

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION QUI S'EST TENUE LE JEUDI 19 OCTOBRE 2023 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
M. Sylver BOUDRIE	Représentant locataires CNL
Mme Anne COLAT-PARROS	Directrice de l'ADIL
M. Vincent DEDIEU	Directeur du CAUE
M. Patrick DELAPORTE	Représentant la CFDT
M. Laurent HECHES	Représentant locataires CLCV
M. Laurent LAGES	Vice-Président du Conseil Départemental – Conseiller Municipal de Lannemezan
M. David LARRAZABAL	Conseiller Départemental – Conseiller Municipal délégué de Tarbes
M. Raymond LATORRE	Représentant CGT
M. Didier PLANTÉ	Représentant PG Invest
Mme Sylvie PORTEJOIE	Représentante locataires INDECOSA-CGT
Mme Isabelle RICARD	Représentante du groupe ACTION LOGEMENT
Mme Claudine RIVALETTO	2 ^{ème} Adjointe au maire de Barbazan-Débat
Mme Virginie SIANI-WEMBOU	Conseillère Départementale – Conseillère Municipale de Tarbes



Représentés :

Mme Marie-Henriette CABANNE	Adjointe au maire de Lourdes a donné pouvoir à Mme RIVALETTO
Mme Nicole DARRIEUTORT	Vice-Présidente du Conseil Départemental, Adjointe au maire de Bagnères a donné pouvoir à M. BOUBÉE
Mme Simone GASQUET	Représentante locataires INDECOSA-CGT a donné pouvoir à M. LATORRE
M. Frédéric RÉ	Vice-Président du Conseil Départemental – Maire de Lahitte-Toupière a donné pouvoir à M. GLAVANY

Excusés :

M. Manuel ESPEJO	Représentant CAF
M. Bruno LARROUX	Adjoint au Maire de Tarbes chargé de l'urbanisme
M. Ange MUR	Représentant l'UDAF, maire de Jarret
Mme Myriam LAGARDE	Secrétaire du Comité Sociale et Economique

Assistaient à cette réunion :

M. Pascal HAURINE	Chef service Aménagement Construction Logement - DDT - représentant Monsieur le Préfet
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

PROJET D'ACHAT DE 195 LOGEMENTS A PROMOLOGIS

PROMOLOGIS propose à l'OPH 65 de lui vendre 195 logements au 01/01/2024 après lui en avoir déjà cédés 652 (une première tranche de 371 au 01/01/2020 et une deuxième de 281 au 01/01/2022), soit son patrimoine restant sur le département hors l'agglomération de Tarbes.

Ces logements sont situés sur six communes mais concentrés en particulier sur Lannemezan avec 102 logements (54%) et Vic-en-Bigorre pour 46 logements (24%). Le patrimoine est très limité dans deux communes : Campuzan (1 logement) et Vielle-Aure (2 logements). Les deux autres communes concernées sont Sarrancolin et Trie-sur-Baïse avec 25 et 18 logements. Le patrimoine comporte également 7 commerces (6 à Lannemezan et 1 à Vic-en-Bigorre) ainsi que 77 garages ou parkings.

LANNEMEZAN	102 logements
VIC EN BIGORRE	46 logements
SARRANCOLIN	26 logements
TRIE SUR BAÏSE	18 logements
VIEILLE AURE	2 logements
CAMPUZAN	1 logement

Le patrimoine proposé à la vente se caractérise par :

- Peu de logements individuels : 19 logements (10%) dont 16 sur Vic-en-Bigorre.
- Une taille de programme plutôt modeste : sur les 19 programmes de logements, 4 comportent entre 20 et 60 logements, le plus important étant Les Bourtoulets situé à Lannemezan avec 57 logements. Pour 7 programmes, seul 1 logement est concerné et 2 autres n'ont que 2 logements.
- Un patrimoine possédé pour sa totalité en pleine propriété.
- Un âge moyen du patrimoine (ou une date d'acquisition plus récente) très différent suivant les communes : ancien pour celui de Lannemezan avec 57 ans en moyenne contre 15 ans pour celui de Vic-en-Bigorre, 37 ans Sarrancolin et 22 ans pour Trie-sur Baïse. Au total : un âge moyen de 40 ans.
- Un prix moyen au logement de 38 K€.
- APL : 118 ménages soit 61 % sont attributaires de l'APL.
- Six programmes sont en copropriété : les deux programmes de commerces à Lannemezan et Vic-en-Bigorre, ainsi que 33 logements : 30 logements dans deux programmes à Vic-en-Bigorre ainsi que les programmes de 2 logements à Sarrancolin et 1 logement à Lannemezan.
- Un classement énergétique favorable mais à confirmer par les nouvelles modalités de calcul. En B (40 logements), C (52 logements) ou D (83 logements) avec les 11 logements du groupe Les Carmes à Trie sur Baïse (A, B ou C). Ne sont classés en G que 2 logements (Esplantats à Sarrancolin) et 1 logement en E (La terrasse à Lannemezan).
A noter que les 6 logements de la Place de la République à Vic-en-Bigorre sont répartis de C à E.
- Travaux : aucuns travaux ne sont actuellement en cours sur ce patrimoine.

- La vacance financière en 2022 :
Pour les logements : le quittancement réel a été de 748,6 K€ pour un quittancement théorique de 797,3 K€ soit une perte de 48,7 K€ représentant un taux de 6,1 % détaillé comme suit :

COMMUNES	NB LOG	TX de VAC (%)
<u>LANNEMEZAN</u>		
La Galave	12	0,8
Les Bourtolets	57	1,4
Les Terrasses d'Aure	30	5,7
<u>SARRANCOLIN</u>		
La Neste	24	1,9
<u>TRIE/BAISE</u>		
Les Carmes	11	4,7
Les Monts de Bigorre	7	9,6
<u>VIC en BIGORRE</u>		
Rosapelly 1	9	5,7
Rosapelly 2	4	0,9
De Cardeillac	24	1,1
Place de la République	6	95,4

184 logements sur les 195 achetés sont concernés par la vacance analysée ci-dessus.

On constate une vacance quasi-totale sur le groupe Place de la République à Vic-en-Bigorre qui; à elle seule, représente 47 % (22,7 K€) du coût de la vacance totale. Cet immeuble acheté en 2016 par PROMOLOGIS subit une vacance de longue durée qui provient d'une mise en vente par logement n'ayant pas rencontré de succès. Une mise en location est envisagée.

Pour les 7 commerces, le quittancement réel a été de 38,8 K€ pour un quittancement théorique de 42,9 H€, soit un taux de perte de 9,6 %.

Pour les 77 annexes (garages, parkings et jardins), un montant quittancé de 23,9 K€.

Le prix de vente demandé par la société est de 7 465 K€, soit **38,3 K€ par logement**.

- L'achat du patrimoine

Le prix de cession étant connu (7 465 K€), il est prévu un refinancement du capital restant dû à la fin 2022 de 4 118 K€ par un Prêt Transfert de Patrimoine auprès de la Banque des Territoires (CDC) d'une durée de 25 ans (emprunt en cours de cotation).

Le complément du prix, soit 3 347 K€, est financé par fonds propres.

- La vente de logements

Le patrimoine proposé comprend quelques logements qui permettront de faciliter une reconstitution plus rapide des fonds propres investis.

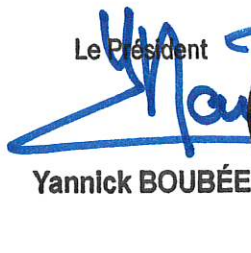
En conclusion, les caractéristiques et le prix d'achat des 195 logements permet à l'OPH 65 de bénéficier d'un autofinancement notable et de reconstituer la mise initiale de fonds propres.


Bien évidemment, en termes de politique financière, l'OPH 65 pourra à tous moments, en fonction de son environnement macro-économique (taux d'intérêt pour les emprunts et les placements), de sa situation financière et de ses besoins, arbitrer différemment c'est à dire financer par emprunt tout ou partie de la mise initiale de fonds propres.

Les membres du Conseil d'Administration décident à la majorité d'autoriser le Directeur Général, avec faculté de substitution :

- **A accepter cette proposition qui permettra d'acquérir ce patrimoine**
- **A mettre en œuvre toutes les formalités administratives nécessaires à concrétiser cette offre,**
- **Et à signer l'ensemble des actes afférents à l'acquisition.**



Le Président

Yannick BOUBÉE



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DES HAUTES-PYRENEES
★
OPH 65