



REUNION DU BUREAU DU 15 SEPTEMBRE 2022

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH 65 se sont réunis le jeudi 15 septembre 2022 à 14h00 au 38 rue Sault à Tarbes, sous la présidence de Yannick BOUBEE, Président.

Présents:

M. Yannick BOUBEE	Président de l'OPH 65 – Conseiller Départemental – Maire d'Aureilhan
Mme Anne COLAT-PARROS	Directrice de l'ADIL
M. Manuel ESPEJO	Représentant CAF
M. Jean GLAVANY	Vice-Président de l'OPH 65 – Ancien Ministre
Mme Virginie SIANI-WEMBOU	Conseillère Départementale
Mme Sylvie PORTEJOIE	Représentante l'INDECOSA CGT

Représenté :

M. Laurent LAGES	Vice-Président du Conseil Départemental a donné pouvoir à M. Y. BOUBÉE
------------------	--

Assistaient à cette réunion:

M. Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT	Directeur Général de l'OPH 65
Mme Joëlle DENECHAUD	Assistante du Directeur Général, Secrétaire de séance

LOURDES – RESIDENCE TURON DE GLOIRE - BATIMENTS 11,12,13,15,16,17,18 ET 19 – TRAVAUX D'AMELIORATION THERMIQUE ET REHABILITATION DE 65 LOGEMENTS – APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT

PRESENTATION:

Les bâtiments 11,12,13,15,16,17,18 et 19 de la résidence Turon de Gloire à Lourdes représentant 65 logements (7 T1, 13 T2, 32 T3 et 13 T4).

TRAVAUX ENVISAGES:

L'amélioration thermique du bâtiment : remplacement des fenêtres, isolation par l'extérieur des parois non isolées lors de la réhabilitation de 1996, migration de la ventilation mécanique contrôlée auto réglable en hygro B, remplacement du chauffage électrique direct par pompe à chaleur air-eau.

La réhabilitation des logements : sécurité électrique, révision de la plomberie et du sanitaire, remplacement partiel de robinetterie, mise en place d'économiseurs d'eau, remplacement des cumulus de plus de dix ans.

La réhabilitation des parties communes : amélioration des halls d'entrée, remplacement de l'éclairage des escaliers avec des appareils à détection, pose de revêtements de sols PVC là ou subsiste des dallages béton brut, réfection des peintures des cages d'escaliers et halls d'entrée, mise en place de systèmes de désenfumage des cages d'escaliers.

Peinture des éléments de façade non isolés par l'extérieur, réfection des terrasses privatives (étanchéité et remplacement des dalles).

Travaux sur l'extérieur : amélioration des accès aux entrées, réaménagement des cheminements, remplacement des portes de hall, réfection complète des voiries et parkings.

CONCERTATION DES LOCATAIRES :

Au vu de la pandémie dû au Covid-19, il a été adressé un courrier le 1^{er} avril 2021, aux 57 locataires en place, contenant un document présentant et expliquant le projet de réhabilitation ainsi qu'un questionnaire individualisé de décision. 53 % des locataires interrogés ont répondu favorablement, 11 % défavorablement et 37 % n'ont pas répondu.

PLAN DE FINANCEMENT:

Suite à l'appel d'offres le plan de financement est le suivant :

Coût de revient global (TVA à 7 %)* : 3 022 421,00 € TTC (soit 46 498,78 € TTC par logement)

Financement	Montant TTC	Taux
Prêts ECO PRÊT–CDC 20 ans (taux livret A - 0,45 %)	1 172 500,00 €	38,79 %
Prêts PAM–CDC 20 ans (taux variable indexé sur le livret A. Taux :livret A + 0,60 % soit 2,60 %)	641 377,00 €	21,22 %
Subvention d'ETAT	715 000,00 €	23,66 %
Fond Propres	163 544,00 €	5,41 %
Reprise de provision gros entretien OPH 65 et assurance DO	330 000,00 €	10,92 %
Total :	3 022 421,00 €	100,00 %

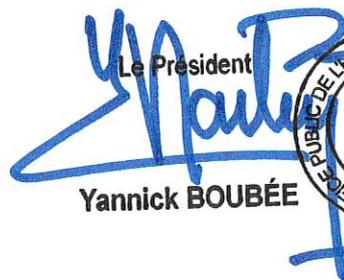
Taux actuel du livret A = 2 %

* taux moyen de TVA.

Les membres du Bureau, par délégation du Conseil d'Administration, approuvent à l'unanimité le projet et le plan de financement et autorisent M. le Directeur Général, avec faculté de substitution, à signer les contrats de prêts et la demande de réalisation des fonds.

P.J. :

- Extrait de la simulation financière
- Plan de situation

Le Président

Yannick BOUBÉE



PREFECTURE DES
HAUTES-PYRENEES
16 SEP. 2022
ARRIVEE

Identification de l'opération

N° d'identification 2022 065 REHABTDGL Phase 3 05

Date de simulation

31/08/2022

Nom de l'Opération
Maître d'Ouvrage
DDE ou service
Commune

Turon de Gloire Phase 3
OPH65
DDT65
65100 Lourdes

Département
N° interne
N° simulation
Auteur

65
REHABTDGL Ph
05
FERNANDEZ P

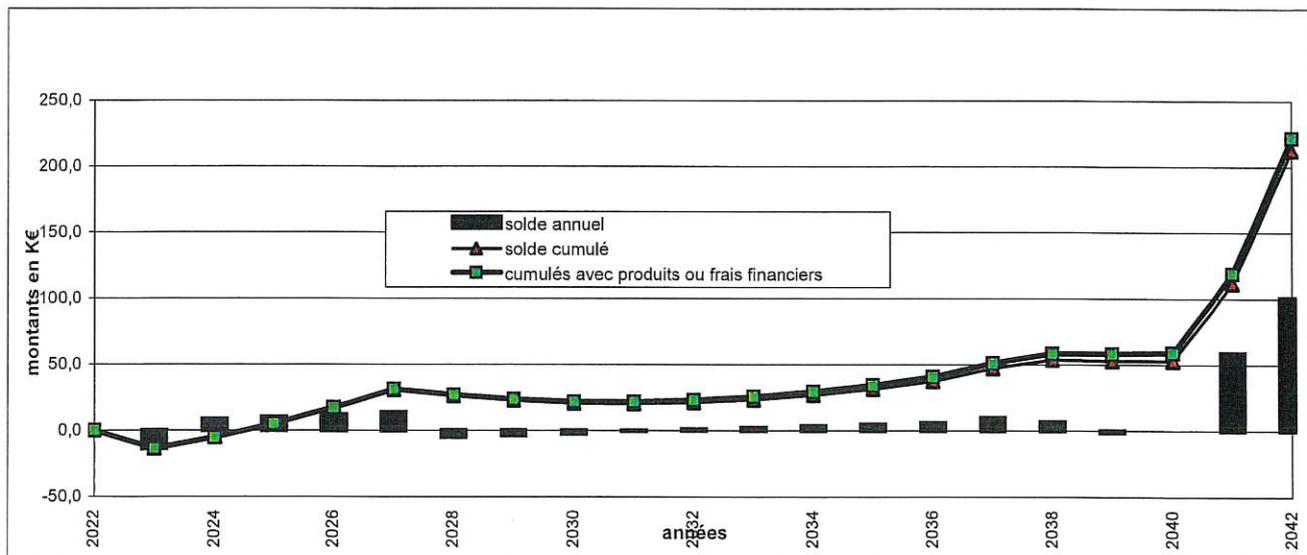
Compte Prévisionnel d'Exploitation

pour le LOYER PRATIQUE

47,75 E/m² SC

(Loyer maximum 47,75 E/m² SC)
en Réhabilitation

Exercice	Produits en K euros			Charges en K euros							RESULTATS DE TRESORERIE		
	Loyer	Autres loyers et produits	TOTAL	Annuités des emprunts	Reconstitutions des fonds propres	Dotation aux PGR	Frais de gestion et entretien	TFPB	Autres charges	TOTAL	Hors produits financiers		Cumulé avec produits financiers
											Annuel	Cumulé	
2022	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2023	113,7	220,3	334,0	110,2	0,0	0,0	24,4	13,9	199,1	347,6	-13,5	-13,5	-13,6
2024	345,6	13,2	358,8	110,2	0,0	0,0	74,7	42,5	122,8	350,2	8,7	-4,9	-5,1
2025	350,1	13,2	363,3	110,2	0,0	0,0	76,2	43,5	123,2	353,0	10,3	5,4	5,2
2026	354,7	13,2	367,8	110,2	0,0	0,0	77,7	44,5	123,6	355,9	11,9	17,3	17,3
2027	359,3	13,2	372,5	110,2	0,0	0,0	79,2	45,5	123,9	358,8	13,6	31,0	31,2
2028	364,0	13,2	377,1	110,2	0,0	20,0	80,8	46,6	124,3	381,9	-4,7	26,2	26,8
2029	368,7	13,2	381,9	110,2	0,0	20,4	82,4	47,6	124,7	385,3	-3,5	22,7	23,7
2030	373,5	13,2	386,7	110,2	0,0	20,8	84,1	48,7	125,1	388,9	-2,2	20,5	21,7
2031	378,3	13,2	391,5	110,2	0,0	21,2	85,8	49,9	124,7	391,7	-0,2	20,3	21,8
2032	383,3	13,2	396,4	110,2	0,0	21,7	87,5	51,0	125,1	395,4	1,0	21,3	23,1
2033	388,2	13,2	401,4	110,2	0,0	22,1	89,2	52,2	125,5	399,2	2,2	23,5	25,6
2034	393,3	13,2	406,5	110,2	0,0	22,5	91,0	53,4	125,9	403,0	3,4	26,9	29,4
2035	398,4	13,2	411,6	110,2	0,0	23,0	92,8	54,6	126,3	406,9	4,6	31,5	34,4
2036	403,6	13,2	416,7	110,2	0,0	23,5	94,7	55,9	126,8	410,9	5,8	37,3	40,7
2037	408,8	13,2	422,0	110,2	0,0	23,9	96,6	57,1	127,3	415,1	6,9	44,2	47,7
2038	414,1	8,8	422,9	110,2	0,0	24,4	98,5	58,5	127,8	416,3	6,6	53,8	58,5
2039	419,5	0,0	419,5	110,2	0,0	24,9	100,5	59,8	128,2	420,6	-1,1	52,8	58,2
2040	425,0	0,0	425,0	110,2	0,0	25,4	102,5	61,2	128,7	425,0	0,0	52,8	59,0
2041	430,5	0,0	430,5	110,2	0,0	25,9	104,5	62,6	129,1	430,5	58,7	111,5	118,9
2042	436,1	0,0	436,1	110,2	0,0	26,4	106,6	64,0	129,5	436,1	100,7	212,3	221,8



L.O.L.A 2.1.Q

31/08/2022



Le Président
Yannick BOUBÉE

OFFICE PUBLIC D'HABITAT DES HAUTES-PYRENEES
OPH 65