

www.oph65.fr

Office Public de l'Habitat des Hautes-Pyrénées

Bilan d'activité 2009



1919-2009 >>>> 90 ans de solidarité

L'Office Public de l'Habitat des Hautes-Pyrénées a 90 ans !

édito



Maryse Beyrié

Présidente du conseil d'administration de l'OPH65

Le logement, toutes activités et tous secteurs confondus, est un secteur essentiel de l'économie : il représente 21 % du Produit Intérieur Brut et le quart en moyenne de la dépense des ménages. Le présent rapport met en évidence l'impact économique de l'activité de l'OPH65 pour les Hautes Pyrénées, en emploi direct avec ses 220 salariés et en commande de travaux auprès du secteur du bâtiment.

Notre organisme constitue un partenaire dans la durée : une fois les logements livrés, l'OPH65 assure la gestion locative et le suivi patrimonial, en restant soumis à la réglementation HLM, ce qui signifie qu'il reste social sans limitation de durée. Les maires peuvent contribuer à la réalisation de logements dans leurs communes, par la mise à disposition ou la vente de terrains à prix abordables aux organismes HLM. Cette démarche est d'autant plus nécessaire que la diminution des aides à la pierre et le désengagement de l'Etat ne font que s'accroître au fil des ans.

Depuis 90 ans, notre organisme a fait siennes les valeurs de solidarité, de mixité sociale et de progrès social. Afin qu'il puisse continuer à mener sa mission d'intérêt général, il est indispensable que la coopération se développe avec les collectivités ; c'est ainsi que nous serons à même de maintenir voire d'accroître notre rythme de production.

Depuis 1990, l'OPH65 bénéficie du statut juridique d'EPIC (Etablissement Public à Caractère industriel et commercial). Le Conseil Général des Hautes-Pyrénées reste l'organisme de rattachement de l'OPH65.

Activité 2009

Chiffres clés

- 170** logements livrés
- 29** logements acquis
- 19** logements vendus
- 44** Baux commerciaux

Répartition des logements

6 901 Résidences familiales

669 Équivalent-logements

(soit 1 541 unités d'habitation réparties dans **12 résidences-foyers** : maisons de retraites, résidences universitaires...)

Total logements gérés 7 570



Un Conseil d'Administration composé de 23 membres

dont :

- > **13 membres représentant les collectivités locales :**
 - **6 Conseillers généraux**
 - **7 personnes qualifiées** (urbanisme, logement, environnement, financement, affaires sociales, élus)
- > **1 représentant d'associations** (insertion ou logement des personnes défavorisées)
- > **5 personnalités qualifiées désignées par les institutions**
- > **4 représentants d'associations de locataires**

Budget 2010

Investissement
54 890 802 €

Fonctionnement
40 403 000 €

dont 33 219 000 €
de produits de loyers

Nos missions >>>> Notre savoir-faire

S'engager au profit de l'aménagement du territoire

En construisant des logements et des commerces dans les bourgs ruraux ou de montagne, l'OPH65 contribue à la revitalisation de nombreux villages et à leur dynamisme. Il s'attache à chaque fois à respecter l'identité architecturale du bourg.

Proposer des logements locatifs à loyer modéré

Trois produits offerts à la location : le logement PLUS qui sert de référence, le logement PLAI plus social et le PLS moins social. Ils bénéficient de prêts bonifiés. La diversité des produits permet de réaliser au cas par cas des opérations recherchant la mixité sociale des occupants.

Favoriser les parcours résidentiels

Entre 2003 et 2009, l'OPH65 a permis à 152 familles d'accéder à la propriété; la moitié d'entre elles étaient locataires des logements mis en vente.

Développer des solutions diversifiées adaptées

L'OPH65 est connu surtout pour son offre locative en direction des ménages mais possède aussi une longue expérience dans des offres spécifiques :

- > 5 **maisons de retraite** : à Vic en Bigorre, Lourdes, Guchen, Loures Barousse
- > un **foyer pour personnes âgées** à Tarbes
- > un **centre de traumatisés crâniens** à Arrens-Marsous
- > une **cité universitaire** de 434 chambres à Tarbes
- > un foyer de **logements d'urgence** (l'Ermitage) à Tarbes
- > **logements pour saisonniers** à Saint-Lary et Luz-St-Sauveur (62 logements)
- > **résidences hôtelières** à vocation sociale : Genos, Adervielle, Saint-Lary (120 logements)



Gérer

Les organismes HLM ayant la **double compétence de constructeur et de gestionnaire** prennent en compte la qualité technique dès le stade de la conception.

Le **vieillessement du parc** impose cependant des **interventions régulières**. C'est pourquoi l'OPH65 met en place une politique d'amélioration et de réhabilitation, de démolition reconstruction. Il s'est doté d'un **Plan Stratégique de Patrimoine**, qui a permis de faire un état des lieux de l'attractivité des résidences et de leur état technique, puis de définir des scénarios d'évolution.

Des **partenariats** sont noués avec des collectivités, comme par exemple avec la signature de **convention de Gestion Urbaine de Proximité**.

- 1 Foyer pour personnes âgées Eugène Ténot à Tarbes
- 2 Foyer l'Ermitage à Tarbes, logement d'urgence
- 3 Centre de traumatisés crâniens à Arrens-Marsous
- 4 Logements en accession à la propriété - quartier Ormeau à Tarbes

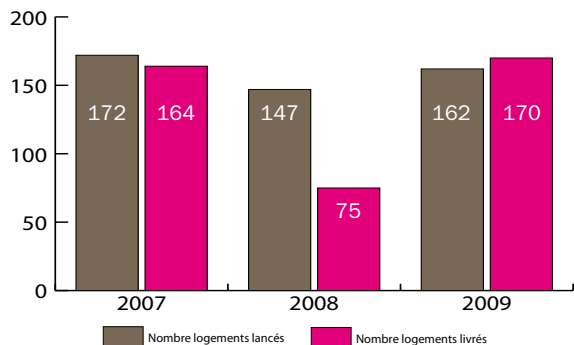
Développer >>>> le patrimoine locatif

170 logements livrés

Premier bailleur social des Hautes-Pyrénées, l'OPH65 consolide sa place en développant ses programmes de construction et de réhabilitation de logements sociaux. En 2009, l'OPH65 a livré 170 logements dont 24 logements saisonniers à Saint-Lary-Soulan et 11 à Luz-Saint-Sauveur.

+ 2,63 %
de résidences
familiales

Evolution du nombre de logements livrés et des logements lancés



7 chantiers lancés

152 logements neufs

10 unités-foyers restructurés

81 logements ORU - Tarbes

41 logements individuels réalisés en vente en l'état futur d'achèvement à Bordères-sur-l'Echez et à Lannemezan

16 logements semi-collectifs à Lourdes (Astazou 3)

Foyer Le Couret à Arrens-Marsous :

extension de **10** unités et restructuration de **10** unités

Opération de Rénovation Urbaine du Grand Tarbes

Depuis 2004, l'OPH65 est un acteur prépondérant de l'Opération de Rénovation Urbaine (ORU) engagée par le Grand Tarbes. En 2009, l'OPH65 a livré, **quartier nord de Tarbes : Les Etoiles** (6 logements) et **81** logements sur **l'îlot central** (Aquila, Cassiopée, Columba, Lyra, Véla). **A Azereix**, le Hameau de Saint-Roch (12 logements) ; **à Aureilhan**, les Chardons bleus (1ère tranche, soit **13** logements individuels) ; **à Odos**, Les jardins de la Pène (**5** logements).

L'ORU, c'est aussi :

Des opérations de **résidentialisation** ou de **réhabilitation**

Tarbes

Cité Portasseau : 122 logements

Laubadère Tour L : 70 logements

Les Mimosas : 50 logements

La **démolition de la résidence Vidal** permettant la réalisation de l'Oiseau blanc (55 logements).

Le lancement des diagnostics pour la démolition du Bâtiment F Laubadère.

50 logements supplémentaires en étude en 2009.

Autres livraisons

A Arrens-Marsous, Résidence Le Laün (**8** logements)

A Saint-Lary-Soulan, première tranche de **4** logements collectifs et **24** logements saisonniers



Investir

L'OPH 65 a investi **19,16 M€ TTC** au titre des opérations achevées en 2009.

90,4 % de ce montant, soit **17,33 M€** destiné à **des entreprises des Hautes-Pyrénées.**

- 1 Hameau de Saint-Roch à Azereix
- 2 L'Adour à Montgaillard
- 3 Les Etoiles à Tarbes
- 4 Columba à Tarbes
- 5 Les jardins de la Pène à Odos
- 6 Les Chardons Bleus à Aureilhan
- 7 Le Laün à Arrens-Marsous
- 8 La Coustète à Montgaillard

Réhabiliter >>>> le patrimoine locatif ancien

176 logements réhabilités ou résidentialisés

454 000 m² surface habitable gérée

Actions spécifiques

Adaptation

> **30** logements améliorés pour les personnes à mobilité réduite

Individualisation des compteurs d'eau

> **849** logements concernés

Interphones

> **48** logements équipés

Mise en conformité des ascenseurs

> **442** logements concernés

Améliorer la qualité des logements anciens, entretenir les bâtiments pour le plus grand confort des usagers est pour l'OPH65 un objectif important afin d'améliorer ou de préserver le cadre de vie des locataires.



Interventions réalisées

3 724

par les techniciens de l'OPH65

2 633

par des entreprises extérieures

Régie technique

34 personnes dont 14 agents polyvalents, 2 peintres, 8 techniciens chauffagistes

Travaux de remise en état

35,46 % des interventions concernent la **réfection** des logements au **départ des locataires**

27,32 % des interventions sont **réalisées dans des logements occupés**

Régie chauffage

5 171 contrats gérés

4 298 entretiens réalisés

5 559 dépannages effectués



① Réfection de la toiture, Le Martinet à Tarbes

② Réfection des façades et des boiseries, Beau site à Campan

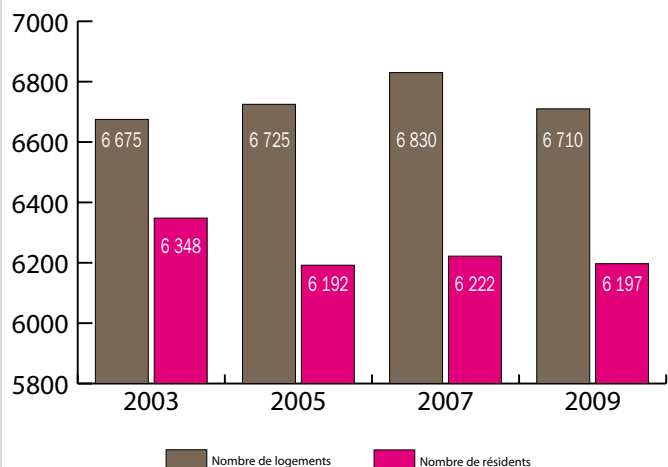
③ Réhabilitation Plein Soleil à Lannemezan

④ Intervention de remise en état d'un logement



Location >>>> et accession à la propriété

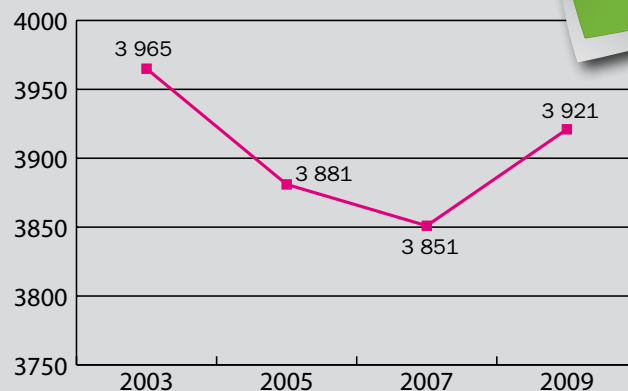
Occupation sociale du parc



Plus de **60 %** des logements sont situés en Zone Urbaine Sensible (ZUS) ou Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)

Allocation personnalisée au logement (APL)

APL
63,3 %
des locataires



Évolution du nombre des bénéficiaires de l'APL
Données extraites des analyses 2009 de la Caisse d'Allocations Familiales des Hautes-Pyrénées

Prévention des impayés

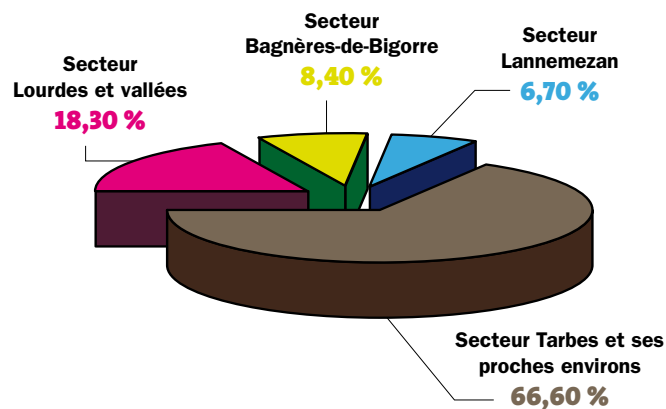
Suivi organisé, visites à domicile des locataires, permanences sur sites décentralisés.

691 locataires suivis en précontentieux
366 déplacements à domicile

Attribution des logements

2 256 dossiers de demandes examinés
985 baux locatifs signés

Répartition géographique des logements attribués



19
logements
vendus

La vente HLM

10 maisons
9 appartements

Origine des bénéficiaires

- > Occupants de leur logement : 7
- > Locataires d'un autre bailleur social : 7
- > Autres : 5

4
ventes
de terrains

Etre à l'écoute >>>> des locataires...

et développer le partenariat social

Dialogues avec les représentants des locataires

Plan de concertation locative

3 rencontres en 2009

Les associations sont reçues individuellement toutes les six ou huit semaines par les chefs d'agence sur Tarbes et Lourdes permettant ainsi de faire un point précis sur l'état d'avancement des réclamations et de régler les différents points urgents de gestion quotidienne au plus près des locataires. En 2009, un bilan de la Charte de voisinage a été établi et la Convention d'Utilité Sociale (CUS) a été mise à l'ordre du jour.

Commissions bailleurs

19 réunions

180 dossiers examinés

Comité logement

48 dossiers ont bénéficié d'une attribution logement à l'OPH65 (36 ont abouti).

Projets de quartier

Avec le centre de loisirs Méli-Mélo



Réalisation d'une bâche suspendue sur les barrières du chantier de la cité Vidal. De plus les enfants ont proposé «l'Oiseau Blanc» comme nom de la résidence construite sur le périmètre de l'ancienne cité Vidal.

Avec l'Education Nationale



Réalisation de dessins sur le thème du quartier et de l'habitat, par 120 enfants de 7 classes de la Zone d'Education Prioritaire de Laubadère. Ces dessins photographiés ont été reproduits sur une bâche de 34 mètres de long, apposée pendant plusieurs mois sur les barrières de chantier de l'îlot central.



Avec l'Ecole Supérieure des Arts et Céramiques de Tarbes

Tout au long de l'année 2009, les étudiants ont utilisé un logement du bâtiment F, mis à disposition par l'OPH65, comme résidence d'artistes.

Avec les collèves

Visites de chantier de l'ORU organisées pour deux groupes de collèves afin de faire connaître les métiers du bâtiment.



Partenariat avec des associations

> L'UDAF

- Baux glissants : 16 logements
- Autres missions : 11 logements
- Familles gouvernantes : 8 logements

> Pyrénées Terre d'Accueil

6 logements

> ADAPEI

10 logements

> Don Bosco/Peyriguère

4 logements

> CIDF

3 logements

> PAGE

1 logement

1919-2009 >>>> 90^e anniversaire de l'OPH65

Les archives de l'OPH65 ont été exploitées pour l'édition d'un ouvrage retraçant les 90 ans d'existence de l'organisme.



1929

> Projet Le Nid, maisons jumelées

Concours pour la construction de 32 pavillons, quartier Perseigna à Tarbes, premier projet de l'Office Public Départemental d'Habitations à Bon Marché des Hautes-Pyrénées.



2009

> L'un des 14 programmes étudiés en 2009
Cité des Familles II à Lannemezan :
24 logements individuels et collectifs.



Séméac

Réunion de l'ensemble du personnel, du Conseil d'Administration et de personnalités.

Au cours de cet après midi, Patrick Kamoun, Historien du logement social, a retracé dans un diaporama l'histoire du logement social depuis plus d'un siècle à travers les chansons populaires et les cartes postales.



Vielle-Aure

Déjeuner de presse relatif aux actions menées sur le secteur de Lannemezan et des vallées.

Bagnères-de-Bigorre



Exposition retraçant la création de l'Office ainsi que l'existence d'un Office Municipal à Bagnères. Hommage aux plus anciens locataires du secteur.

Lourdes



Remise des prix du **concours photo et peinture**.

Les locataires lauréats ont reçu leur prix à la **Maison de quartier de l'Ophite** où se sont tenues des actions de sensibilisation à l'environnement pour les jeunes générations.