

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION QUI S'EST TENUE LE JEUDI 16 OCTOBRE 2025 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 Marie-Henriette CABANNE	Adjointe au maire de Lourdes
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. Raymond LATORRE	Représentant CGT
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 Yoanna LAJOURNADE	Membre du Comité Sociale et Economique

PREFECTURE DES
HAUTES-PYRENEES

17 OCT. 2025

ARRIVEE

Participants par visioconférence

M. Patrick DELAPORTE	Représentant la CFDT
M. Didier PLANTÉ	Représentant PG Invest
Mme Virginie SIANI-WEMBOU	Conseillère Départementale – Conseillère Municipale de Tarbes

Représentés :

Mme Anne COLAT-PARROS	Directrice de l'ADIL a donné pouvoir à Mme ASSIÉ
M. Vincent DEDIEU	Directeur du CAUE a donné pouvoir à M. BOUBÉE
M. Laurent LAGES	Vice-Président du Conseil Départemental – Conseiller Municipal de Lannemezan a donné pouvoir à M. BOUBÉE
M. Bruno LARROUX	Adjoint au Maire de Tarbes chargé de l'urbanisme a donné pouvoir à M. LARRAZABAL
M. Frédéric RÉ	Vice-Président du Conseil Départemental – Maire de Lahitte-Toupière a donné pouvoir à M. GLAVANY

Excusée :

Mme Nicole DARRIEUTORT	Vice-Présidente du Conseil Départemental, Adjointe au maire de Bagnères
------------------------	---

Assistaient à cette réunion :

M. Pascal HAURINE	Chef du service aménagement, construction, logement - DDT 65 - représentant M. le Préfet
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
Mme Joëlle DENECHAUD	Assistante du directeur général OPH 65, secrétaire de séance

POLITIQUE DES LOYERS AU 1^{er} JANVIER 2026

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^{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 2026

L'évolution positive de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2025, indice de référence publiée le 13 juillet 2025, est égale à 1,04 %.

Quel est l'environnement de l'OPH ?

- La Réduction du loyer de Solidarité (RLS) :

Les prélèvements sur les loyers subis 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 estimée : 1 332 K€ (déduction faite de la modulation CGLLS) : une minoration autour de 3,6% des loyers a été validée par l'Etat sur l'année 2025.

L'Office aura donc été privé ces 5 dernières années d'environ 7 487 K€ (perte totale depuis 2018 : 11,4 M€). Ce prélèvement devrait se poursuivre à la hausse en 2026, selon des modalités validées par la CGLLS, la CDC et la Fédération des Offices estimées autour de 4,5% des loyers.

➤ 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'investissements 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 les 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 se poursuivra en 2026 avec la livraison des 34 logements du programme Eugène Duviau et le lancement de deux nouveaux programmes de construction : Les Crêtes du Pibeste II et Les Pèlerins, représentant 21 logements supplémentaires.

C'est pourquoi, pour maintenir les capacités d'investissement de l'Office, il est proposé une évolution des loyers d'un montant maximum de 1,04 %.

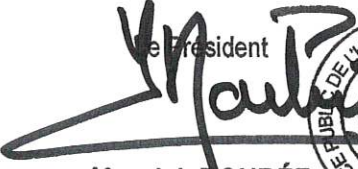
Pour mémoire, 1 % d'augmentation de nos loyers représente une recette théorique d'environ 350 K€, à mettre en perspective avec les éléments des dépenses listées ci-avant, soit :

- Un montant de RLS réévalué à la hausse en 2026 prévu autour de 1 640 K€,
- Des coûts de construction, de rénovation et d'entretien courant élevés.

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

- **D'appliquer une augmentation de loyers logements pour l'année 2026 pour l'ensemble des locataires en place au taux de 1,04 %,**
- **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