

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION QUI S'EST TENUE LE JEUDI 15 OCTOBRE 2026 A 14 H 30

Présents :

M. Yannick BOUBÉE	Président de l'OPH 65 - Conseiller Départemental
Mme Marie-Josée ASSIÉ	Directrice du CIDFF
M. Sylver BOUDRIE	Représentant locataires CNL
Mme Marie-Henriette CABANNE	Adjointe au maire de Lourdes
Mme Cécile DASQUE	Directrice de l'ADIL
M. Patrick DELAPORTE	Représentant la CFDT
Mme Simone GASQUET	Représentante locataires INDECOSA-CGT
M. Laurent HECHES	Représentant locataires CLCV
M. David LARRAZABAL	Conseiller Départemental
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
M. Louis SARRAMÉA	Représentant l'UDAF
Mme Virginie SIANI-WEMBOU	Conseillère Départementale
Mme Myriam LAGARDE	Membre du Comité Sociale et Economique

PREFECTURE DES
HAUTES-PYRENEES

16 OCT. 2026

ARRIVEE

Participants par visioconférence

Mme Laurentine CASBAS	Représentante CAPG PARTICIPATIONS (à partir du point 5)
M. Frédéric RÉ	Vice-Président du Conseil Départemental – Maire de Lahitte-Toupière

Représentés :

M. Didier BAT	Représentant CAF à donné pouvoir à M. HECHES
Mme Nicole DARRIEUTORT	Vice-Présidente du Conseil Départemental, Maire de Bagnères à donné pouvoir à M. RÉ
M. Vincent DEDIEU	Directeur du CAUE a donné pouvoir à Mme DASQUE
M. Jean GLAVANY	Vice-Président de l'OPH 65 - Ancien ministre a donné pouvoir à M. BOUBÉE
M. Laurent LAGES	Vice-Président du Conseil Départemental – Maire de Lannemezan a donné pouvoir à M. BOUBÉE
M. Bruno LARROUX	A donné pouvoir à Mme SIANI-WEMBOU
M. Raymond LATORRE	Représentant CGT a donné pouvoir à Mme GASQUET

Assistaient à cette réunion :

M. Pascal HAURINE	Chef du service aménagement, construction, logement - DDT 65 - représentant Mme la Préfète
M. Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT	Directeur Général de l'OPH 65
Mme Mireille LAGOFUN	Directrice Administrative et Financière OPH 65
Mme Marlène TEILH	Responsable Ressources Humaines
Mme Joëlle DENECHAUD	Assistante du directeur général OPH 65, secrétaire de séance

POLITIQUE DES LOYERS AU 1^{er} JANVIER 2027

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 Code de la Construction et de l'Habitation (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.

Évolution des loyers au 1^{er} janvier 2027

L'évolution positive de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2026, indice de référence publié le 10 juillet 2026, est égale à 1,15 %.

Quel est l'environnement de l'OPH ?

- La Réduction du loyer de Solidarité (RLS) :

Les prélèvements subis sur les loyers 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 réelle : 1 657 K€ (déduction faite de la modulation CGLLS)
- RLS 2025 réelle : 1 257 K€ (déduction faite de la modulation CGLLS)
- RLS 2026 estimée : 1 279 K€ (déduction faite de la modulation CGLLS) : la minoration autour de 3,5 % des loyers, validée par l'État dès 2025, s'est confirmée sur 2026 et semble s'inscrire dans la durée autour de 3,7 % des loyers, selon les hypothèses données par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), la Fédération des Offices et la Caisse des Dépôts et Consignation.

A noter toutefois que cette baisse est compensée par un nouveau calcul de la modulation inscrit dans la cotisation de base de la CGLLS.

Dans le cas de l'OPH 65, le montant de la modulation en faveur de l'Office a diminué de près de 400 K€ cette année et ne couvre plus la totalité de la cotisation.

La cotisation réglée à la CGLLS en 2026 s'élève à 228 K€. En conséquence, l'OPH aura subi 1,5 M€ de prélèvement annuel, la moyenne constatée ces dernières années.

RLS 2027 estimée : 1 400 K€ (déduction faite de la modulation CGLLS)

De 2018 à 2026, la contribution versée par l'Office au titre de la RLS s'élève à 12 579 K€.

Ce prélèvement devrait se poursuivre aux alentours de 3,7% des loyers selon des modalités précisées ci-dessus avec en parallèle une hausse de notre cotisation à la CGLLS.

➤ 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'investissement de l'Office. En effet, les résultats des derniers appels d'offres se traduisent pour les programmes neufs par des mises de fonds propres beaucoup plus élevées que par le passé. Les réhabilitations qui s'équilibraient nécessitent dorénavant des efforts en lien avec la flambée des coûts et des difficultés majeures pour mobiliser les aides (FEDER).

➤ Programme NPNRU

L'OPH 65 est également fortement mobilisé dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Lourdes. Depuis 2022, trois programmes ont été engagés, représentant un total de 160 logements (résidences Henri Lamathe, Portes d'Espagne dont Mado Sagot, et Eugène Duviau) afin de reloger les habitants du quartier de l'Ophite.

En 2024, la résidence Henri Lamathe a été livrée, offrant 42 logements.

L'année 2025 a marqué une étape importante avec la déconstruction de 56 logements (bâtiments B, D et F de l'Ophite) et la livraison de 84 logements avec la résidence Les Portes d'Espagne, incluant la résidence senior Mado Sagot.

Cette dynamique s'est poursuivie en 2026 avec la livraison des 34 logements du programme Jean-Michel Théas et le lancement de deux nouveaux programmes de construction : Les Crêtes du Pibeste II et Alice Carrazé, représentant 21 logements supplémentaires.

A noter que les coûts de démolitions de la 1^{ère} tranche de l'Ophite laissent apparaître un manque de financement de l'ordre de 288 000 €, écart qui provient largement de l'évolution des coûts entre la signature de la convention et les coûts réels constatés en 2025. En l'absence d'avenant à la convention, ces écarts persisteront pour les trois dernières tranches de démolition.

De plus, un point d'étape récent sur le relogement indique un déficit de constructions neuves pour achever dans de bonnes conditions le relogement des locataires encore en place à la résidence Ophite.

L'ANRU ne finançant pas ce complément nécessaire, l'Office sera dans l'obligation d'augmenter ses montants de fonds propres pour ces dernières opérations. Toutefois, les deux collectivités partenaires principales, à savoir le Département et la Communauté d'Agglomération seront sollicités.

Au vu des éléments ci-dessus énoncés et pour maintenir les capacités d'investissement de l'Office, il est proposé une évolution des loyers d'un montant maximum de 1,15 %.

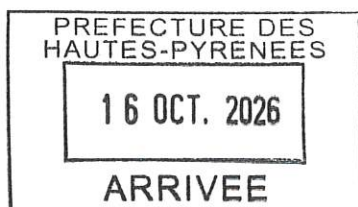
Pour mémoire, 1 % d'augmentation de nos loyers représente une recette théorique d'environ 360 K€, à mettre en perspective avec les éléments des dépenses listées ci-avant, soit :

- Un montant de RLS évaluée à hauteur de 1 400 K€,
- Des coûts de construction, de rénovation et d'entretien courant élevés (des montants de fonds propres investis dans les opérations qui dépassent largement les 35 %)
- L'absence de subventions pour la réhabilitation.

Les membres du Conseil d'Administration décident à la majorité :

- **D'appliquer une augmentation de loyers logements pour l'année 2027 pour l'ensemble des locataires en place au taux de 1,15 %,**
- **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

A circular stamp with the text "OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DES HAUTES-PYRÉNÉES" around the perimeter and "OPH 65" in the center. A blue ink signature is written over the stamp.