

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION QUI S'EST TENUE LE MARDI 27 JUIN 2023 A 14 H 30

Présents :

M. Yannick BOUBÉE	Président de l'OPH 65 - Conseiller Départemental – Conseiller Municipal d'Aureilhan
Mme Marie-Josée ASSIÉ	Directrice du CIDF
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. David LARRAZABAL	Conseiller Départemental – Conseiller Municipal délégué de Tarbes
M. Bruno LARROUX	Adjoint au Maire de Tarbes chargé de l'urbanisme
M. Raymond LATORRE	Représentant CGT
M. Ange MUR	Représentant l'UDAF, maire de Jarret
M. Didier PLANTÉ	Représentant PG Invest
Mme Virginie SIANI-WEMBOU	Conseillère Départementale – Conseillère Municipale de Tarbes
Mme Myriam LAGARDE	Secrétaire du Comité Sociale et Economique



Représentés :

Mme Nicole DARRIEUTORT	Vice-Présidente du Conseil Départemental, Adjointe au maire de Bagnères a donné pouvoir à M. BOUBÉE
M. Vincent DEDIEU	Directeur du CAUE a donné pouvoir à Mme COLAT-PARROS
M. Jean GLAVANY	Vice-Président de l'OPH 65 - Ancien ministre a donné pouvoir à M. BOUBÉE
M. Bruno LARROUX	Adjoint au Maire de Tarbes chargé de l'urbanisme a donné pouvoir à M. LARRAZABAL à partir de 16h13
Mme Isabelle RICARD	Représentante du groupe ACTION LOGEMENT a donné pouvoir à M. DELAPORTE
Mme Claudine RIVALETTO	2 ^{ème} Adjointe au maire de Barbazan-Débat a donné pouvoir à Mme CABANNE

Excusés :

M. Sylver BOUDRIE	Représentant locataires CNL
M. Laurent LAGES	Vice-Président du Conseil Départemental – Conseiller Municipal de Lannemezan
M. Frédéric RÉ	Vice-Président du Conseil Départemental – Maire de Lahitte-Toupière

Absente :

Mme Sylvie PORTEJOIE	Représentante locataires INDECOSA-CGT
----------------------	---------------------------------------

Assistaient à cette réunion :

M. Robin HOUSSAYE	Chef Adjoint service Aménagement Construction Logement - DDT - représentant M. le Préfet
M. Jean-Claude MARCOU	Commissaire aux comptes Excofiduciaire du Sud Ouest
M. Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT	Directeur Général de l'OPH 65
Mme Mireille LAGOFUN	Responsable Comptabilité Finances OPH 65
M. Alain CARSANA	Directeur Informatique et Gestion Client OPH 65
Mme Joëlle DENECHAUD	Assistante du directeur général, secrétaire de séance

ANCOLS - SUITE A DONNER : DEFINITION DES REGLES A APPLIQUER SUITE AUX REHABILITATIONS

L'OPH 65 a été contrôlé par l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) du 05 mai 2022 au 21 septembre 2022 dont le rapport définitif a été communiqué aux membres du Conseil d'Administration en séance du 23 mars 2023.

Ce rapport a été examiné par le Comité du Contrôle et des suites de l'Ancols. Ce dernier a identifié des points d'amélioration dont le caractère systématique du cumul d'une augmentation de loyer avec une participation aux économies d'énergie (troisième ligne de quittance) dans le cadre des réhabilitations.

"Recommandation 6: S'interroger, dans le cadre des réhabilitations, sur le caractère systématique du cumul d'une augmentation de loyer avec une participation aux économies d'énergie (troisième ligne de quittance), disposition qui apparaît comme une pratique défavorable aux locataires (page 49 du rapport définitif) :

Les travaux d'amélioration correspondant aux réhabilitations lourdes ont systématiquement été répercutés sur les locataires (cf. § 5.2.4). Les loyers restent cependant relativement accessibles du fait de leur financement d'origine (cf. § 6.3.2). Les locataires ont été consultés conformément aux dispositions légales tant sur le programme de travaux que sur les augmentations de loyers.

L'Office a de surcroît systématiquement demandé aux locataires une participation aux économies d'énergie (3^{ème} ligne de quittance) même s'il n'applique pas la contribution maximale. Dans la pratique les bailleurs sociaux choisissent en général l'une ou l'autre formule. Lorsque l'augmentation de loyer est faible (0,83% en moyenne par exemple pour la résidence "Martinet" à Tarbes) il paraîtrait logique d'y renoncer et de ne prévoir que la participation aux économies d'énergie. A l'inverse lorsque l'augmentation de loyer est conséquente (3,81% en moyenne pour les 122 locataires de la résidence Portasseau à Tarbes), l'utilisation d'une 3^{ème} ligne semble superflue, d'autant que l'Office ne s'assure pas postérieurement aux travaux du gain réel pour le locataire, dans la mesure où les charges de chauffage sont la plupart du temps individualisées. L'évolution du contexte économique, avec des difficultés croissantes pour les ménages à s'acquitter de leurs charges de chauffage, renforce également l'intérêt d'une réflexion sur ce sujet."

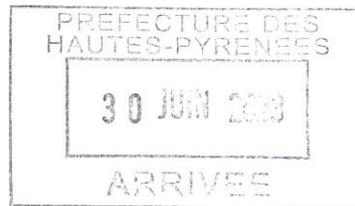
Cette observation portée sur le rapport provisoire a fait l'objet d'une réponse par l'Office en date du 22 décembre 2022:

" Les textes réglementaires autorisent une contribution du locataire à hauteur de 50% de l'économie d'énergie. Depuis 2012, l'Office applique un taux de 25%. En 2022, le taux était passé à 10% afin d'éviter des contributions supérieures à 20€ si possible. "

L'Office, au vu de la forte augmentation des coûts de réhabilitations et de la suppression de certaines subventions, équilibre de plus en plus difficilement ce type d'opérations.

"De plus, le maintien de la Réduction de Loyer de Solidarité ne permet pas de supprimer purement et simplement cette ressource supplémentaire."

Les membres du Conseil d'Administration valident à la majorité la réponse apportée par l'Office à l'ANCOLS concernant l'application d'une troisième ligne de quittance affectée aux financements des réhabilitations.



Le Président

Yannick BOUBÉE



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

