué la mise en place de cette instance, inédite dans le Département.

## **E. « opération façade », une aide complémentaire à l'OPAH-RU qui participe à l'amélioration du cadre de vie.**

La convention prévoyait en lien avec l'AVAP, une campagne de ravalement des façades. Sur la durée de l'opération, la commune a engagé ou payé 131 983 euros (40 dossiers). La commune a subventionné 10 façades qui ont dans le même temps bénéficié de l'OPAH-RU, cela représente 31 logements. La commune souhaite sur l'année à venir poursuivre cette opération d'embellissement de son coeur de ville.

## **II. L'avenant et ses objectifs**

L'objectif principal de la prorogation de L'OPAH-RU est d'assurer la continuité des projets en cours et de continuer d'améliorer durablement le cadre de vie, en tenant compte des besoins des habitants, des qualités patrimoniales et de la transition écologique.

L'avenant vise à ne pas casser la dynamique en cours.

De nombreux projets sont en cours de montage, notamment dans plusieurs immeubles situés à la rue Labarraque, la place Amédée Gabe et la place Gambetta. Rappelons que les lieux précités sont identifiés pour bénéficier d'une requalification des espaces publics dans un temps 2 dans la convention ORT.

Voici ci-dessous une liste de dossiers connus à ce jour qui pourraient être engagés entre le 1er décembre 2024 et le 30 novembre 2025 :

**PROPRIETAIRES BAILLEURS - stock de 11 dossiers,**

**PROPRIETAIRES OCCUPANTS AUTONOMIE - stock de 10 dossiers,**

**PROPRIETAIRES OCCUPANTS ENERGIE - stock de 11 dossiers,**

**COPROPRIETE - 1 copropriété de 8 logements (copropriété Justice).**

### **A. Définition des objectifs**

Nous identifions, des enjeux qui légitiment un avenant à la présente convention :

- **La continuité des projets engagés / prises de contact** : certains projets de rénovation urbaine et de réhabilitation des bâtiments sont en cours de montage ou en projet de montage.
- **La demande croissante des habitants et le souhait de répondre au sujet « autonomie » et « énergie »** : Lors des permanences OPAH-RU nous avons vu que les besoins des habitants en terme de réhabilitation de logements, notamment pour améliorer l'efficacité énergétique et le confort des logements des personnes âgées, ont augmenté. Une prolongation permettrait de palier au bilan négatif sur la partie énergie et autonomie avec des dossiers prêts à être déposés.

- **La réduction de la vacance** : prolonger L'OPAH RU peut permettre la réhabilitation de logements vacants. Un enjeu pour Oloron Sainte-Marie ou le taux de vacance est important. Notons que sur les 71 logements produits par les propriétaires bailleurs, 40 parviennent du parc vacant (prime spécifique de la commune).
- **Le développement économique et touristique** : Oloron Sainte-Marie possède un patrimoine historique très riche, son Site Patrimonial Remarquable en témoigne. La prorogation permettrait de renforcer les actions en cours pour valoriser ce patrimoine en réhabilitant des bâtiments vacants mais disposant de qualités patrimoniales indéniables.
- **Le soutien à l'engagement de la commune sur le volet « renouvellement urbain », notamment via le dispositif « Petite Ville de Demain » et son ORT.** La commune a massivement investi ces dernières années en appliquant le plan de référence des espaces publics, préconisé par la présente convention (Rue de Révol, Rue Louis Barthou et création d'un belvédère, rue Camou, rue Pa-lassou, Av Sadi Carnot, LA FRICHE, etc). De plus la commune est sur le point de déposer imminent d'un dossier d'éligibilité RHI-THIRORI sur l'îlot CAMOU et souhaite entamer une réflexion sur la Place de la Résistance.
- **Le soutien du territoire et de la commune engagés dans la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) via son SCoT et son PLUi.** L'OPAH-RU est un outil opérationnel qui permet de transcrire le « recyclage foncier » en réinvestissant le centre-ville.
- **Le soutien aux copropriétés** : offrir un accompagnement renforcé pour aider à réaliser les travaux. Ex résidence Justice.
- **Promouvoir l'utilisation des matériaux biosourcés** : préconiser l'usage de matériaux et techniques nobles : enduits chaux chanvre, restauration des menuiseries bois, isolation en laine de bois. Cela va de pair avec négociation à avoir avec l'ANAH sur la possibilité de déroger à 2 sauts d'étiquette énergétique ou de gain énergétique si la maison est en secteur historique et si le projet fait l'objet de prescriptions ABF contraires. Cela permettrait de faciliter l'atteinte des objectifs sur la production des logements en « énergie ».

Au vu de l'ensemble de ces résultats, du potentiel de rénovation du parc de logement particulièrement important et des besoins d'accompagnement des ménages, la collectivité souhaite proroger ce dispositif **d'une année**, afin de poursuivre la dynamique enclenchée depuis cinq ans et permettre, d'optimiser l'efficacité des différents dispositifs et outils opérationnels en place et à venir, à savoir :

- La mise en oeuvre Zéro Artificialisation Nette (ZAN) via le SCoT et le PLUi,
- La mise en oeuvre de l'ORT,
- La mise en oeuvre opérationnelle du plan de référence des espaces publics prescrit par la présente convention,
- Les investissements publics massifs sur l'espace public,
- Le travail enclenché sur l'îlot CAMOU et celui à venir sur la Place de la Résistance (Dispositifs ANAH RHI - THIRORI),
- La mise en oeuvre par les deux collectivités (CCHB et Ville) d'une ingénierie, dédiée au recyclage du foncier, au suivi de la police spéciale de l'habitat, à la mise en oeuvre d'un observatoire foncier, au suivi du COPIL logement indigne et à l'accompagnement des

propriétaires sur les dossiers OPAH-RU / opération façade et les dépôts des autorisations d'urbanisme liés.

- Le maintien des permanences OPAH-RU par l'opérateur les vendredis matins sans RDV,
- La communication sur le magazine municipal, l'affichage public, la promotion dans les comités de quartier et le marché,

Cette prorogation d'une année jusqu'au 30 novembre 2025 s'inscrit également dans un contexte réglementaire et opérationnel largement modifié en 2024 : montée en puissance de France Rénov, lancement de Mon Accompagnateur Rénov' et Ma Prime Adapt'.

Cette prorogation permettra de faire la jonction avec un futur programme dont les contours seront définis par l'étude pré-opérationnelle qui sera lancée par la collectivité.

Le présent avenant prendra effet à compter du **01/12/2024**.

## **B. Avenant n°1 à la convention 2019-2024**

Les signataires conviennent ce qui suit :

**Article 1 - inchangé**

**Article 2 - inchangé**

**Article 3 - inchangé**

### **Article 4 - Les objectifs-quantitatifs globaux du volet habitat**

Le présent article est modifié comme suit :

**Article 4 - Les objectifs quantitatifs globaux de logements réhabilités et subventionnés par l'ANAH**

#### **VOLET HABITAT**

##### **Volet incitatif**

##### **A- logements propriétaires occupants - 24**

- Logements en travaux lourds indignes ou très dégradés - 4
- Logements « autonomie » - 10
- Logements en lutte précarité énergétique - 10

##### **B- logements propriétaires bailleurs - 20**

##### **C- Copropriété**

- 1 copropriété « Justice » de 8 logements - parcelle AK 515 - constatation des désordres par un expert
- Juin 24 : La copropriété a mandaté une expertise structure des planchers un risque de péril est identifié.
- Décembre 24 : chiffrage par le bureau d'étude d'une estimation plus globale (y compris les induits + poutre de solivage) + prononciation sur la possibilité de conduire les travaux en site occupé et la durée de ces derniers. Le chiffrage permettra de définir un plan de financements prévisionnels avec des dépenses et des recettes (ANAH - CCHB). Cela permettra de voter en AG des appels de fonds pour engager les frais de maîtrise d'oeuvre.

- Janvier 25 : suite à l'identification de l'ensemble des travaux des éventuels relogements, la CCHB sera en capacité de prendre un arrêté de mise en sécurité.

Le présent avenant à la convention d'opération a pour objet :

	<b>Année 24/25</b>
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>24</b>
• dont logements indignes ou très dégradés	<b>4</b>
• dont aide pour l'autonomie de la personne	<b>10</b>
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique (Ma Prime Renov)	<b>10</b>
<b>Logements des propriétaires bailleurs</b>	<b>20</b>
<b>Nombre de logements Ma Prime Renov - copropriété</b>	<b>8</b>
<b>Travaux communs de 1 copropriété</b>	<b>8</b>
• dont autres copropriétés	<b>0</b>
• dont copropriétés fragiles	<b>0</b>

### **Dispositifs ORI et RHI THIRORI**

- Dépôt pour l'îlot **CAMOU** auprès de l'ANAH du dossier de demande d'éligibilité aux financements RHI - THIRORI et définition du projet,
- Des immeubles de typologies différentes : 3 immeubles étroits implantés sur des parcelles en lanière (N° 39-41 et 49). Un immeuble plus ample, le n°43 issu du probable regroupement de plusieurs parcelles antérieur au XIXème siècle.
- Les n° 39-41 et 43 sont des immeubles mitoyens, le n°45 est séparé du 43 bis par un androne.
- Les procédures en cours :
- Mars 24 : Lancement d'une étude de faisabilité RHI-THIRORI (Creuset Méditerranée), suite à la première visite, signalement conformément à l'article L511-6 du code de la construction et de l'habitation,
- Avril 24 : désignation d'un expert par le Tribunal Administratif à la demande de la CCHB. Remise du rapport de l'expert. Il conclut au risque présenté par les immeubles.

- Octobre 24 : Présentation de l'étude de faisabilité auprès des partenaires.
- Janvier 25 : dépôt d'un dossier de financements RHI-THIRORI.
  - Hypothèse : Mobilisation de l'EPFL pour la phase de proto-aménagement : Acquisition amiable ou sous DUP classique. Mobilisation des financements RHI/THIRORI. Démolition, curetage, confortement des immeubles conservés. Cession à un ou plusieurs opérateurs logements.
- Définition du projet urbain et de logements place de la Résistance à partir de la parcelle AK 264.

## VOLET OPÉRATION

Durant l'année de prorogation le territoire s'engage à préparer une nouvelle opération qui se substituera à l'actuelle à partir du 1er décembre 2025. Le bilan sera tiré de la présente convention et une étude pré-opérationnelle sera menée. Les contenus de l'étude seront les suivants :

- Etude du contexte d'intervention pour dégager les enjeux d'amélioration de l'habitat (caractéristiques du marché immobilier, des statuts d'occupation, comportements et capacités financières des propriétaires, stratégie des investisseurs/promoteurs, dynamiques urbaines, consommation d'énergie, vieillissement, des copropriétés, des qualités architecturales et patrimoniales),
- Evaluation de l'OPAH-RU 2019-2025 : mesurer l'opérationnalité de l'OPAH-RU au regard des moyens mobilisés,
- Réflexion sur les dispositifs et outils à reconduire (OPAH-RU, OPAH-CD, ORI, RHI-THIRORI) et articulation avec les autres politiques publiques (Pacte territorial),
- Calibrage pré-opérationnel des dispositifs à développer.

Le calendrier prévisionnel pour l'année 2025, est le suivant :

- Février 2025 : lancement de l'appel d'offre pour la réalisation de l'évaluation de l'OPAH-RU 2019-2025 et d'une étude pré-opérationnelle pour le lancement d'une nouvelle OPAH-RU,
- Mars 2025 : Recrutement et lancement de l'étude,
- Juin 25 : COPIL de rendu intermédiaire des conclusions de l'étude + présentation d'une ébauche de convention OPAH-RU avec l'ensemble des partenaires (Etat, Région, CD, CCHB, CAF, PRO-CIVIS, etc),
- Juin 25-Septembre 25 : retour des partenaires sur l'ébauche de convention et finalisation de l'évaluation + étude pré-opérationnelle (étude estimée à 50 000 euros HT).
- Septembre 25 : COPIL de rendu des conclusions de l'étude + présentation et validation de la convention OPAH-RU.
- Septembre 25 : consultation pour le suivi-animation de la nouvelle OPAH-RU,



- Septembre - Décembre 25 : circuit validation et signature de la convention OPAH-RU,
- Décembre 25 : signature de la nouvelle convention OPAH-RU + recrutement du prestataire en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU.

## Article 5 - Financements de l'opération et engagements complémentaires

### 5.1. Financements de l'Anah

#### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Concernant les aides de l'Anah, le terme « taux », seul, ne sera pas utilisé. Les taux de subvention cités dans les conventions seront toujours assortis du mot « maximum ». Il s'agit de taux plafonds qui peuvent être modulés en fonction des dossiers et la subvention n'est pas de droit.

Compte tenu de ce qui précède, il est recommandé de ne pas inscrire les détails de la réglementation de l'Anah, susceptibles d'évolution, dans le corps de la convention. Toutefois, une annexe récapitule, à titre indicatif seulement, les règles de calcul des aides financières de chaque partenaire. Si nécessaire, cette annexe sera mise à jour.

#### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 235 360 €, selon l'échéancier suivant :

	<b>Année 24/25</b>
<b>AE prévisionnels</b>	1 235 360 €
dont aides travaux:	
• PO/PB	924 610 €
• Copropriété	285 000 €
dont aides à l'ingénierie suivi animation (HT)	25 750 €

### 5.2. Financements de la ville d'Oléron Ste-Marie

### 5.2.1. Règles d'application

Les aides apportées par la ville d'Oloron Ste-Marie interviennent en complément des aides de l'ANAH. Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation de l'ANAH. Il est convenu que conformément à la réglementation de l'ANAH, les aides de la Ville d'Oloron Ste-Marie se calculent sur le montant HT de la dépense subventionnable de l'ANAH.

Les conditions relatives aux aides de la Ville d'Oloron Ste-Marie et les taux de subvention sont susceptibles d'être modifiés par délibérations ultérieures du Conseil municipal, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH, des priorités/réorientations stratégiques de la Ville et de l'engagement des différents partenaires.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville d'Oloron Ste-Marie pour l'opération sont de 49 600 €, selon l'échéancier suivant :

	<b>Année 24/25</b>
<b>AE prévisionnels</b>	49 600 €
dont aides travaux:	
• PO/PB	34 000 €
• Copropriété	
dont aides à l'ingénierie suivi-animation (HT)	10 600 €
dont aides à l'ingénierie suivi copropriété Justice (HT)	5 000 €

## 5.3. Financements de la Communauté des Communes du Haut-Béarn

### 5.3.1. Règles d'application

Les aides apportées par la Communauté de Communes du Haut-Béarn interviennent en complément des aides de l'ANAH. Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation de l'ANAH. Il est convenu que conformément à la réglementation de l'ANAH, les aides de la Communauté de Communes du Haut-Béarn se calculent sur le montant HT de la dépense subventionnable de l'ANAH.

Les conditions relatives aux aides de la Communauté de Communes du Haut-Béarn et les taux de subvention sont susceptibles d'être modifiés par délibérations ultérieures du Conseil communautaire, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH, des priorités/réorientations stratégiques de l'EPCI et de l'engagement des différents partenaires.

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté de Communes du Haut-Béarn pour l'opération sont de 151 150 €, selon l'échéancier suivant :

	<b>Année 24/25</b>
<b>AE prévisionnels</b>	151 150 €
dont aides travaux:	
• PO/PB	130 000 €
• Copropriété	16 000 €
dont aides à l'ingénierie suivi-animation (HT)	5 150 €

#### 5.4. Financements de la Région Nouvelle-Aquitaine

##### 5.4.1. Règles d'application

Les aides apportées par la Région Nouvelle-Aquitaine interviennent en complément des aides de l'ANAH. Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation de l'ANAH. Il est convenu que conformément à la réglementation de l'ANAH, les aides de la Communauté des Communes du Haut-Béarn se calculent sur le montant HT de la dépense subventionnable de l'ANAH. Les conditions relatives aux aides de la Région Nouvelle-Aquitaine et les taux de subvention sont susceptibles d'être modifiés par délibérations ultérieures du Conseil communautaire, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH, des priorités/réorientations stratégiques de l'EPCI et de l'engagement des différents partenaires.

##### 5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Région Nouvelle-Aquitaine pour l'opération sont de 10 000 €, selon l'échéancier suivant :

	<b>Année 24/25</b>
<b>AE prévisionnels</b>	10 000 €
dont aides travaux:	
• PO/PB	0 €
• Copropriété	0 €
dont aides à l'ingénierie suivi-animation (HT)	10 000 €

#### 5.5. Financements du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques

### 5.5.1. Règles d'application

Les aides apportées par le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques interviennent en complément des aides de l'ANAH. Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation de l'ANAH. Il est convenu que conformément à la réglementation de l'ANAH, les aides du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques se calculent sur le montant HT de la dépense subventionnable de l'ANAH.

Les conditions relatives aux aides du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques et les taux de subvention sont susceptibles d'être modifiés par délibérations ultérieures, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH, des priorités/réorientations stratégiques du CD64 et de l'engagement des différents partenaires. En effet, les subventions départementales sont surbordonnées à l'application du règlement d'intervention du Département. Des décisions peuvent donc faire évoluer ce régime d'intervention y compris dans le cadre de cet avenant.

	<b>Année 24/25</b>
<b>AE prévisionnels</b>	228 600 €
dont aides travaux :	
• PO	62 600 €
• PB	166 000 €
dont aides à l'ingénierie	0 €

### 5.5.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques pour l'opération sont de 228 600 €, selon l'échéancier suivant :

#### Article 6 - Inchangé

#### Article 7 - Inchangé

#### Article 8 – Durée de la convention

**Le présent article est modifié comme suit :**

##### **ARTICLE 8 – Durée de l'avenant**

Le présent avenant est conclu pour une période prenant effet à compter du 1er décembre 2024 pour une durée d'un an.

#### Article 9 - Inchangé

#### Article 10 - Inchangé

Fait en 6 exemplaires (selon le nombre envisagé de signataires) à CLERON STE-MARIE, le

<p>Pour la Commune, Le Maire,</p>	<p>Pour l'ANAH, par délégation, Le Président du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques,</p>
<p>Pour la Préfecture des Pyrénées Atlantiques, Le Préfet,</p>	<p>Pour PROCIVIS Aquitaine Sud, La Présidente Directrice Générale,</p>
<p>Pour le Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques, Le Président,</p>	<p>Pour la Communauté de Communes du Haut-Béarn, Le Vice-Président,</p>