

# 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 <sup>ème</sup> 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

## POLITIQUE DES LOYERS AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024

### 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 CCH de la manière suivante :

- La révision a lieu au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.
- Le principe est celui d'une évolution corrélée à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année N-1 et ne peut le dépasser.

La décision de ne pas appliquer d'augmentation de loyers a été votée par le Conseil d'Administration de l'OPH 65 pendant 4 années consécutives, de 2016 à 2019, en amont des mesures gouvernementales. Le Conseil d'Administration, en prenant la décision de maintenir des loyers stables, avait la préoccupation de préserver ses locataires les plus fragiles. Cette volonté de stabiliser les loyers était possible au regard des bons résultats dégagés par l'Office.

Pour l'année 2023, face aux charges financières qui pèsent sur l'Office, le Conseil d'Administration avait décidé d'appliquer une augmentation de loyers logements de 3,5 % pour l'ensemble des locataires en place.

### Évolution des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2024

L'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, indice de référence, est plafonné à 3,5 %.

#### La Réduction du loyer de Solidarité (RLS) :

Les prélèvements sur les loyers de 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 estimée : 1 515 K€ (déduction faite de la modulation CGLLS)

En conséquence, l'Office aura donc été privé ces 4 dernières années de **5 992 K€** (perte totale depuis 2018 : 8,4 M€). Ce prélèvement devrait se poursuivre en 2024, selon des modalités inconnues au 02 octobre 2023.

#### Hausse du taux du Livret A

En janvier 2022, le taux du livret A était à 0,5%. Il a été multiplié par 6 en un an. Le taux de 3% sera maintenu jusqu'en janvier 2025, suite à une décision gouvernementale.

Le profil du poste "intérêts locatifs" se présente ainsi :

- Intérêts locatifs 2021 : 2 892 k€
- Intérêts locatifs 2022 : 3 382 k€
- Intérêts locatifs prévisionnels 2023 : 6 100 k€
- Intérêts locatifs prévisionnels 2024 : 7 680 k€

Soit pour 2024 une hausse **1 580 k€** par rapport à 2023.

Les résultats d'exploitation 2023, 2024 et 2025, fortement grevés par ces augmentations seront mécaniquement déficitaires.

### Flambée des coûts de construction et de rénovation

La forte augmentation des coûts de construction et de rénovation limite également les capacités d'investissements de l'Office :

- Entre 10 et 20 % d'augmentation constatée ou à venir lors des appels d'offres pour les opérations de construction
- Entre 10 et 20 % d'augmentation constatée ou à venir lors des appels d'offres pour les opérations de réhabilitations
- Entre 15 et 20 % d'augmentation constatée ou à venir lors des appels d'offres pour les travaux d'entretien courant

### Programme NPNRU

L'OPH 65 est également sollicité de façon très soutenue sur l'opération de renouvellement urbain de Lourdes. Deux programmes ont été lancés depuis 2022 pour un total de 126 logements en vue du relogement des locataires de l'Ophite. Cette dynamique est appelée à se poursuivre.

C'est pourquoi, pour maintenir les capacités d'investissement de l'Office, il est proposé une évolution des loyers d'un montant maximum de **3,50 %**.

Il est rappelé qu'une revalorisation des prestations des aides personnelles au logement de 3,50 % est intervenue le 01/10/2023.

Pour mémoire, 1 % d'augmentation de nos loyers représente une recette théorique de l'ordre de 330 K€. Une augmentation de 3,5 % représente donc un complément d'environ 1 200 K€, à mettre en perspective avec les éléments des dépenses supplémentaires listées ci-avant, soit :

- Un montant de RLS estimé à 1 515 K€ pour 2023 et qui sera reconduit à minima sur 2024
- Une augmentation de l'ordre de 1 580 K€ des frais financiers par rapport à 2023 dus à la hausse du taux du livret A
- Une inflation considérable des coûts de construction, de rénovation et d'entretien courant.

Après débat les membres du conseil d'administration décident à la majorité :

- **D'appliquer une augmentation de loyers logements pour l'année 2024 pour l'ensemble des locataires en place au taux de 3,5 %**,
- **d'appliquer le taux plafond de la convention à la relocation à l'exception des résidences :**
  - o **Astazou**
  - o **Turon de Gloire**
  - o **Solazur (les tours escaliers 1, 2, 3, 7)**

Ceci afin de lutter contre la vacance.



Le Président

Yannick BOUBÉE

