

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION QUI S'EST TENUE
LE JEUDI 17 OCTOBRE 2024 A 14 H 30**

Présents :

M. Yannick BOUBÉE	Président de l'OPH 65 - Conseiller Départemental – Conseiller Municipal d'Aureilhan
M. Jean GLAVANY	Vice-Président de l'OPH 65 - Ancien ministre
Mme Marie-Josée ASSIÉ	Directrice du CIDFF
Mme Marie-Henriette CABANNE	Adjointe au maire de Lourdes
Mme Anne COLAT-PARROS	Directrice de l'ADIL
M. Patrick DELAPORTE	Représentant la CFDT
M. Manuel ESPEJO	Représentant CAF
Mme Simone GASQUET	Représentante locataires INDECOSA-CGT
M. Laurent HECHES	Représentant locataires CLCV
M. Laurent LAGES	Vice-Président du Conseil Départemental – Conseiller Municipal de Lannemezan (arrivé à partir du point 4)
M. David LARRAZABAL	Conseiller Départemental – Conseiller Municipal délégué de Tarbes
M. Raymond LATORRE	Représentant CGT
M. Ange MUR	Représentant l'UDAF, maire de Jarret
Mme Sylvie PORTEJOIE	Représentante locataires INDECOSA-CGT
M. Frédéric RÉ	Vice-Président du Conseil Départemental – Maire de Lahitte-Toupière
Mme Isabelle RICARD	Représentante du groupe ACTION LOGEMENT
Mme Claudine RIVALETTO	2 ^{ème} Adjointe au maire de Barbazan-Débat
Mme Myriam LAGARDE	Secrétaire du Comité Sociale et Economique

Représentés :

M. Vincent DEDIEU	Directeur du CAUE a donné pouvoir à Mme COLAT-PARROS
M. Bruno LARROUX	Adjoint au Maire de Tarbes chargé de l'urbanisme a donné pouvoir à M. LARRAZABAL
M. Didier PLANTÉ	Représentant PG Invest a donné pouvoir à M. GLAVANY
Mme Virginie SIANI-WEMBOU	Conseillère Départementale – Conseillère Municipale de Tarbes a donné pouvoir à M. BOUBÉE

Excusés :

M. Sylver BOUDRIE	Représentant locataires CNL
Mme Nicole DARRIEUTORT	Vice-Présidente du Conseil Départemental, Adjointe au maire de Bagnères

Assistaient à cette réunion :

M. Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT	Directeur Général de l'OPH 65
Mme Mireille LAGOFUN	Responsable Comptabilité Finances OPH 65
M. Fabrice QUERCY	Directeur Proximité OPH 65
Mme Joëlle DENECHAUD	Assistante du directeur général OPH 65, secrétaire de séance

PREFECTURE DES
HAUTES-PYRENEES

18 OCT. 2024

ARRIVEE

POLITIQUE DES LOYERS AU 1^{ER} JANVIER 2025

Rappel

Les règles d'évolution des loyers pratiqués des logements conventionnés ou non conventionnés Hlm sont fixés aux articles L.353-9-3 et L. 442-1 du CCH de la manière suivante :

- La révision a lieu au 1^{er} janvier de chaque année.
- Le principe est celui d'une évolution limitée à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année N-1.

La décision de ne pas appliquer d'augmentation de loyers a été votée par le Conseil d'Administration de l'OPH 65 pendant 4 années consécutives, de 2016 à 2019, en amont des mesures gouvernementales. Le Conseil d'Administration, en prenant la décision de maintenir des loyers stables, avait la préoccupation de préserver ses locataires les plus fragiles. Cette volonté de stabiliser les loyers était possible au regard des bons résultats dégagés par l'Office.

Pour l'année 2024, face aux charges financières qui pèsent sur l'Office, le Conseil d'Administration avait décidé d'appliquer une augmentation de loyers logements de 3,5 % pour l'ensemble des locataires en place.

Évolution des loyers au 1^{er} janvier 2025

L'évolution positive de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2024, indice de référence publiée le 12 juillet 2024, est égale à 3,26 %.

Quel est l'environnement de l'OPH ?

- La Réduction du loyer de Solidarité (RLS) :

Les prélèvements sur les loyers subis par l'Office sont les suivants :

- RLS 2020 réelle : 1 493 K€ (déduction faite de la modulation CGLLS)
- RLS 2021 réelle : 1 445 K€ (déduction faite de la modulation CGLLS)
- RLS 2022 réelle : 1 539 K€ (déduction faite de la modulation CGLLS)
- RLS 2023 réelle : 1 514 K€ (déduction faite de la modulation CGLLS)
- RLS 2024 estimée : 1 687 K€ (déduction faite de la modulation CGLLS)

En conséquence, l'Office aura donc été privé ces 5 dernières années de **7 678 K€** (perte totale depuis 2018 : 10 M€). Ce prélèvement devrait se poursuivre en 2025, selon des modalités inconnues à ce jour.

➤ Hausse du taux du Livret A

En janvier 2022, le taux du livret A était à 0,5%. Il a été multiplié par 6 en un an. Le taux de 3% sera maintenu jusqu'au 31 janvier 2025, suite à une décision gouvernementale. Une baisse du taux du Livret A est toutefois pressentie à partir du 1er février 2025, avec un taux qui pourrait être fixé à 2,8 %.

Tenant compte de cette nouvelle donnée, le profil du poste "intérêts locatifs" se présente ainsi :

- | | |
|--|---|
| - Intérêts locatifs 2021 : | 2 892 k€ |
| - Intérêts locatifs 2022 : | 3 382 k€ |
| - Intérêts locatifs 2023 : | 6 165 k€ |
| - Intérêts locatifs prévisionnels 2024 : | 7 560 k€ |
| - Intérêts locatifs prévisionnels 2025 : | 7 700 k€, soit un très haut niveau de frais financiers. |

Dans la configuration actuelle des règles de l'Agence des Normes Comptable, les résultats d'exploitation 2024 et 2025, fortement grevés par le poids des intérêts des emprunts, seront mécaniquement déficitaires.

➤ Flambée des coûts de construction et de rénovation

Malgré une stagnation en 2024, la forte augmentation des coûts de construction et de rénovation depuis 2021 limite fortement les capacités d'investissements de l'Office :

- Entre 10 et 20 % d'augmentation constatée ou à venir lors des appels d'offres pour les opérations de construction
- Entre 10 et 20 % d'augmentation constatée ou à venir lors des appels d'offres pour les opérations de réhabilitations
- Entre 15 et 20 % d'augmentation constatée ou à venir lors des appels d'offres pour les travaux d'entretien courant

➤ Programme NPNRU

L'OPH 65 est également fortement sollicité dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Lourdes. Depuis 2022, trois programmes ont été lancés, totalisant 160 logements (résidences Henry Lamathe, Porte d'Espagne et Eugène Duviau), dans le but de reloger les locataires de l'Ophite. Cette dynamique se poursuivra, l'Office prévoyant de lancer dès 2025 deux nouveaux programmes de construction, comprenant 21 logements (résidences Les Crêtes du Pibeste II et les Pèlerins), ainsi que la déconstruction de 56 logements (bâtiments B, D et F de l'Ophite).

C'est pourquoi, pour maintenir les capacités d'investissement de l'Office, il est proposé une évolution des loyers d'un montant maximum de **3,26 %**.

Pour mémoire, 1 % d'augmentation de nos loyers représente une recette théorique de l'ordre de 330 K€. Une augmentation de 3,26 % représente donc un complément d'environ 1 100 K€, à mettre en perspective avec les éléments des dépenses supplémentaires listées ci-avant, soit :

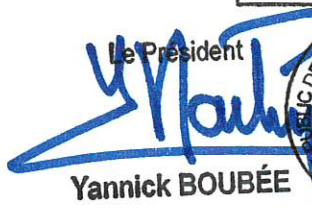
- Un montant de RLS estimé à 1 687 K€ pour 2024 et qui sera reconduit à minima sur 2025
- Un montant très important d'intérêts locatifs évalué à 7,7 M€
- Une inflation considérable des coûts de construction, de rénovation et d'entretien courant.


Après débat, les membres du conseil d'administration décident à la majorité :

- **D'appliquer une augmentation de loyers logements pour l'année 2025 pour l'ensemble des locataires en place au taux de 3,26 %,**
- **d'appliquer le taux plafond de la convention à la relocation à l'exception des résidences :**
 - **Astazou**
 - **Solazur (les tours escaliers 1, 2, 3, 7)**

Ceci afin de lutter contre la vacance.



Le Président

Yannick BOUBÉE





Le Président

Jean-Louis ROUBÉ