

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION QUI S'EST TENUE
LE MARDI 10 JUIN 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 CIDF
M. Sylvér BOUDRIE	Représentant locataires CNL
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. Laurent LAGES	Vice-Président du Conseil Départemental – Conseiller Municipal de Lannemezan
M. Raymond LATORRE	Représentant CGT
M. Didier PLANTÉ	Représentant PG Invest
M. Frédéric RÉ	Vice-Président du Conseil Départemental – Maire de Lahitte-Toupière
M. Louis SARRAMÉA	Représentant l'UDAF
Mme Virginie SIANI-WEMBOU	Conseillère Départementale – Conseillère Municipale de Tarbes
Mme Myriam LAGARDE	Secrétaire du Comité Sociale et Economique

**Représentées :**

Mme Sylvie PORTEJOIE	Représentante locataires INDECOSA-CGT a donné pouvoir à M. LATORRE
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 M. BOUBÉE

Excusés :

Mme Nicole DARRIEUTORT	Vice-Présidente du Conseil Départemental, Adjointe au maire de Bagnères
M. Vincent DEDIEU	Directeur du CAUE
M. David LARRAZABAL	Conseiller Départemental – Conseiller Municipal délégué de Tarbes
M. Bruno LARROUX	Adjoint au Maire de Tarbes chargé de l'urbanisme

Assistaient à cette réunion :

M. Robin HOUSSAYÉ	Adjoint au Chef du service Aménagement Construction Logement - DDT - représentant M. le Préfet
M. Philippe WEISS	Commissaire aux comptes Excofiduciaire du Sud Ouest
M. Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT	Directeur Général de l'OPH 65
Mme Mireille LAGOFUN	Directrice Administrative et Financière OPH 65
Mme Roselyne DESTARAC	Adjointe Directrice Administrative et Financière OPH 65
Mme Joëlle DENECHAUD	Assistante du directeur général, secrétaire de séance



RAPPORT D'ACTIVITE

Exercice 2024



**Résidence Les Portes d'Espagne
NPNRU
LOURDES**

1	CHAPITRE 1 : LE PATRIMOINE ET SON ÉVOLUTION	6
1.1	LE PATRIMOINE GÉRÉ :	6
	Résidences familiales	6
	Logements foyers	6
1.2	LA PRODUCTION NEUVE.....	7
	Les livraisons	8
	Les chantiers	9
	Prévisions de dépôt de permis pour 2025	11
1.3	ACHAT DE PATRIMOINE EN BLOC	11
1.4	REHABILITATIONS	12
	Les opérations achevées en 2024.....	12
	Actions spécifiques	12
	Les chantiers en cours.....	12
1.5	LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE EN 2024.....	13
1.6	LES OPERATIONS SUR LES FOYERS EN 2024.....	13
2	CHAPITRE 2 : LA MISSION DE BAILLEUR SOCIAL	14
2.1	LES DEMANDES DE LOGEMENT	14
2.1.1	Répartition géographique de la demande.....	15
2.2	LES FORMATS DE LA DEMANDE	15
2.2.1	Nombre de nouveaux baux locatifs signés	16
2.3	LES LOYERS A L'OPH 65 ET LEUR MODE DE PAIEMENT.....	16
2.4	LES CHARGES LOCATIVES	17
	Estimation montant moyen des charges annuelles du logement selon le type :	17
	Estimation variation de 4 postes de charges significatifs :	18
2.5	GESTION DES COMMERCES ET ASSIMILÉS	18
2.6	LES DÉPARTS DES LOCATAIRES	19
2.7	LA VACANCE.....	20
2.8	BILAN DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)	22
2.8.1	Le Patrimoine	22
2.8.2	Attributions et demandes	23
2.8.3	Attractivité et maintien du patrimoine locatif de l'Office en 2024	24
2.8.4	Profil des titulaires du contrat de location et situation des ménages au 31/12/2024.....	24

2.9	DÉVELOPPER LE PARTENARIAT SOCIAL	26
	L'Instance Bailleurs du Service Public de la Rue au Logement	26
	Les associations	26
	Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) pour les logements PLAI	28
	Les autres réseaux de partenaires pour l'accompagnement au logement	28
	Participation à l'Atelier Louer Malin organisé par le Conseil Départemental	29
2.10	LES IMPAYÉS	30
	Analyse globale	30
	État de l'impayé global (locataires présents et partis)	30
	Les plans d'apurement	31
	La prévention des expulsions	31
	Les expulsions	33
	Le surendettement	34
	Les admissions en non-valeur	35
2.11	TRANQUILLITÉ ET SÉCURITÉ	36
	Les Réclamations et les signalements de désordres	36
2.12	LA VENTE HLM	37
3	CHAPITRE 3 : LES MOYENS HUMAINS ET L'ORGANISATION	39
3.1	Les Ressources Humaines	39
	3.1.1 Les effectifs	39
	3.1.2 La formation	41
	3.1.3 L'Hygiène et la Sécurité :	43
	3.1.4 Le dialogue social	45
3.2	L'INFORMATIQUE : "UN OUTIL QUI DOIT TOUJOURS PROGRESSER"	46
	Notre système de gestion	46
	Actions mises en place	46
	Projets	46
	Un outil performant pour notre développement	46
3.3	LA COMMUNICATION	47
	Éditions	47
	Supports de communication	47
	Évènementiels	49
	Partenariats	53
	Actions de marketing	54
3.4	LE PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	56

Illustrations

1 - Résidence "Clos Rosemonde Gérard" – Morlaàs	8
2 - Résidence Accueil "Soleil des Cimes" – Tarbes	9
3 - Résidence Laurière – 4 logements – Bagnères de Bigorre	10
4 - Résidence Carrazé – 1 logement – Lourdes.....	10
5 - Lourdes - Ophite Phase 2 : démolition de 156 logements Bât RL1, RL2, RL3, C et E.....	11

Liste des abréviations et des sigles

ADIMEP	Association pour la Diffusion de la Médecine de Prévention
ALT	Allocation Logement Temporaire
APF France Handicap	Association des Paralysés de France - Service d'Accompagnement à la Vie Sociale
ASE	Aide Sociale à l'Enfance
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement
AVDL	Accompagnement Vers et Dans le Logement
BGJM	Bail Glissant Jeune Majeur
BRBPI	Bail Réel pour les Bénéficiaires de la Protection Internationale
CIDFF	Centre d'Information sur les Droits des Femmes et des Familles
CLCV	Consommation Logement Cadre de Vie
CLIC PAERPA	Centre Local d'Information et de Coordination des Personnes Agées en Risque de Perte d'Autonomie
CNL	Confédération Nationale du Logement
CMP	Centre Médico-Psychologique
CSF	Confédération Syndicale des Familles
DAC	Dispositif d'Aide à la Coordination de soins
DDETSPP	Direction Départementale de l'Emploi, du Travail des Solidarités et de la Protection des Populations
EMP	Equipe Mobile et Psychiatrie
HUDA	Hébergement d'Urgence des Demandeurs d'Asile
INDECOSA-CGT	Information Défense des Consommateurs Salariés-CGT
ISCG 65	Intervenante Sociale en Commissariat et Gendarmerie
OFPRA	Office Français pour la Protection des Réfugiés et des Apatrides
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PLHI	Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne
PRE	Programme de Réussite Educative de la ville de Tarbes
SAGV 65	Solidarité Avec les Gens du Voyage
SIAO	Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
SPIP	Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation
TISF	Technicienne d'Intervention Sociale et Familiale

1 CHAPITRE 1 : LE PATRIMOINE ET SON ÉVOLUTION

1.1 LE PATRIMOINE GÉRÉ :

Résidences familiales

Nombre de logements en location au 31 décembre 2023 :	8 085
Nombre de logements démolis en 2024 :	8
Nombre de logements livrés au cours de l'année 2024	51
Nombre de logements vendus en 2024	21
Nombre de logements acquis en 2024	195
Nombre de logements entrés en gestion en 2024	0
Nombre de commerces reconvertis en logements en 2024	0
Nombre de logements restitués aux collectivités (fin de bail) en 2024	18
TOTAL DE LOGEMENTS FAMILIAUX AU 31.12.2024 :	8 284

Logements foyers

Immeubles terminés au 31.12.2023 :

13 résidences (type foyer) totalisant **731 unités d'habitation**, soit, en équivalent logements : **414**

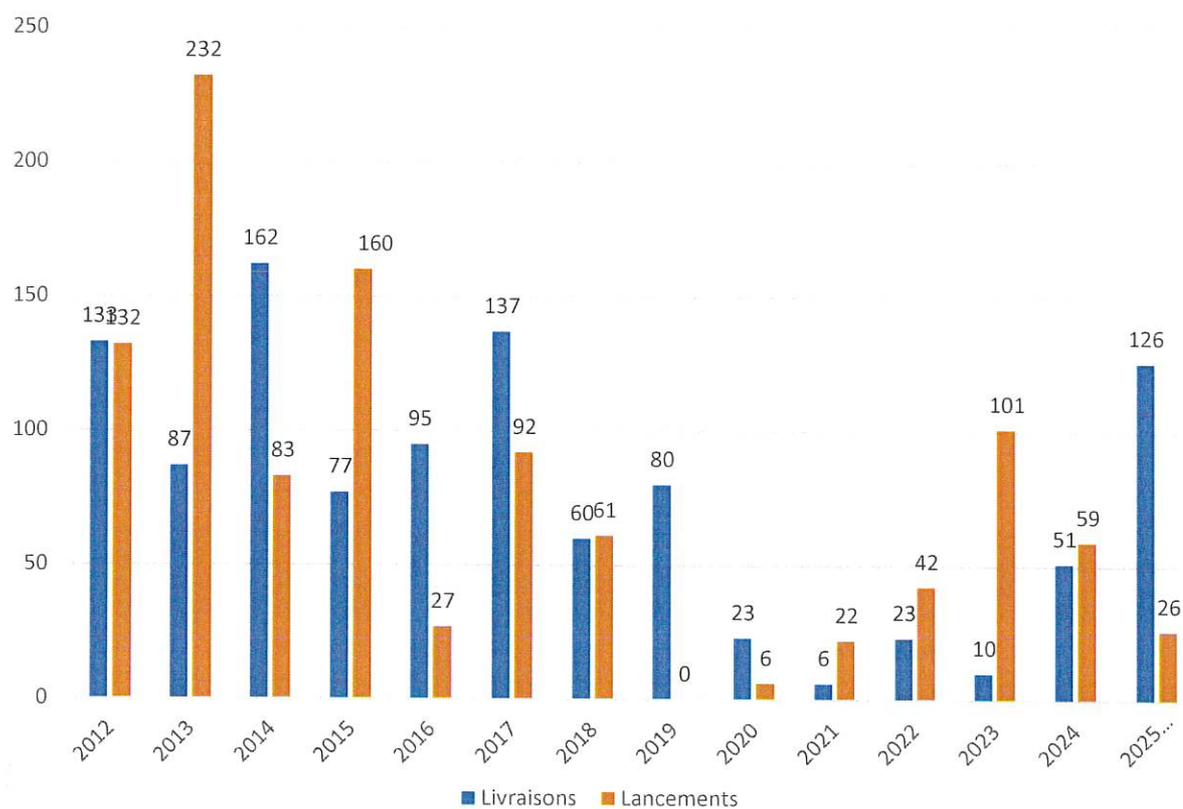
Eugène Ténor Tarbes	84
Sepia Vic	84
Mapad Lourdes	137
Petit Jer Lourdes	68
Logis d'Aure Guchen	62
Val de l'Ourse Loures Barousse	76
Le Cantou Arrens Marsous	22
Schrader Tarbes	20
UCPA St Lary	140
Foyer le Couret 1et 2 – Arrens Marsous	20
Foyer PivAu – Arrens Marsous	18
Foyer collège d'Ourout – Argelès-Gazost	6
Sous-total	737

Immeubles livrés au cours de l'année 2024 :	0
Immeubles vendus au cours de l'année 2024 :	0
Immeubles acquis au cours de l'année 2024 :	0
Immeuble en fin de gestion au cours de l'année 2024 :	0
TOTAL EQUIVALENTS LOGEMENTS FOYERS AU 31/12/24 :	414

TOTAL GENERAL DU PARC GERE AU 31.12.2024 : **8 698**

1.2 LA PRODUCTION NEUVE

Histogramme des lancements et livraisons de logements entre 2012 et 2024 et prévisions 2025



La Direction du Patrimoine a lancé 2 programmes de construction pour un total de 59 logements en 2024.

Les livraisons

LIVRAISONS 2024	Nb de logts				Prix de revient Prévisionnel en € TTC	Fonds propres en €
	PLUS	PLAI	PLS	Total		
DROIT COMMUN						
<i>Construction neuve</i>						
MORLAAS «Résidence Clos Rosemonde Gérard»	6	3	0	9	1 774 619	417 036
Sous total	6	3	0	9	1 774 619	417 036
<i>Acquisition-Amélioration</i>						
Sous total	0	0	0	0	0	0
Opération de renouvellement urbain (ORU)						
<i>Construction neuve</i>						
LOURDES « Résidence Henri Lamathe » (VEFA)	17	25	0	42	6 509 995	1 536 359
Sous total	17	25	0	42	6 509 995	1 536 359
<i>Acquisition-Amélioration</i>						
Sous total	0	0	0	0	0	0
TOTAL	23	28	0	51	8 284 614	1 953 395



1 - Résidence "Clos Rosemonde Gérard" – Morlaàs

Les chantiers

CHANTIERS LANCES EN 2024	Nb de logts				Prix de revient Prévisionnel en € TTC	Fonds propres en € TTC	Livraison prévisionnelle
	PLUS	PLAI	PLS	Total			
DROIT COMMUN							
<i>Construction neuve</i>							
TARBES Résidence Accueil – Soleil des Cimes	0	25	0	25	3 597 144	0	Septembre 2025
Sous total	0	25	0	25	3 597 144	0	
Opération de renouvellement urbain (ORU)							
<i>Construction neuve</i>							
LOURDES « Eugène Duviou » (VEFA)	13	21	0	34	5 885 000	1 106 000	1er trimestre 2026
Sous total	13	21	0	34	5 885 000	1 106 000	
TOTAL	13	46	0	59	9 482 144	1 106 000	

DEMOLITIONS LANCEES EN 2024	Nombre de logements	Coût de revient HT	Subventions	Achèvement
<i>Opération de renouvellement urbain</i>				
LOURDES « Ophite BDF »	56	942 936	942 936(*)	2025
Sous total	56	942 936	942 936	
TOTAL	56	942 936	942 936	

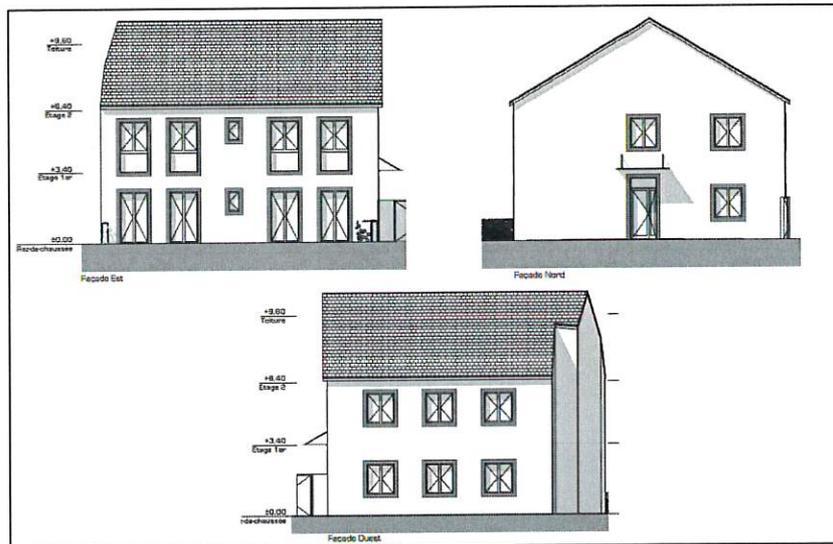
* il sera fait appel à la fongibilité des subventions entre les opérations de démolition afin de couvrir 100% des dépenses sur la démolition des bâtiments B, D, et F



2 - Résidence Accueil "Soleil des Cimes" – Tarbes

PREVISIONNEL 2025 :

CHANTIERS PREVUS EN 2025	Nb de logts				Prix de revient Prévisionnel en € TTC	Fonds propres en € TTC	Livraison prévisionnelle
	PLUS	PLAI	PLS	Total			
DROIT COMMUN							
<i>Construction neuve</i>							
LOURDES « Carrazé »	1	0	0	1	255 700	111 200	2e trimestre 2026
BAGNERES DE BIGORRE « Laurière »	3	1	0	4	610 000	233 000	2e trimestre 2026
Sous total	4	1	0	5	865 700	344 200	
<i>Opération de renouvellement urbain (ORU)</i>							
<i>Construction neuve</i>							
LOURDES « Crête du Pibeste 2 »	5	7	0	12	2 804 000	537 000	3e trimestre 2026
LOURDES « rue de l'Egalité »	3	6	0	9	1 572 000	190 000	2e trimestre 2026
Sous total	8	13	0	21	4 376 000	727 000	
TOTAL	12	14	0	26	5 241 700	1 071 200	



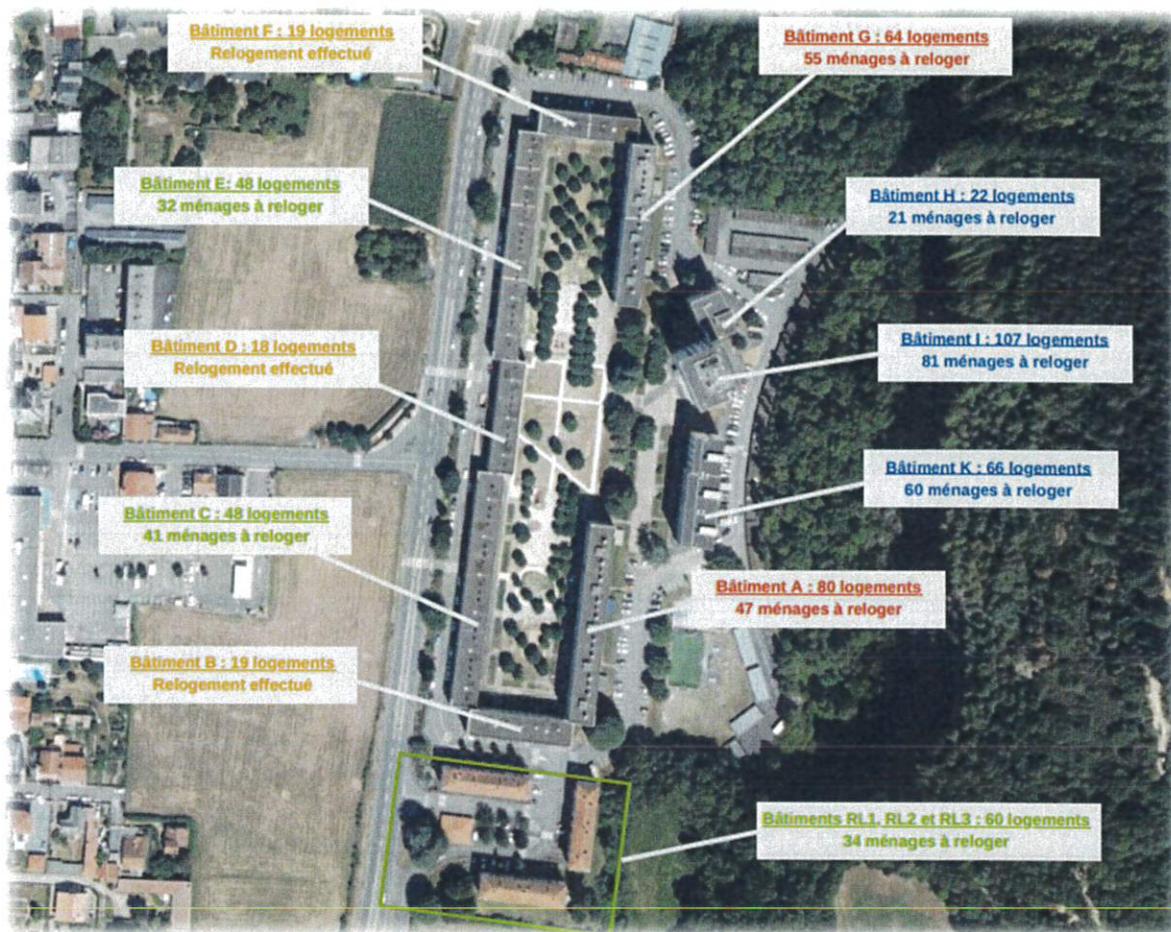
3 - Résidence Laurière – 4 logements – Bagnères de Bigorre



4 - Résidence Carrazé – 1 logement – Lourdes

Prévisions de dépôt de permis pour 2025

Permis de construire : 18 logements locatifs à Bagnères de Bigorre
Permis de démolir : 156 logements Ophite bâtiments RL1, RL2, RL3, C et E



5 - Lourdes - Ophite Phase 2 : démolition de 156 logements Bât RL1, RL2, RL3, C et E

AMENAGEMENT

Sans objet

LIVRAISONS DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Sans objet

1.3 ACHAT DE PATRIMOINE EN BLOC

En 2024, 195 logements locatifs sociaux ont été achetés en bloc à la SA PROMOLOGIS sur les Hautes-Pyrénées.

1.4 REHABILITATIONS

Les opérations achevées en 2024

Opérations livrées 2024	Nb logts	Coût TTC
<p>LOURDES – Turon de Gloire phase 3 (bâtiments 11-12-13, 15, 16-17-18-19) :</p> <p>Amélioration thermique (remplacement des menuiseries extérieures, remplacement du chauffage électrique par des pompes à chaleur air-eau) et réhabilitation (amélioration de la VMC, rénovation des façades et des parties communes, refonte des espaces extérieurs...).</p>	65	3 022 421 €

Actions spécifiques

	Coût TTC
Adaptation PMR (personnes à mobilité réduite) : 27 logements adaptés	214 643 €

Les chantiers en cours

Chantiers en cours 2024	Nb logts	Coût TTC
<p>TARBES – Cité Laubadère bâtiment L :</p> <p>Amélioration thermique et énergétique (isolation par l'extérieur des façades et remplacement du bardage, remplacement des menuiseries extérieures, remplacement des chaudières) et réhabilitation (amélioration de la VMC, rénovation des parties communes...)</p>	65	2 108 957 €
<p>BAGNERES – La Passerelle phase 1 (bâtiments D, E, F) :</p> <p>Amélioration thermique (remplacement des menuiseries extérieures, remplacement des chaudières) et réhabilitation (amélioration de la VMC, rénovation des façades et des parties communes, refonte des espaces extérieurs...).</p>	36	1 823 816 €
Total	101	3 932 773 €

1.5 LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE EN 2024

NATURE DES TRAVAUX	Coût TTC
Travaux sur espaces extérieurs (Résidence Lannedarré)	53 527 €
Rénovation de toitures (Résidence Les Paloumères)	409 851 €
Réfection étanchéité toit-terrasse (Solazur bâtiment 4)	60 305 €
Interphonie (migration GPRS)	193 185 €
Rénovation de la chaufferie du siège	21 368 €
Total	738 236 €

1.6 LES OPERATIONS SUR LES FOYERS EN 2024

NATURE DES TRAVAUX	Coût TTC
TARBES : Cité des roses (Eugène Ténot) : Rénovation de la cuisine	365 017 €
SAINT LARY : UCPA : Rénovation de la chaufferie	51 940 €
Total	416 957 €



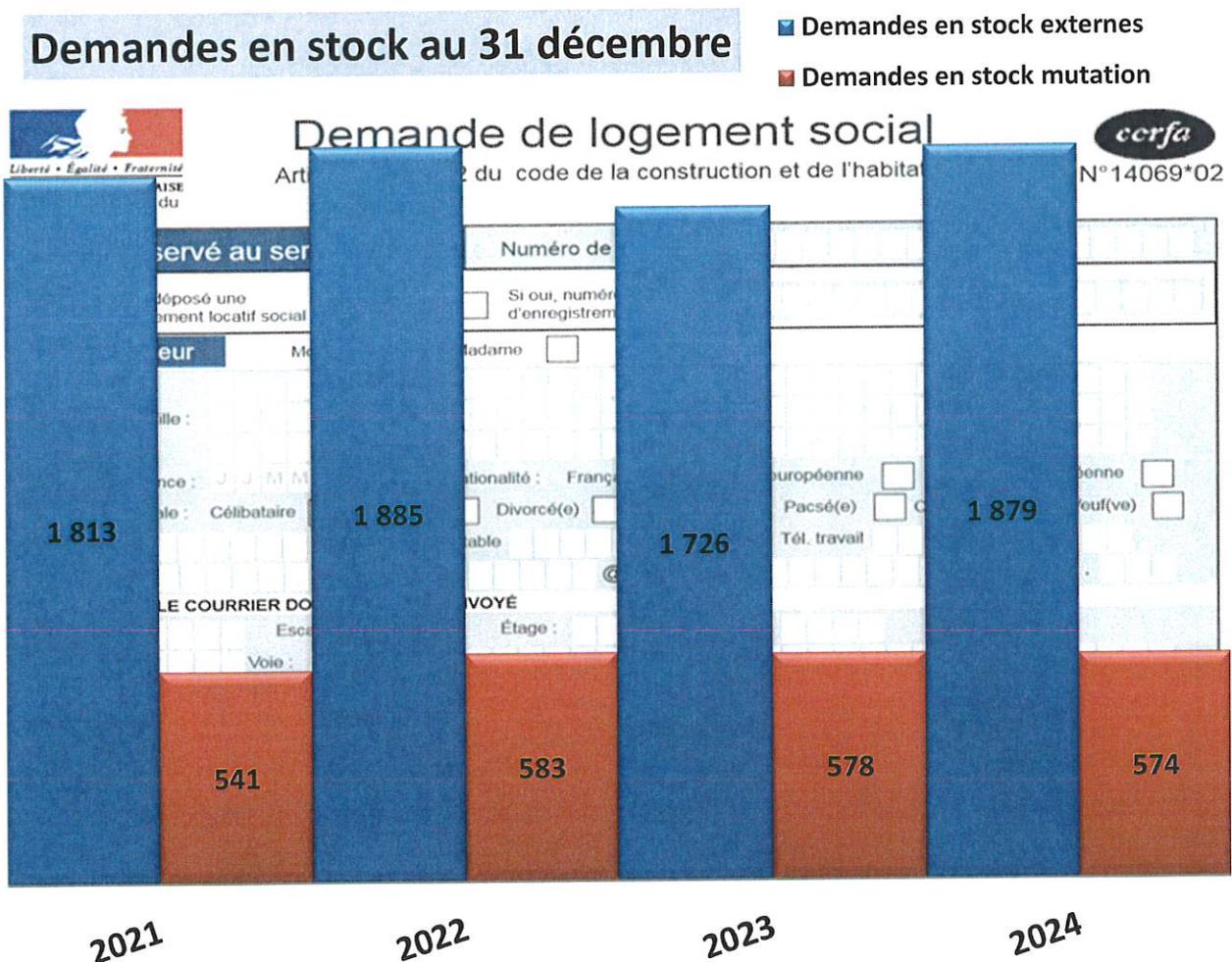
2 CHAPITRE 2 : LA MISSION DE BAILLEUR SOCIAL

2.1 LES DEMANDES DE LOGEMENT

- 2 014 nouvelles demandes enregistrées en 2024
Dont 389 demandes de mutation
- 361 demandes de logement enregistrées avant le 1^{er} janvier 2024 ont été renouvelées
Dont 177 demandes de mutation

État du stock de demandes de logements au 31 décembre 2024 :

Demands externes : 1 879
Demands de mutation : 574



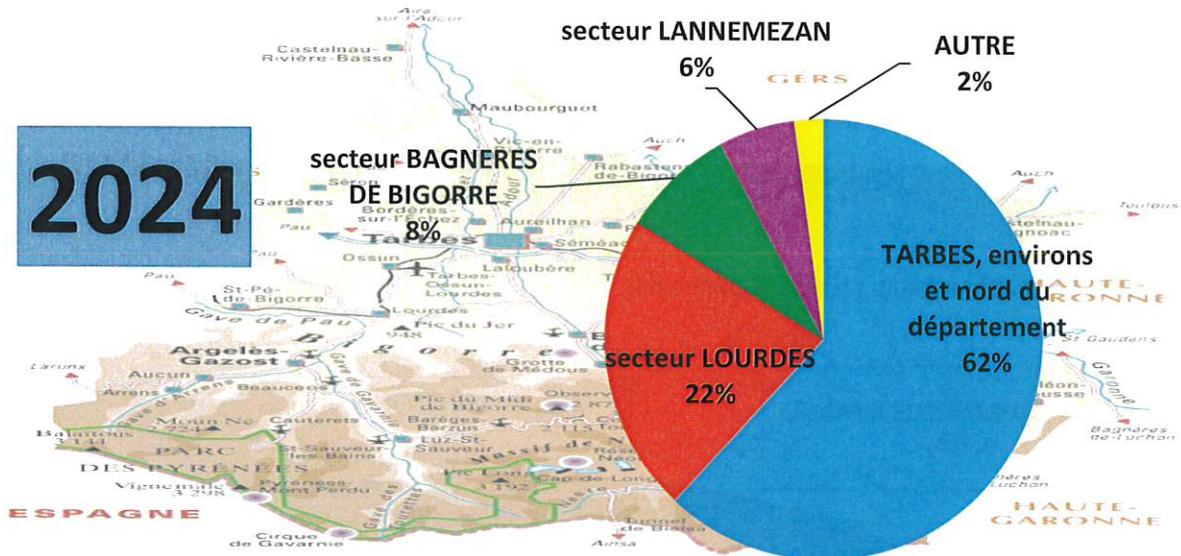
Le nombre de demandes en stock externes représente le nombre de dossiers de demande de logements, toujours actifs, déposés auprès de l'Office.

Les demandes non déposées auprès de l'office et récupérées depuis le serveur d'enregistrement unique ne sont pas prises en compte dans le stock.

2.1.1 Répartition géographique de la demande

Les demandes de logements peuvent être déposées dans tous les lieux ouverts au public au sein de l'OPH 65 (Agences, Siège, Antennes). Les demandeurs ont la possibilité d'exprimer plusieurs souhaits géographiques.

Pour l'année 2024, les secteurs souhaités en choix n°1 sont réparties de la manière suivante :



Il est constaté une adéquation entre les demandes et l'implantation du patrimoine locatif de l'office.

En effet, les demandes portent pour 62 % sur le secteur « Tarbes, environs et Nord du département ». Cette zone représente 60 % de l'implantation du patrimoine locatif de l'Office.

De même, le secteur de « Lourdes » représente 22 % de la demande pour 21 % de l'implantation du patrimoine locatif de l'Office.

2.2 LES FORMATS DE LA DEMANDE

Sur l'année 2024, les agents de l'OPH 65 ont procédé à l'enregistrement d'un total de 2 014 demandes de logement. Ce nombre est réparti selon 3 situations :

A - Les demandes de mobilité interne :

L'OPH 65 s'est engagé dans une démarche de facilitation du parcours résidentiel au bénéfice des locataires déjà présents sur le parc de l'office. Cette action de qualité de service vise notamment à tenir compte de l'évolution de la composition familiale et des revenus du foyer.

Elle permet également de promouvoir l'accès au logement individuel pour les résidents qui remplissent plusieurs conditions exemplaires (tenue du logement, régularité de paiement du loyer, comportement irréprochable...).

En 2024, 389 demandes de mobilité interne ont été enregistrées.

B - Les demandes enregistrées avant le 1er janvier 2024 :

Un dossier de demande de logement est valable 1 an à compter de son enregistrement sous le système national d'enregistrement (SNE). Afin d'éviter une radiation, le demandeur doit obligatoirement effectuer une démarche de renouvellement avant la date d'anniversaire. A cette occasion, il peut modifier le contenu de ses souhaits.

En cas d'inadéquation des biens disponibles avec les vœux du demandeur, l'OPH 65 est susceptible de formuler des propositions alternatives.

En 2024, 361 demandes enregistrées avant le 1er janvier 2024 ont été renouvelées.

C - Les nouvelles demandes enregistrées à compter du 1er janvier 2024 :

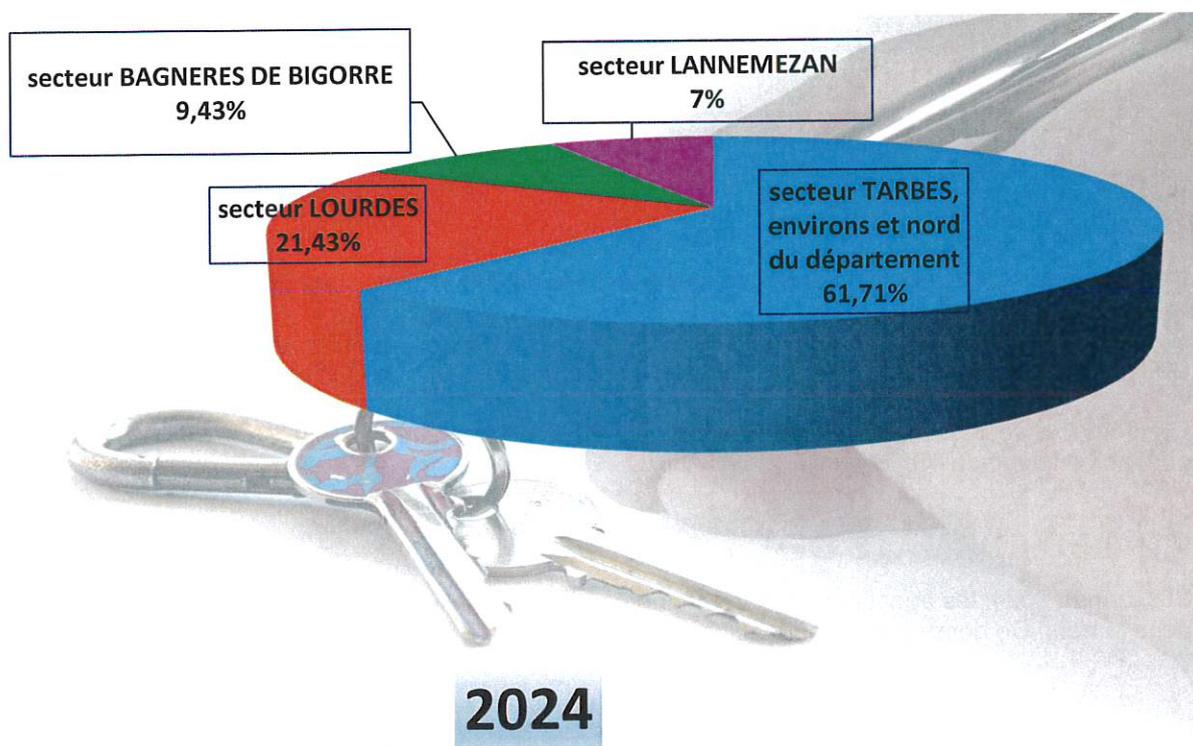
L'OPH 65 dispose d'un patrimoine principalement situé sur le territoire des Hautes-Pyrénées. Des biens locatifs sont également présents sur la partie Est du département des Pyrénées-Atlantiques. Bien qu'exclusivement situé en secteur dit "détendu", la variété des produits proposés (typologie, milieu rural, zone urbaine...), la présence terrain des équipes de proximité et la qualité des logements font de l'OPH 65 l'acteur de référence du logement social sur le département.

En 2024, 1 625 nouvelles demandes (hors mobilités internes) ont été enregistrées à compter du 1er janvier 2024.

2.2.1 Nombre de nouveaux baux locatifs signés

2021	2022	2023	2024
838	803	721	700

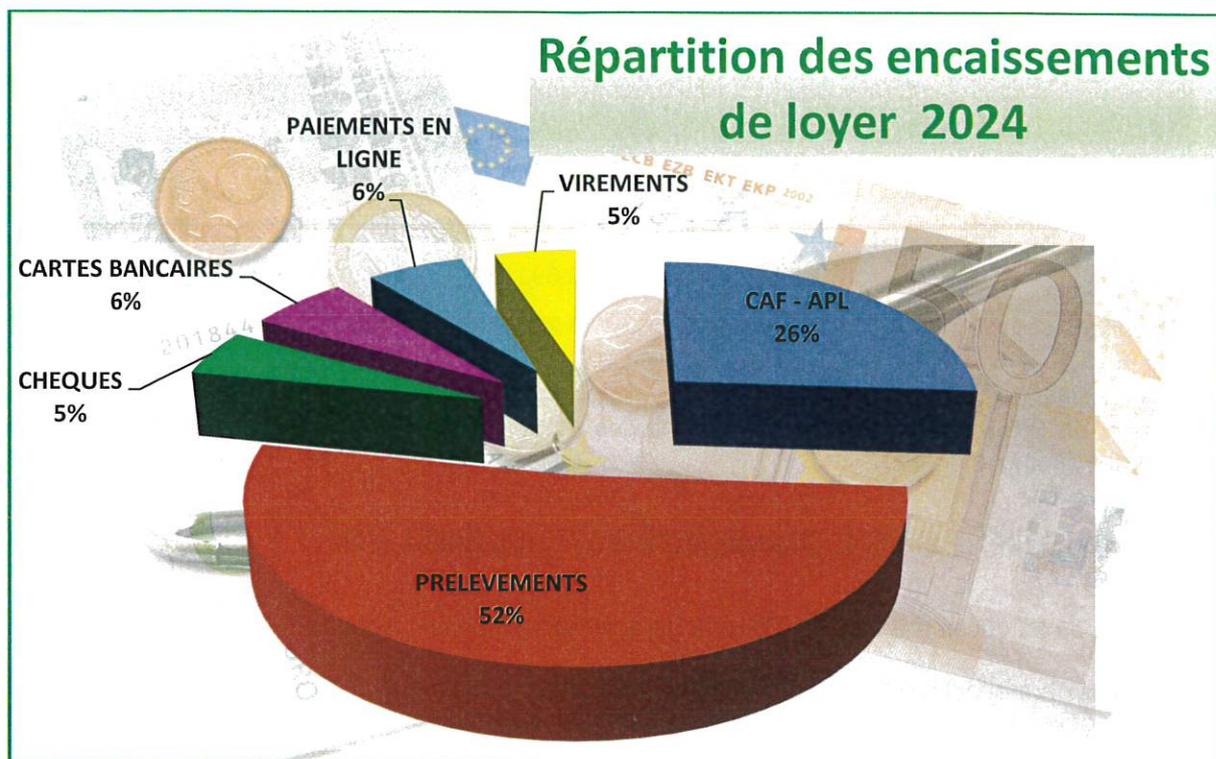
En 2024, les **700** entrants se répartissent ainsi :



2.3 LES LOYERS A L'OPH 65 ET LEUR MODE DE PAIEMENT

Augmentation de loyer au 1^{er} janvier 2024 : 3,5 %.

Type	Loyer moyen hors APL	APL moyen	RLS moyen	Reste à payer par locataire
2	311,46 €	170,04 €	46,09 €	95,33 €
3	384,96 €	183,83 €	51,70 €	149,43 €
4	444,78 €	240,56 €	65,50 €	138,72 €



2.4 LES CHARGES LOCATIVES

Évolution des charges	2021	2022	2023	2024
	6,0 %	3,4 %	12,7 %	6,6 %
Total charges récupérables	4 707 793 €	4 865 764 €	5 481 991 €	5 842 460 €
Perte récupération liée à la vacance	314 249 €	346 803 €	423 248 €	485 631 €
Total charges locataires à récupérer	4 390 544 €	4 518 961 €	5 058 742 €	5 356 826 €
Provisions perçues	4 827 780 €	5 020 227 €	5 195 507 €	5 278 077 €
Appel lors de la régularisation	- 437 235 €	- 501 266 €	- 136 764 €	+ 78 749 €

Estimation montant moyen des charges annuelles du logement selon le type :
(Hors eau et chauffage individuel)

Typologie	Prix annuel moyen 2021	Prix annuel moyen 2022	Prix annuel moyen 2023	Prix annuel moyen 2024
2 pièces	597,24 €	590,69 €	664,34 €	695,11 €
3 pièces	691,94 €	686,07 €	786,44 €	820,51 €
4 pièces	805,64 €	807,54 €	927,34 €	951,75 €

Estimation variation de 4 postes de charges significatifs :

Année	2021	2022	2023	2024
Ascenseur	83 678,16 €	78 349,27 €	100 918,83 €	106 413,70 €
Entretien nettoyage	1 486 858,02 €	1 534 007,91 €	1 584 667,12 €	1 670 124,35 €
Taxe Ordures Ménagères	1 382 552,48 €	1 453 693,90 €	1 545 373,98 €	1 640 401,34 €
Chauffage collectif	319 951,44 €	288 234,51 €	478 395,65 €	465 979,35 €

L'augmentation significative constatée sur l'exercice 2023 dans le cadre du contexte inflationniste se poursuit en 2024 sur tous les postes de charges, hormis le chauffage collectif (baisse du coût de l'énergie électrique et gaz).

2.5 GESTION DES COMMERCES ET ASSIMILÉS

Situation au 31 décembre 2024 : L'OPH 65 gère 44 locaux commerciaux.

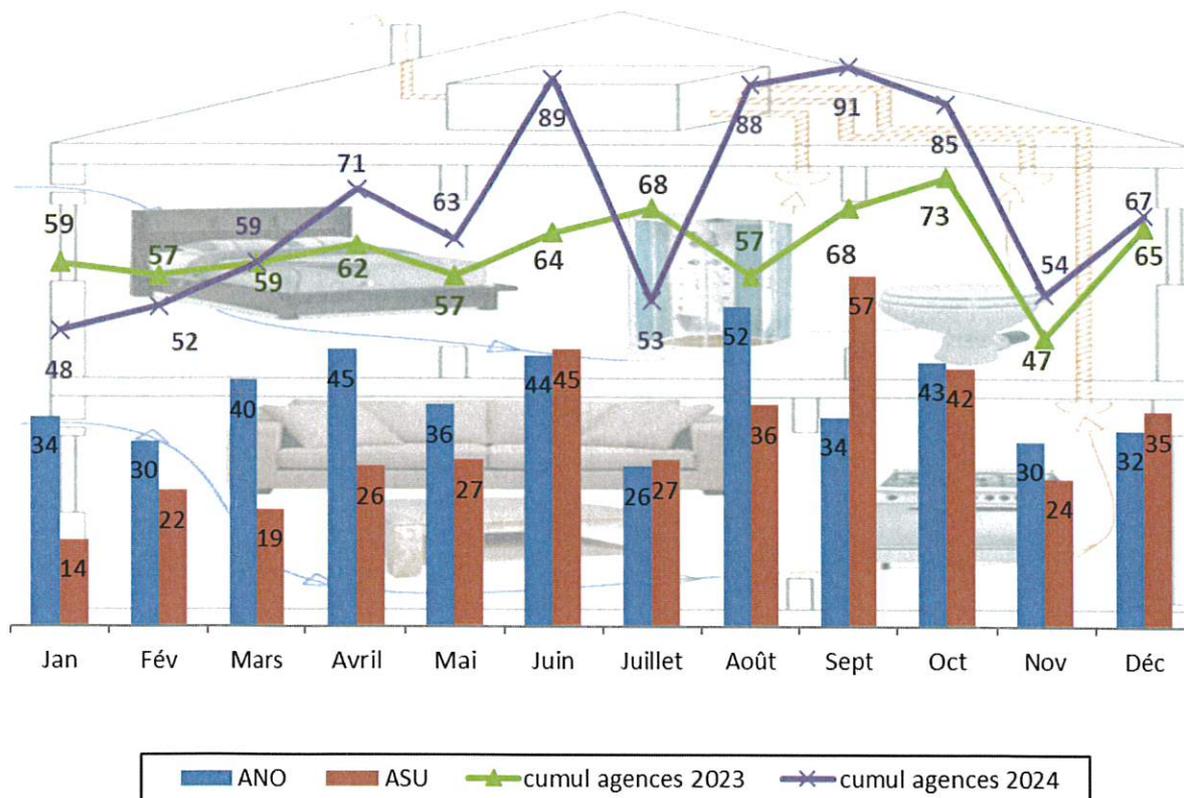
Ces biens permettent à l'OPH 65 de favoriser l'attractivité et l'animation des quartiers notamment par le biais du développement de services et commerces de proximité (salon de coiffure, alimentation, relais colis ...).

(Hors locaux collectifs résidentiels mis à disposition des associations de locataires)



2.6 LES DÉPARTS DES LOCATAIRES

État des lieux réalisés en 2024 : 820



Après 2 années de contraction, nous constatons une reprise des mobilités sur le parc locatif avec un nombre de libération 2024 en hausse de 11 % par rapport à l'année 2023.

Taux de rotation sur l'ensemble du patrimoine (hors relogements) :

	2021	2022	2023	2024
Rotation hors mutations	9,91 %	10,56 %	7,76 %	10,35 %
Mutation hors relogements	1,53 %	1,17 %	1,47 %	1,35 %

Il est constaté un léger rebond des rotations et un maintien du taux des mutations hors relogement.

Selon les chiffres de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) publiés en 2024, le taux de rotation moyen hors mutation au niveau national pour les logements situés en zone C est de 11,2%. De son côté, le taux moyen de mobilité interne hors relogement au niveau national est de 2,3 %

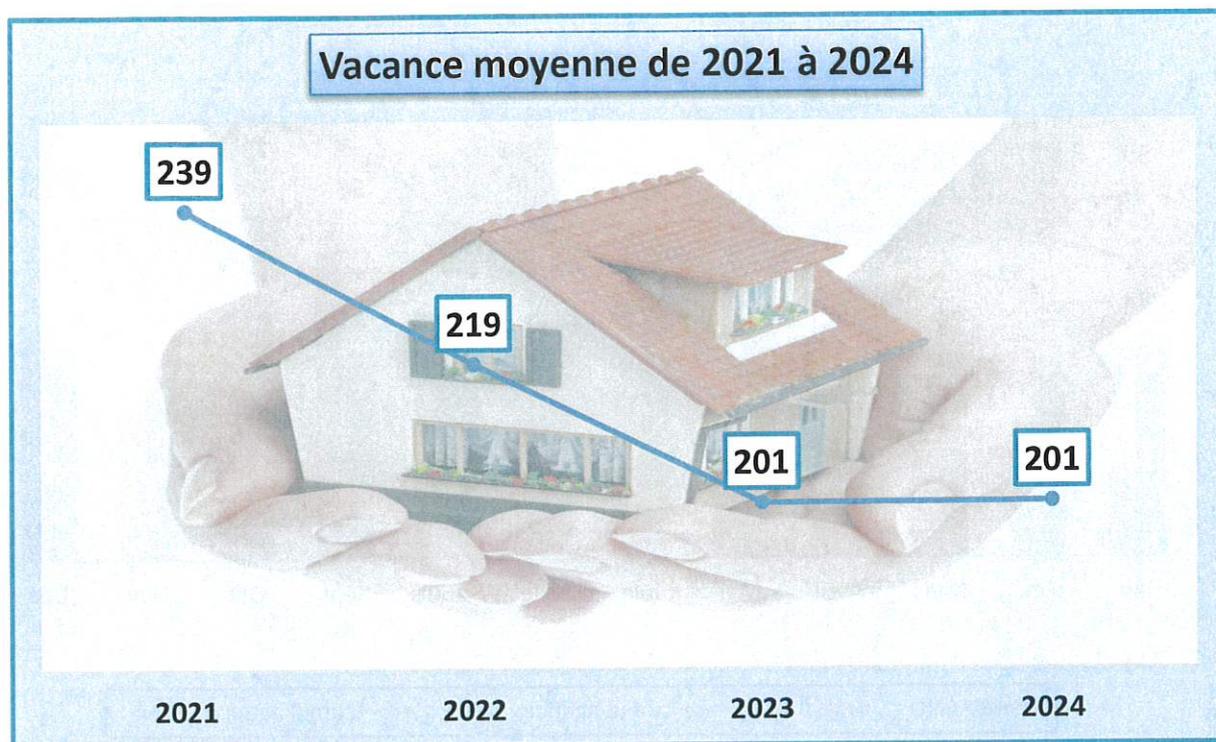
Les chiffres de l'OPH 65 sur ces items sont donc inférieurs à la moyenne nationale. Par conséquent, bien que notre patrimoine ne soit pas situé sur une zone dite « en tension », ces chiffres traduisent une situation de « tension ciblée » sur certaines typologies (T2 et T5) qui peinent à se libérer.

Au même titre que pour l'exercice 2023, cette situation résulte principalement de 3 constats :

- ✓ Une attractivité de l'office issue de la qualité des biens proposés et de la forte présence territoriale des agents de proximité
- ✓ Un contexte économique peu propice aux mouvements locatifs (coût d'un déménagement, frais de remise en état...)
- ✓ Une compression de l'offre immobilière locative et un accès à l'emprunt plus compliqué pour un primo accédant.

2.7 LA VACANCE

La vacance commerciale est calculée en retirant les futures démolitions et ventes, les livraisons et les logements bloqués.



Au terme d'une Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), le demandeur est informé de la décision rendue. Celui-ci dispose alors d'un délai maximum de 8 jours pour valider la proposition.

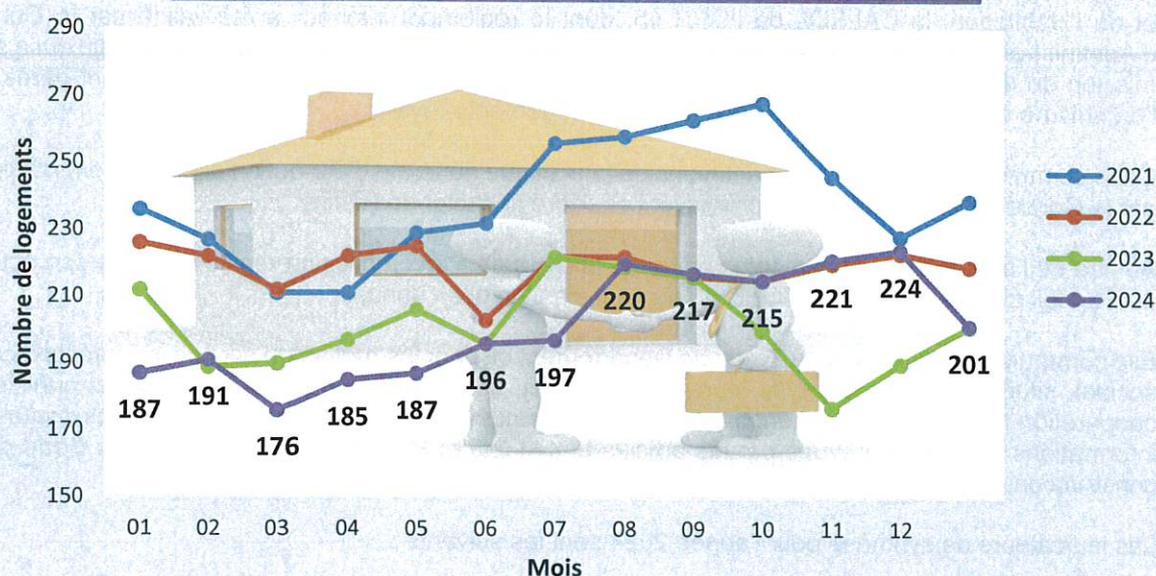
Dès validation, un rendez-vous pour la signature du bail est convenu.

Depuis février 2022 et le démarrage du relogement dans le cadre du NPNRU, la totalité des logements du patrimoine de l'Ophite (soit 551 au total) a été retiré de la vacance commerciale.

Au 31/12/2021, le patrimoine locatif de l'OPH 65 était de 7 845 logements familiaux. Au 31/12/2024, par le biais de nouvelles constructions et de rachats, il est de 8 284 logements.

Dans le même temps, la vacance mensuelle moyenne est passée de 239 à 201 logements (- 16 %).

**Vacance par mois des logements commercialisables
2021 à 2024
(hors stratégiques et mises en services)**



Coût de la vacance globale	2021	2022	2023	2024
Nombre de logements vacants au 31 décembre	445	497	513	636
Dont nombre de logements stratégiques bloqués (vente, démolitions, réhabilitation...)	213	277	318	410
Dont > 3 mois	305	302	342	371
Coût de la vacance globale en M. € (loyers + stationnement + charges)	2,48 M €	2,63 M €	2,81 M €	3,18 M €
Quittancement annuel hors provisions sur charges	31,7 M €	32,8 M €	34,04 M €	35,78 M €

L'augmentation du nombre de logements vacants au 31 décembre est la conséquence de l'accroissement du nombre de logements stratégiques bloqués dans le cadre du NPNRU.

Le démarrage des opérations de déconstruction de l'Ophite qui seront réalisées en 2025 viendront diminuer ce chiffre.

2.8 BILAN DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Conformément aux dispositions des articles L441-2 et R.441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, la CALEOL de l'OPH 65, dont le règlement intérieur a été validé par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 29 octobre 2021 est une commission unique territoriale qui a pour mission de décider de l'attribution de l'ensemble des logements qui appartiennent ou sont gérés par l'organisme sur son patrimoine, à l'exception des logements-foyers.

Cette commission respecte les orientations de la politique générale d'attribution des logements définies par le Conseil d'Administration et préserver l'équilibre financier de l'Office.

Au titre de l'article 16 du règlement intérieur de la CALEOL, la commission rend compte de son activité au Conseil d'administration de l'OPH 65 par le biais d'un bilan annuel.

Elle communique également au Préfet de Département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés ci-avant et aux maires des communes intéressées, toutes les informations telles que prévues par les articles L. 441-2-5 et R. 441-2-8 et R. 441-2-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Les indicateurs de synthèse pour l'année 2024 sont les suivants :

2.8.1 Le Patrimoine

	AGENCE NORD	AGENCE SUD	OPH 65
Nombre de logements au 31/12/2024	4 826	3 382	8 208
Prix médian au m ² de SH	6,29	5,84	6,10

Répartition des logements sur le territoire de l'OPH 65 au 31/12/2024			
ARCIZANS AVANT	3	LANNEMEZAN	424
ARGELES GAZOST	254	LIZOS	3
ARREAU	16	LOUDENVIELLE	12
ARRENS MARSOUS	21	LOURDES	1 227
ASSAT	27	LUZ ST SAUVEUR	44
AUCUN	6	MAUBOURGUET	39
AUREILHAN	180	MAULEON BAROUSSE	4
AZEREIX	16	MONLEON MAGNOAC	3
BAGNERES DE BIGORRE	808	MONTGAILLARD	8
BARBAZAN DEBAT	44	MORLAAS	9
BAREGES	23	ODOS	29
BAZET	61	ORLEIX	12
BORDERES SUR L ECHEZ	298	OSSUN	58
BORDES	6	PAU	16
BOURS	6	PIERREFITTE NESTALAS	109
CANTAOUS	6	PINAS	3
CASTELNAU MAGNOAC	10	RABASTENS DE BIGORRE	13
CASTELNAU RIVIERE BASSE	12	SARP	14
CAUTERETS	48	SARRANCOLIN	43
CLARENS	2	SAUVAGNON	9
ESCALA	10	SEMEAC	214

ESQUIEZE SERE	6	SOUES	2
ESTENSAN	2	SOULOM	22
ESTERRE	5	ST LARY SOULAN	50
GAVARNIE GEDRE	5	ST PE DE BIGORRE	6
GERDE	56	ST SAVIN	5
HECHES	3	TARBES	3 488
IBOS	46	TOSTAT	7
JARRET	20	TOURNAY	37
JUILLAN	9	TRIE SUR BAISE	23
LA BARTHE DE NESTE	13	VIC EN BIGORRE	192
LALOUBERE	36	VIELLE AURE	25

2.8.2 Attributions et demandes

	AGENCE NORD	AGENCE SUD	OPH 65
Nombre total d'attributions de logements 2024	419	261	680
dont mutation	76	73	149
dont mutation NPNRU Ophite	6	53	59
Taux de refus de proposition	9,72 %	10,63 %	10,07 %
Nbre médian de résiliation bail /mois	37	31	68
Taux vacance de +3 mois	1,22 %	1,53 %	1,33 %
Taux vacance éco médian annuel	1,04 %	1,11 %	1,07 %
Nombre de demandeurs en 2024	2 914	1 257	4 171
Dont Nombre de demandes de mutation	342	208	550
Délai relocation logement individuel en jours	63	106	78
Délai relocation logement collectif en jours	107	150	122
Ancienneté de la demande au jour de l'attribution CALEOL en 2024			
Moins de 3 mois	34,50 %	37,07 %	35,70 %
De 3 à 6 mois	27,60 %	18,15 %	23,20 %
De 6 mois à 1 an	27,60 %	14,29 %	21,40 %
De 1 an à 2 ans	6,90 %	26,62 %	16,10 %
Plus de 2 ans	3,40 %	3,87 %	3,60 %
Nouveaux entrants 2024			
Taux locataire <60%plafonds	84,00 %	78,50 %	81,90 %
Taux - 18 ans	33,50 %	33,60 %	33,50 %
Taux + 65 ans	3,40 %	5,00 %	4,00 %
Taux bénéficiaires APL	61,90 %	58,30 %	60,50 %
Taux couverture APL	67,50 %	35,20 %	53,70 %
Taux impayés en nombre	13,68 %	9,70 %	12,09 %
Taux impayés en montant	1,99 %	1,82 %	1,93 %

2.8.3 Attractivité et maintien du patrimoine locatif de l'Office en 2024

Budget annuel de l'activité Proximité pour l'entretien général du patrimoine de l'office			
Entretien courant (désinsectisation, nettoyage, espaces verts, vandalisme...)			1 143 075
Remise en état des logements suite entrant / sortant			1 319 500
Gros entretien non programmé			1 071 450
Régie technique et chauffage			1 300 000
Total			4 834 025

	Agence Nord	Agence Sud	OPH 65
Coût moyen travaux de remise en état logement	2 081,41	2 354,98	2 192,5
Taux de facturation moyen des travaux REL	10,87 %	3,35 %	11,04 %

2.8.4 Profil des titulaires du contrat de location et situation des ménages au 31/12/2024

	Agence Nord	Agence Sud	OPH 65
Couple avec enfant(s)	15,12 %	10,00 %	13,13 %
Couple sans enfant	8,82 %	9,01 %	8,89 %
Monoparental	21,87 %	20,37 %	21,28 %
Seul	46,11 %	53,41 %	48,93 %
Autre (colocation, association...)	8,08 %	7,21 %	7,77 %
Ressources principales du foyer			
Salaire -revenu divers	23,00 %	37,20 %	29,00 %
Prime d'activité	18,30 %	7,50 %	13,70 %
Retraite	10,10 %	15,40 %	12,40 %
Allocation adulte handicapé	3,70 %	3,10 %	3,20 %
Allocation familiale (ASF, AJE, APA, Pension...)	28,80 %	24,70 %	27,30 %
Allocation chômage	6,20 %	6,40 %	6,30 %
RSA	9,90 %	5,70 %	8,10 %
Catégories d'âge principales des titulaires des contrats de location			
Moins de 29 ans	8,23 %	4,49 %	6,72 %
de 30 à 39 ans	15,90 %	11,83 %	14,26 %
de 40 à 49 ans	17,02 %	15,63 %	16,46 %
de 50 à 59 ans	19,51 %	21,94 %	20,49 %
de 60 ans à 65 ans	10,55 %	11,22 %	10,82 %
Plus de 65 ans	28,79 %	34,89 %	31,25 %
Catégories d'âge principales des occupants déclarés dans les logements			
Moins de 29 ans	40,89 %	32,13 %	37,64 %
de 30 à 39 ans	11,31 %	9,53 %	10,65 %
de 40 à 49 ans	11,60 %	11,94 %	11,73 %
de 50 à 59 ans	12,08 %	15,13 %	13,21 %
de 60 ans à 65 ans	6,49 %	7,74 %	6,96 %
Plus de 65 ans	17,63 %	23,53 %	19,81 %

Occupants déclarés dans les logements au 31/12/24			
	Agence Nord	Agence Sud	Total
Nombre total	18 150	11 423	29 573
Densité moyenne par logement	3,76	3,38	3,6



2.9 DÉVELOPPER LE PARTENARIAT SOCIAL

Les services de l'OPH 65 s'attachent à travailler en réseau de partenaires :

- ✓ Pour faciliter l'accès au logement des candidats au logement social accompagnés.
- ✓ Pour orienter les locataires présentant des difficultés dans les paiements des loyers ou dans le savoir habiter vers un accompagnement social adapté en vue de leur maintien dans un logement et ainsi éviter l'expulsion locative.

L'Instance Bailleurs du Service Public de la Rue au Logement

Alors que le **Logement d'abord** constitue un principe d'action, le service public de la rue au logement peut être défini comme **le cadre d'intervention pour une action publique plus cohérente et plus efficiente** dans la lutte contre le sans-abrisme. Le service public de la rue au logement articule **tous les acteurs** de la chaîne de l'hébergement et du logement, pour mettre pleinement en œuvre la stratégie nationale du Logement d'abord sur l'ensemble du territoire. **L'Instance Bailleurs réunit les différents bailleurs du parc social, le service logement du Département, la DDETSPP et le SIAO**. Cette nouvelle instance vient remplacer le Comité Logement depuis mars 2024 au rythme d'une réunion par mois.

L'instance bailleurs étudie les situations individuelles suivantes :

- Les situations amenées par les bailleurs pour des locataires de leur parc qui cumulent des difficultés au niveau du savoir habiter, de la santé ainsi qu'une absence de mobilisation.
- Les situations de droit commun bloquées au niveau de l'accès ou du maintien au logement.
- Les situations avec une mesure d'accompagnement où les freins ont été identifiés et sécurisés mais pour lesquelles aucun logement correspondant aux besoins n'est disponible.

Les associations

UDAF – 36 logements : Baux glissants, Résidences d'accueils

L'UDAF et l'OPH 65 sont engagés dans l'accompagnement des personnes vulnérables par le logement. Pour ce faire, 3 plateformes de recensement des situations coexistent :

- ✓ La Plateforme Logement Adapté, qui s'adresse à des personnes souffrant d'un handicap physique et à autonomie réduite (Familles Gouvernantes, Maisons Relais, Résidence d'Accueil en diffus).
- ✓ La Plateforme d'Accueil et d'Accompagnement des personnes Etrangères, qui accompagne les personnes étrangères (hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA), Bail Relais pour les bénéficiaires de la protection internationale BR BPI), Guichet unique pour les Ukrainiens.
- ✓ La Plateforme d'accompagnement social lié au logement qui accompagne les personnes seules ou les familles de droit commun Baux glissants (BG), Baux glissants Jeunes majeurs (BGJM), Allocation Logement Temporaire (ALT), Accompagnement social lié au logement (ASLL), Accompagnement vers et dans le logement (AVDL).

Lors des rencontres trimestrielles, et sur la base d'une évaluation sociale, il est décidé de l'opportunité d'un « glissement de bail », c'est-à-dire d'attribuer le logement directement à ou aux occupants.

Les Baux Glissants gérés et accompagnés par l'UDAF 65 ont été au nombre de 9 en 2024, 2 baux ont glissé au profit des ménages accompagnés.

39 logements au profit de l'Association Pyrénées Terre d'Accueil (PTA) :

Cette association intervient sur l'hébergement temporaire. Elle accompagne des personnes qui ont demandé l'asile en France pendant la durée d'examen de leur demande de statut de réfugié.

Le procédé est conforme au Programme européen des réfugiés réinstallés. Les personnes éligibles à la réinstallation sont des familles ou des personnes isolées en besoin de protection.

Les dossiers sont identifiés par l'Office Français pour la Protection des Réfugiés et des Apatrides (OFPRA), dans le cadre de missions foraines qui visent à rencontrer sur place les demandeurs d'asile qui bénéficient du statut de réfugié ou de la protection subsidiaire dès leur arrivée sur le territoire français.

Des visites à domicile tripartites sont réalisées périodiquement pour co-évaluer l'évolution du ménage et décider s'il est opportun de faire un « glissement de bail ».

Ainsi en 2024, 4 baux ont glissé au profit des ménages accompagnés.

Autres associations :

France Terre d'Asile	: 14 logements
MECS Maison Enfants LAMON	: 8 logements
ASEI-RAMONVILLE St AGNE	: 2 logements
Cité CARITAS	: 8 logements
Don Bosco	: 1 logement
ATRIUM	: 27 logements
Association Peyriguère	: 14 logements
Association PERE LE BIDEAU	: 17 logements
CROIX ROUGE FRANCAISE	: 2 logements
CIDF	: 4 logements



Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) pour les logements PLAI

En 2024, **8 visites de logements** financés PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) ont été faites par l'OPH 65.

Elles ont permis de faire le point sur l'état du logement ainsi que sur la situation sociale des locataires et l'identification des besoins.

Ces constats sont partagés avec le service logement du Conseil Départemental afin de réajuster les modalités de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), réinterroger l'adaptation du logement, rappeler les règles locatives quand elles ne sont pas appliquées par le locataire, suivre l'état du logement, programmer des réparations ou des aménagements quand cela s'avère nécessaire et aussi conseiller le ménage dans sa manière d'habiter le logement.

L'ASLL peut si nécessaire être renforcé par l'intervention de la TISF (Technicienne d'Intervention Sociale et Familiale) de l'association Pyrène Plus, avec l'adhésion du ménage.

Les autres réseaux de partenaires pour l'accompagnement au logement

Action logement
APF France Handicap
PLHI
Association Albert Peyriguère
AVDL
Association Habitat et Humanisme
Association des cités CARITAS
Association IRIS 65
CAF les Centres sociaux
Les CCAS
Conseil Départemental 65- service ASE* -
Service logement – Maisons départementales
de la solidarité – FSL - MDPH - APA
Les Missions Locales
CLIC PAERPA
CMP Hôpital de Lannemezan
CSF
DAC Resapy
Association CIDFF
France Victime 65
ISCG65
Maison d'Arrêt de Tarbes et SPIP
Maisons de quartier - Point Parent quartier
Laubadère – Mouysset - Solazur
Mandataires judiciaires à la protection des
majeurs
PRE
SAGV65
SIAO* Croix Rouge
GIP médiateurs et éducateurs de rue
Mairies – Police Municipale / EMP / ADIMEP
DDETSPP / Portes Ouvertes / INFO DROITS /
ADIL

Participation à l'Atelier Louer Malin organisé par le Conseil Départemental

Depuis plusieurs années, l'OPH 65 participe à cette action collective pilotée par le Service Insertion du Département, qui vise notamment à permettre aux locataires de gérer un budget, faire des économies d'énergie, développer leur autonomie, informer et faciliter l'appropriation des droits et obligations.

Cette action collective permet ainsi aux personnes bénéficiaires du RSA ou accompagnées par des professionnels des Maisons Départementales de Solidarité (demandeurs d'emploi, personnes bénéficiaires de minimas sociaux) qui ont un projet logement, d'apprendre en s'amusant.

Notre contribution à l'Atelier Louer malin 2024 a porté sur la co-animation avec la Confédération syndicale des familles (CSF) d'un travail collectif sur la thématique "Recherche de Logement".

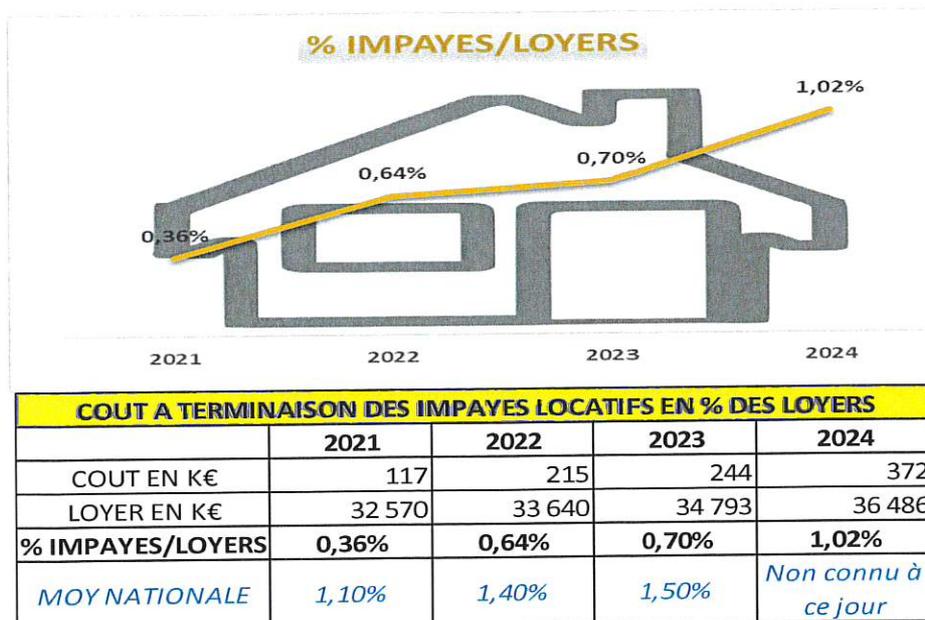
En complément, nous avons mis à disposition un logement vide sur le site de Solazur afin de servir de support pratique à l'Atelier « Etat des Lieux » animé par l'ADIL 65.



designed by freepik

2.10 LES IMPAYÉS

Analyse globale



État de l'impayé global (locataires présents et partis)

Dette locataires présents au 31 décembre 2024

2021	515 048,34 € (- 10,72%)	pour 941 dossiers
2022	517 351,91 € (+ 0,44%)	pour 916 dossiers
2023	629 848,10 € (+ 21,74%)	pour 946 dossiers
2024	604 074,07 € (- 4,09%)	pour 955 dossiers

La tension du contexte économique, liée pour l'essentiel à la période inflationniste de 2023, qui avait vu s'envoler le prix des énergies et des dépenses induites du logement (entretien locatif, produits de consommation, prix des matériaux et prestations...) est désormais passée.

En 2024, la poursuite des actions conjointes des acteurs de la prévention de l'impayé de loyers et des agents du contentieux locatif, ont permis de réduire le montant global de la dette locative de 4,09 % par rapport à l'exercice précédent.

L'impayé des locataires présents au 31 décembre correspond à 1,69 % du quittancement annuel (hors provision pour charges) appelé en 2024 (35,78 M €), ce qui reste bien inférieur à la moyenne nationale située aux alentours de 3%.

Années	2021	2022	2023	2024
≤ à 3 mois	724 dossiers	674 dossiers	680 dossiers	672 dossiers
> à 3 mois	217 dossiers	242 dossiers	266 dossiers	283 dossiers
> 1 500 €	63 dossiers	79 dossiers	99 dossiers	109 dossiers

Les actions amiables et de prévention permettent également de stabiliser le nombre total de dossiers en impayés de loyer entre 2023 et 2024 (+ 0,94 %).

Dans le détail, il est cependant constaté une dégradation constante des impayés supérieurs à 1 500 € depuis 2021 (+ 73 %), qui résultent souvent d'échéanciers non respectés ou de pertes de droits soudains (APL, FSL...) consécutifs à des défauts de déclaration ou de mise en conformité de situation réelle des occupants.

Dette locataires partis au 31 décembre

2021	719 798,06 €	pour 445 dossiers
2022	774 415,40 €	pour 472 dossiers
2023	829 886,69 €	pour 490 dossiers
2024	1 026 183,99 €	pour 554 dossiers

De son côté, la dette des locataires partis poursuit sa dégradation, que ce soit en nombre ou en montant. Les départs hors département sont en hausse, ce qui rend quasi nulles les possibilités de recouvrement au regard des frais à engager. De plus, la croissance des facturations locatives consécutives à l'augmentation des dégradations ou actes de vandalismes dans les logements influent négativement sur le montant réclamé lors du solde de tout compte.

Les plans d'apurement

	2021	2022	2023	2024
Nb de plans d'apurement et protocoles en stock au 31 décembre (locataires en place et partis)	319	304	311	323
Nb de plans d'apurement créé	759	690	691	728
Nb de plans d'apurements supprimés pour non-respect des accords	279 (36,61%)	230 (35,88%)	252 (40,38 %)	294 (43,68%)
Nb de plans d'apurements clôturés respectés	483 (63,39%)	411 (64,12%)	372 (59,62 %)	379 (56,31%)

Le nombre de plans d'apurement reste en rapport avec l'augmentation du patrimoine. Cependant, il est constaté une difficulté croissante des locataires à respecter les plans signés, ce qui génère une hausse des clôtures.

La prévention des expulsions

Les visites des locataires et déplacements à domicile pour enquêtes :

	2021	2022	2023	2024
Visites conseillères	116	158	213	179

Les conseillères sociales et prévention ont maintenu leur haut niveau de présence sur site et de rencontre avec les locataires pour une meilleure détection des situations fragiles et la mise en œuvre de mesures d'accompagnements individualisés.

Ces actions sociales et préventives de proximité contribuent à la performance d'ensemble.

Les mutations Prévention Expulsions

Au 31/12/2021	Au 31/12/2022	Au 31/12/2023	Au 31/12/2024
6	5	5	7

Reloger le locataire dont le logement est devenu inadapté à sa composition familiale et/ou à ses ressources constitue un des outils de la prévention des expulsions locatives et des impayés de loyer. Toutefois, il reste difficile à concrétiser en raison d'une faible disponibilité des logements idoines.

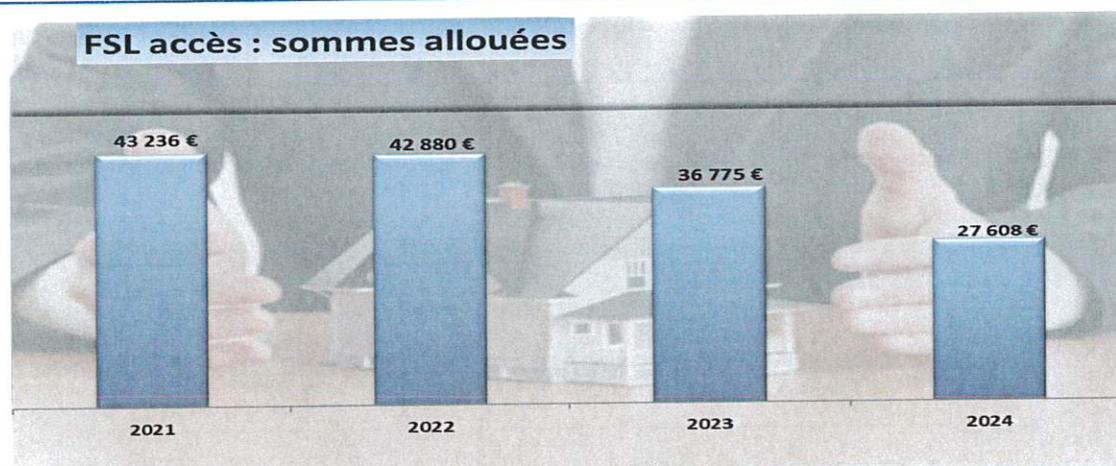
En 2024, 7 mutations préventives ont pu être concrétisées et 16 sont en attente de la libération d'un logement adapté.

A noter que les pratiques ayant évolué, les chargé(e)s de clientèle agissent également de façon préventive dès qu'elles ont connaissance d'une demande de mobilité interne pour raison économique et financière.

Les aides accordées par le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

FSL ACCES

	2021	2022	2023	2024
Nombre de dossiers acceptés	183	169	148	101
Sommes allouées	43 236 €	42 880 €	36 775 €	27 608 €



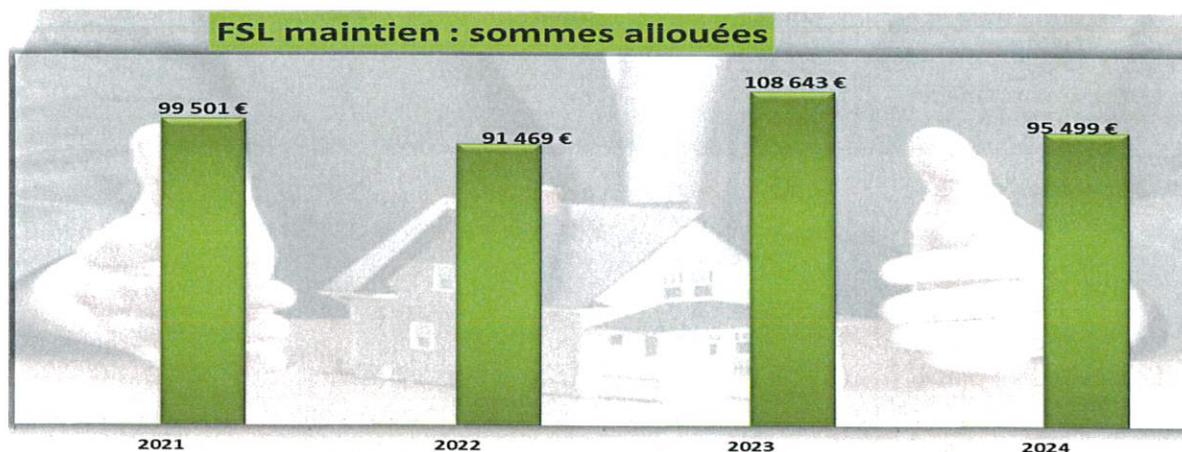
Le FSL accès est versé sous forme de prêt ou de subvention par le Département. Il permet, sous conditions de ressources, de financer les frais liés à l'installation dans le logement (dépôt de garantie, frais de déménagement, assurance habitation...).

Pour accorder l'aide du FSL, **le département prend en compte le total des revenus** des personnes qui habitent le logement, à l'exception des APL, de l'allocation de rentrée scolaire et de l'Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH).

En 2024, les candidats éligibles à cette aide sont bien moins nombreux qu'en 2021, dans le cadre de la période de Covid19 (-36,14 %).

FSL MAINTIEN

	2021	2022	2023	2024
Nombre de dossiers acceptés	202	174	209	179
Sommes allouées	99 501 €	91 469 €	108 643 €	95 499 €



Le FSL maintien permet de financer les frais liés au maintien dans le logement (paiement des dettes de loyers, factures d'électricité, eau, gaz, téléphone, frais de commissaires de justice...).

Le contexte économique et social de 2023 avait généré un nombre de dossiers acceptés et des sommes allouées orientés à la hausse.

Ces chiffres reviennent désormais sur des niveaux d'avant Covid19.

Les expulsions

	2021	2022	2023	2024
Locataires maintenus	41	33	28	27
Locataires partis volontairement avant expulsion	25	30	19	18
Locataires expulsés	14	12	22	22

	2021	2022	2023	2024
Commandement de payer	176	188	112	188
Assignment	82	100	61	103
Jugement	70	64	54	44
TOTAL	328	352	227	335

L'activité contentieuse reste soutenue. Les assignments sont en forte hausse sur 1 an (+ 68 %) mais le nombre de jugements est en baisse (- 18,52 %) et correspond au plus bas historique de l'office.

Cela relève du travail qualitatif des professionnels du contentieux locatif (Commissaires de Justice, Avocats) et des agents du contentieux de l'office, qui œuvrent jusqu'à la date du jugement pour trouver une solution pérenne à la dette.

Le surendettement

Suivi du stock des dossiers de surendettement

Nombre de dossiers en procédure classique	2021	2022	2023	2024
Locataires en place	13 pour 35 904 €	23 pour 47 206 €	11 pour 14 874 €	10 pour 19 897 €
Locataires partis	33 pour 64 513 €	27 pour 58 032 €	20 pour 37 533 €	22 pour 42 626 €
Nombre de dossiers en orientation PRP ¹				
Locataires en place et partis	18 pour 50 363 €	7 pour 20 190 €	7 Pour 8 269 €	10 pour 24 237 €
TOTAL	64	57	38	32

Le stock des dossiers en surendettement poursuit sa nette diminution globale depuis 2021 (- 50%). Le défaut de bonne foi de la personne surendettée est l'origine principale de la décision d'irrecevabilité par la Banque de France.

Suivi des procédures ouvertes en 2024 (orientation plan apurement)

Nombre de procédures ouvertes	2021	2022	2023	2024
Surendettement	10	9	9	8
Locataires en place	16 867 €	9 012 €	29 904 €	16 396 €
Surendettement	15	11	15	11
Locataires partis	41 791 €	33 239 €	41 315 €	23 420 €
TOTAL	25 dossiers 58 658 €	20 dossiers 42 251 €	24 dossiers 71 219 €	19 dossiers 39 816 €

Le nombre de procédures ouvertes est en constant retrait depuis 2021 (- 24%). Les montants suivent la même tendance (- 32%).

Suivi des procédures ouvertes et orientées vers une PRP (effacement dette)

Nombre de procédures PRP ouvertes	2021	2022	2023	2024
Surendettement	4	5	9	6
Locataires en place	7 527 €	4 052 €	18 331 €	19 882 €
Surendettement	4	6	9	4
Locataires partis	5 865 €	19 426 €	15 313 €	11 212 €
TOTAL	8 dossiers 13 393 €	11 dossiers 23 478 €	18 dossiers 33 644 €	10 dossiers 31 095 €

¹ PRP : procédure rétablissement personnel

Dans le même temps, la Commission de surendettement a retenu un nombre plus faible de situations insolvables par rapport à 2023, principalement au titre de la mauvaise foi des demandeurs.

Pour autant, le montant total d'effacement de dette demeure élevé.

Les admissions en non-valeur

(Abandons de créance)

2021	2022	2023	2024
152 835,91 €	138 807,44 €	133 673,59 €	156 826,63 €

Les admissions en non-valeur constituent la partie irrecouvrable des impayés locatifs (loyers, charges, facturation locative, frais de remise en état...).

Elles viennent en fin du processus de traitement par les divers acteurs (agents du contentieux, avocats, commissaires de justice...) du recouvrement des impayés. Par conséquent, ces chiffres correspondent pour l'essentiel à des sommes dues depuis plusieurs mois ou années.

Cet abandon de créance relève de plusieurs situations : situation d'insolvabilité trop importante, impossibilité à retrouver le débiteur, reliquat de faibles créances, décès sans ayants droits ou dette non transmissible...

En prenant en compte l'évolution du patrimoine locatif, le montant annuel des admissions en non-valeur demeure à un niveau extrêmement bas du fait de l'activité des agents contentieux, qui poursuivent au maximum les mécanismes de recouvrement existants.

2.11 TRANQUILLITÉ ET SÉCURITÉ

Les Réclamations et les signalements de désordres

Les réclamations techniques :

Les réclamations techniques sont enregistrées quotidiennement par les acteurs de proximité sur chaque secteur géographique. Elles sont ensuite prises en charge par le responsable technique de secteur qui mandate le gardien d'immeuble pour les premières investigations. En cas de nécessité, les travaux sont commandés auprès de la régie interne ou des prestataires extérieurs. Le suivi des travaux est réalisé par ces mêmes acteurs.



Les réclamations locatives :

Les réclamations locatives liées au domaine de la tranquillité et sécurité sont enregistrées par les secrétariats de proximité (agence, antenne). Elles sont ensuite prises en charge par les acteurs de proximité terrain. Le cadre de traitement est fonction de la gravité des éléments constatés. Au cas d'auteurs identifiés, une action de proximité, qui inclut une démarche de conciliation amiable, est engagée. Si les faits le justifient, des poursuites judiciaires peuvent être engagées par l'office.

Désignations désordres	2021	2022	2023	2024
INCIVISME + TROUBLES VOISINAGES	229	252	514	517
SUITE LIVRAISONS D'OPERATIONS OU CHANTIERS	151	299	274	95
GARAGES ET STATIONNEMENTS	81	84	123	152
INTERIEUR LOGEMENTS HORS CHAUFFAGE ET VMC	5 201	4 348	5 439	6 972
SINISTRES	86	233	161	176
PARTIES COMMUNES	2 654	2 465	2 883	3 212
TOTAL	8 402	7 681	9 394	11 124

Les modalités de référencement des désordres ont évolué début 2023. Jusqu'alors, si plusieurs désordres étaient signalés ou constatés sur un même lieu (logement, parties communes, espaces extérieurs...), une seule réclamation était créée.

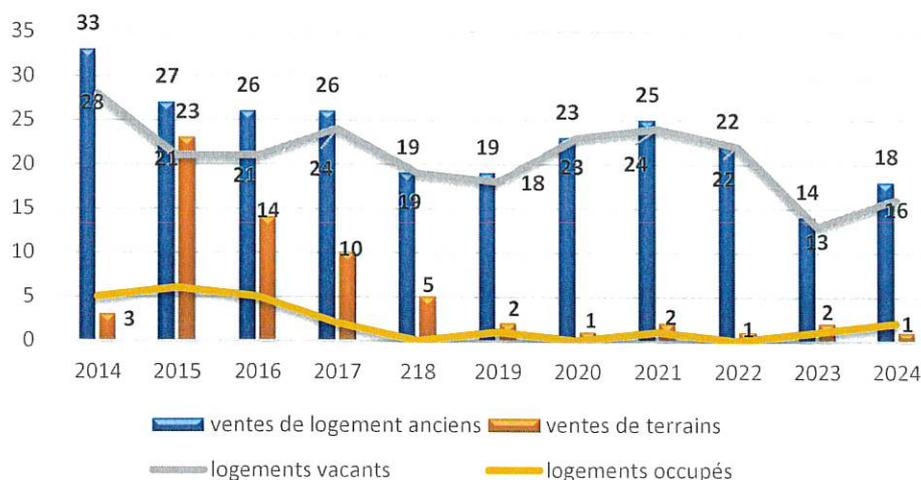
Désormais, une demande est créée pour chaque désordre signalé ou constaté.

De fait, bien que le nombre total de ces réclamations locatives en 2023 et 2024 a augmenté, cela ne signifie pas que le climat social et le comportement général des occupants se sont dégradés.

2.12 LA VENTE HLM

LA VENTE HLM

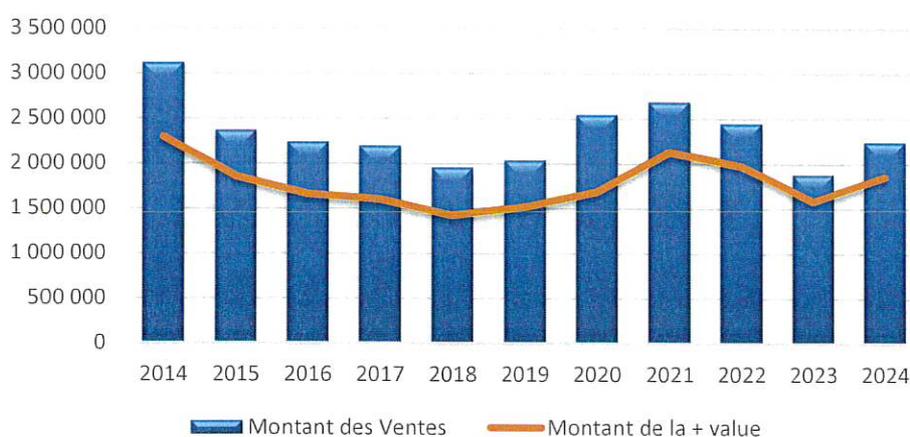
Ventes de logements anciens + terrains entre 2014 et 2024



L'année 2024 a été marquée par un retour progressif à la normale concernant les départs sur nos logements à la vente. Nous avons ainsi récupéré petit à petit des biens à mettre en vente. Nous constatons que la demande est toujours forte compte tenu des prix pratiqués sur le marché privé et des avantages que nous proposons (niveau de prix, niveau de remise en état des logements, frais de notaires réduits).

Dans ce contexte nous avons conclu 18 ventes pour une plus-value très intéressante de plus d'1,8 millions d'Euros.

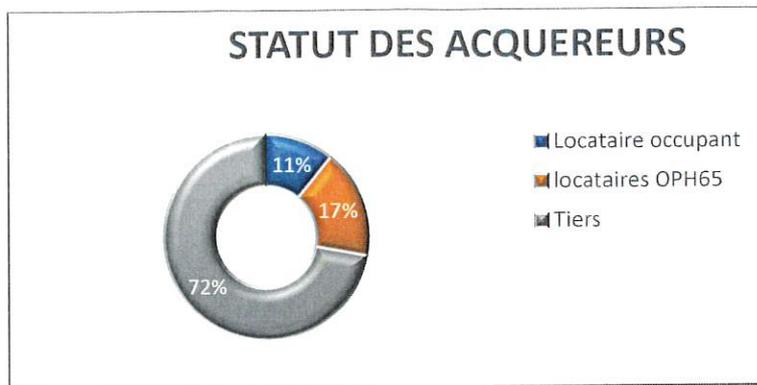
Evolution de la plus-value sur les ventes de logements anciens entre 2014 et 2024



Montant total des ventes 2024 : 2 238 000 €

Plus-value réalisée avant travaux : 1 852 990 €

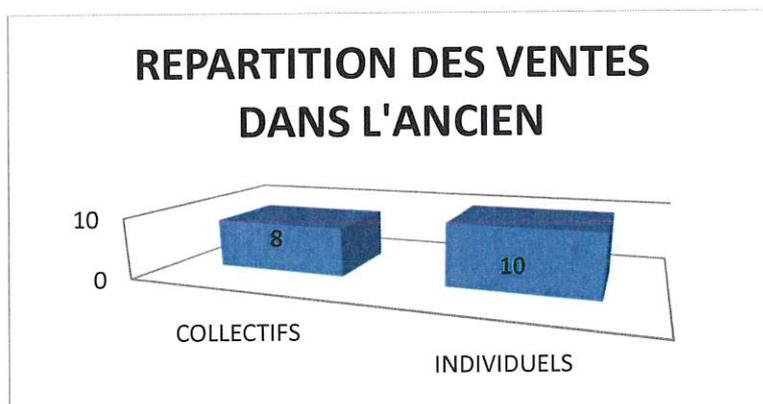
Plus-value réalisée après travaux : 1 641 193.64 € (contre 1 403 331 € en 2023)



Prix moyen :

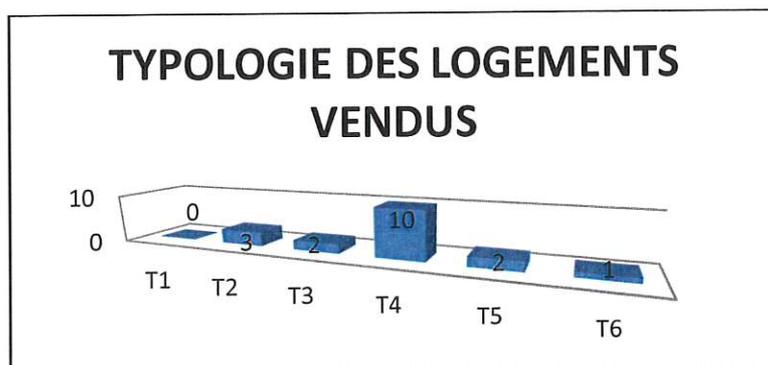
Prix moyen des logements individuels	148 500 €
Prix moyen des logements collectifs	94 125 €

Type de bien vendu : 10 logements individuels, soit 55 % des ventes
8 logements collectifs, soit 45 % des ventes



Typologie des biens vendus

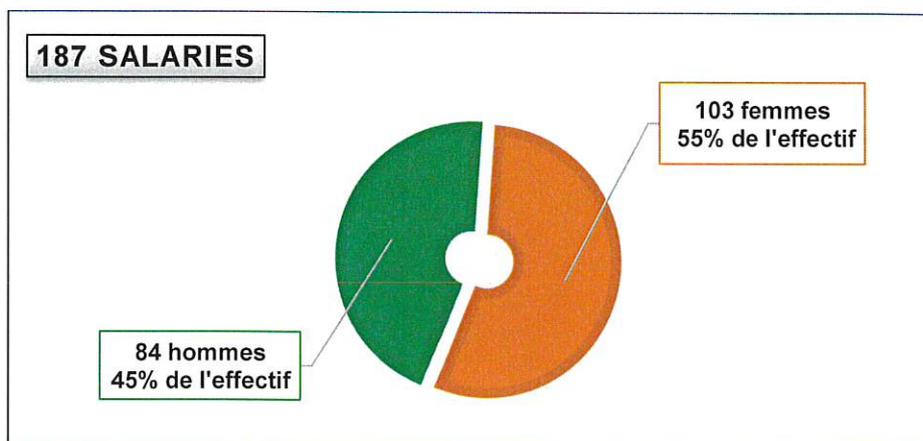
✚ 55% des biens vendus étaient des types 4.



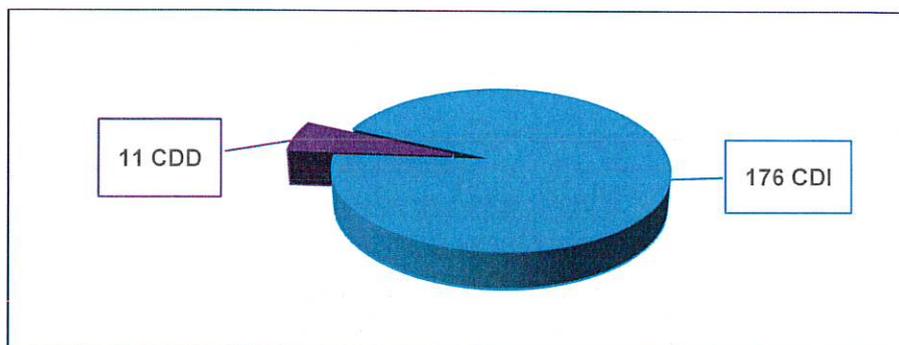
3 CHAPITRE 3 : LES MOYENS HUMAINS ET L'ORGANISATION

3.1 LES RESSOURCES HUMAINES

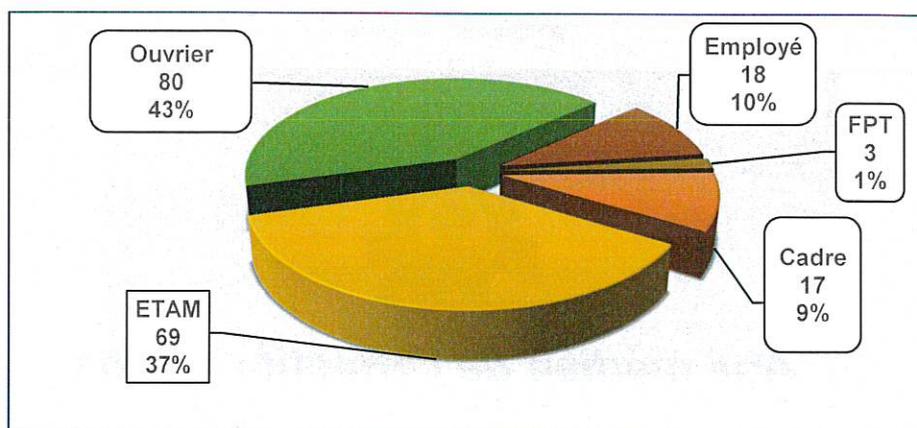
3.1.1 Les effectifs



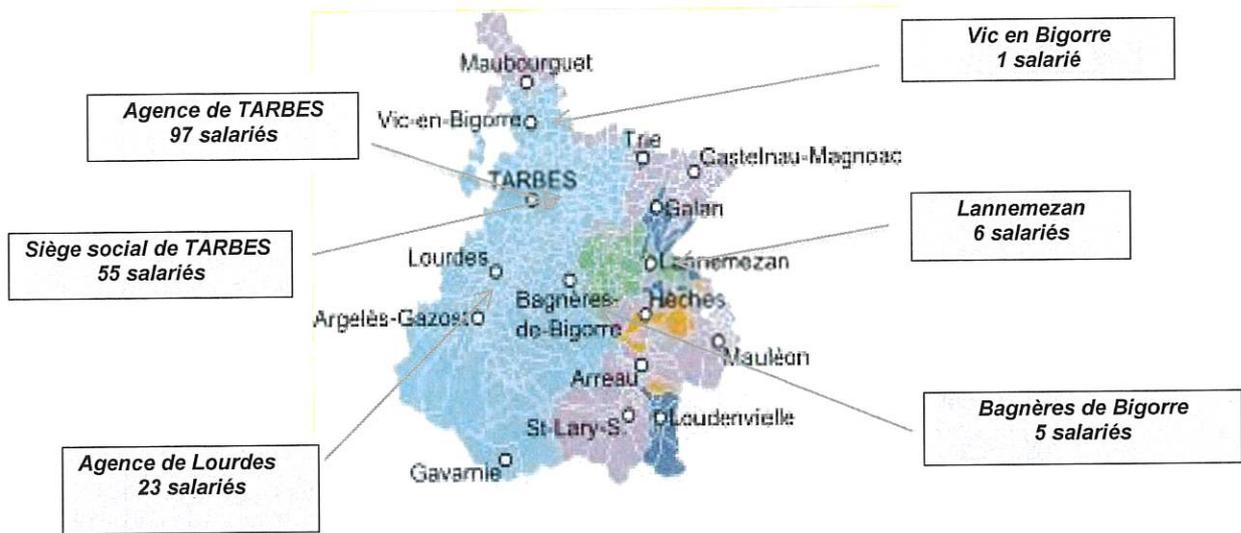
a. Effectif par contrats :



b. Effectif par et Catégories Socio-Professionnelles :

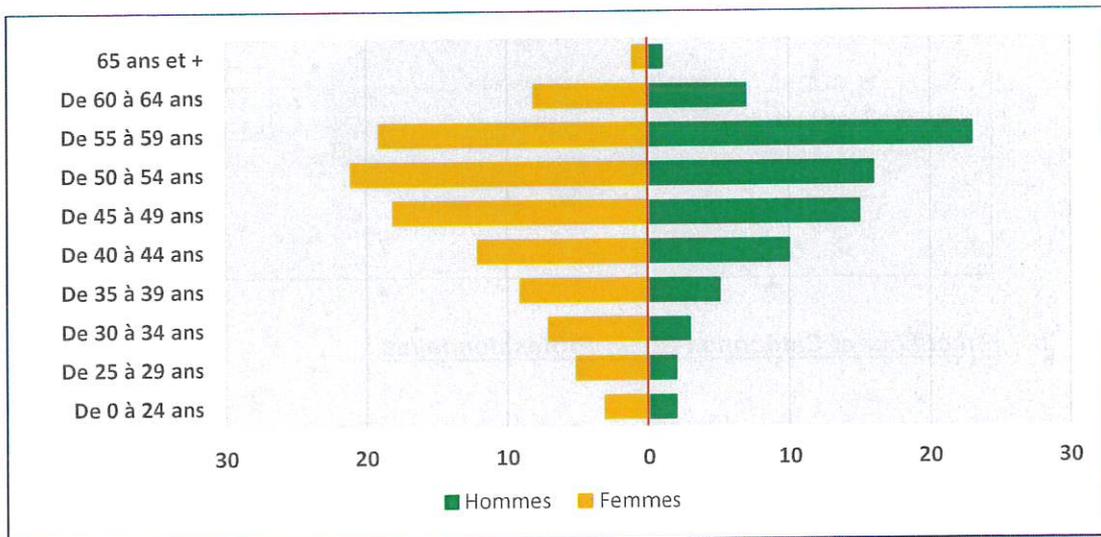


c. Effectif par établissements :



d. Effectif par tranches d'âges :

Pyramide des âges au 31 décembre 2024



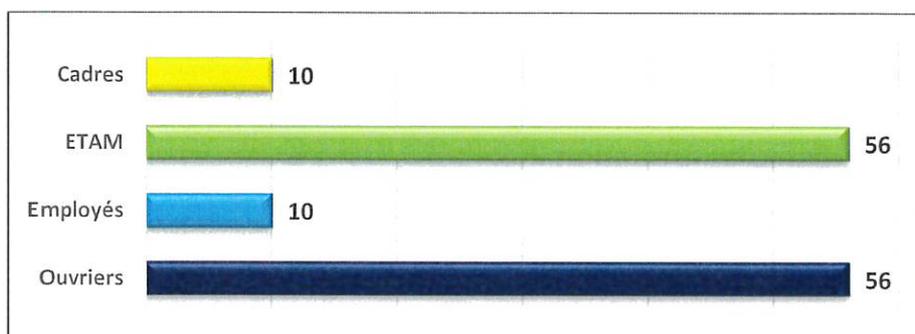
Age médian de l'effectif : 48 ans

3.1.2 La formation

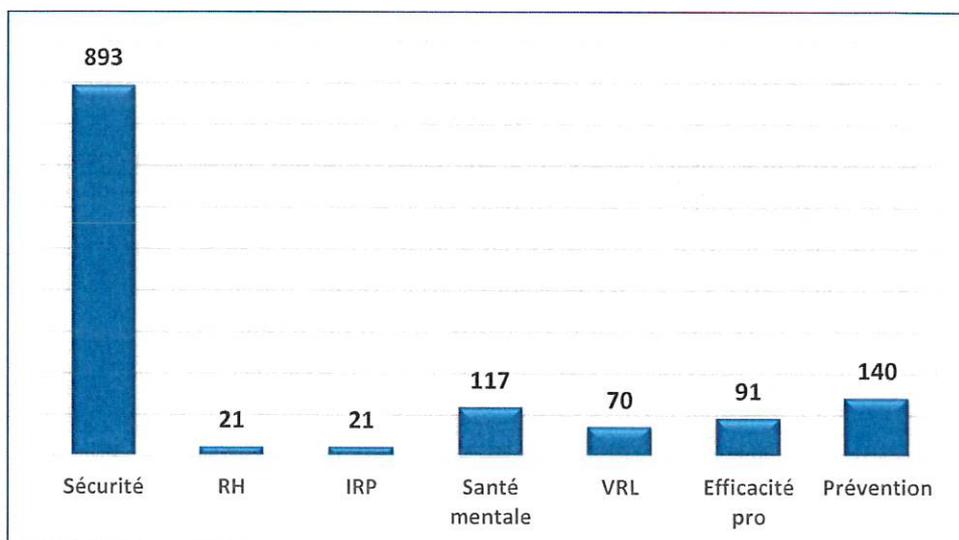
Top 3 des thèmes de formation en volume d'heures en 2024



Volume en nombre par catégories socio professionnelles 2024



Volume d'heures de formation par domaine en 2024



Coût pédagogique (€) par domaine de formation en 2024

Intitulés formations	Coût pédagogique
SST recyclage	1 400
CCN acteurs publics & coopératifs habitat social	110
Incendie manipulation extincteurs	1 500
SST initial	1 400
Habilitation électrique recyclage BR-BC-B2V	1 404
Habilitation électrique recyclage BR	1 404
Habilitation électrique recyclage BS BT	1 404
Habilitation électrique initiale BR	684
Amiante initiale encadrant cumul des fonctions	6 192
Gérer son temps / ses priorités	1 800
Communication en situation difficile	2 640
Habilitation électrique initiale BR BC B2V	2 340
Utiliser le digital pour votre organisme HLM : un monde d'opportunité	815
Total général	23 093

Montant total formation 2024 : 23 093€

Stagiaires (>18 ans)

8 Stagiaires en 2024

Durée moyenne du stage: 21 jours

Affectations Stagiaires

Service	Nombre Stagiaire
Service paie	1
ANO Gestion Sociale	3
ANO STEC	3
Service juridique/marchés	1
TOTAL	8

3.1.3 L'Hygiène et la Sécurité :

Les Accidents du travail



7
Accidents du Travail
reconnus par la CPAM sur
l'année 2024

... Par sexe



4 victimes sont des femmes
3 victimes sont des hommes

... Par métiers



- * 2 Employés immeuble
- * 2 Agents entretien
- * 1 Ouvrier polyvalent
- * 1 Chargée clientèle
- * 1 Chargée de prévention

... Par risques



- * 2 Chutes de plain-pied
- * 2 Chocs
- * 1 TMS
- * 1 risque routier
- * 1 risque non identifié

Actions Santé Sécurité et bien-être au Travail

- ✓ **1** étude de poste de travail a été menée qui a conduit à un aménagement de fauteuil ergonomique pour le poste d'agent d'accueil à l'Agence Nord.
Une démarche prévention TMS a été déployée en Septembre 2024 auprès des agents d'entretien afin d'harmoniser et améliorer les conditions de travail. A ce titre, un chariot de ménage test a été déployé sur l'ensemble de nos secteurs. La démarche est toujours en cours en janvier 2025. Un bilan sera établi en fin de test pour savoir si ce chariot de ménage sera déployé ou pas sur certains secteurs.
- ✓ **12** salariés ont bénéficié d'un entretien de **retour à l'emploi** suite à une absence de longue durée
- ✓ **5** salariés ont été reçus soit en présentiel soit par téléphone dans le cadre du rendez-vous de liaison introduit par la loi du 02 août 2021 pour renforcer la prévention en santé au travail. Cet entretien ayant pour objectif le maintien du lien entre le salarié en arrêt de plus de 30 jours (continu ou discontinu) et l'employeur. A ce titre, le salarié est informé qu'il peut bénéficier :
 - d'actions de prévention de la désinsertion professionnelle (formation, reclassement)
 - d'une visite de pré-reprise au terme de laquelle le médecin du travail peut recommander des aménagements du poste et du temps de travail
- ✓ **23** nouveaux collaborateurs ont bénéficié du parcours d'intégration :
 - Accueil du salarié sur son lieu de travail par la Responsable RH et la Correspondante Prévention en présence du N + 1
 - Présentation et signature contrat
 - Remise des documents et procédures internes
 - Informations et remise des documents Santé et Sécurité au Travail
- ✓ **5** nouveaux agents d'entretien et/ou employés d'immeubles ont été formés à la technique du balayage humide swep dans le cadre de la prévention des Troubles Musculo Squelettiques.
- ✓ **Qualité de Vie au Travail**

Depuis le 30 mars 2022, la qualité de vie au travail (QVT) est officiellement devenue la qualité de vie et des conditions de travail (QVCT). Dans ce contexte, la démarche de QVCT doit être adaptée à la réalité de l'entreprise et répondre aux attentes des collaborateurs. Ce changement, inscrit dans le code du travail, élargit le champ de la QVT à l'environnement et à l'organisation du travail et implique que l'entreprise porte une attention particulière à la santé de ses collaborateurs.

Constat est fait que les actions menées par le comité n'ont pas eu l'adhésion escomptée. Aussi, chacun s'interroge sur le positionnement de la QVT dans l'entreprise et l'intérêt porté par la Direction et l'ensemble des salariés.

A ce titre, compte tenu des nouvelles orientations de ce Comité, les membres proposent qu'un accord tripartite : DG/CSE/Comité QVCT soit élaboré afin que la QVCT devienne support du Comité Social et Economique dans l'élaboration d'un plan d'actions lorsque des problématiques diverses (RPS, conditions de travail, harcèlement) sont soulevées en séance. Cet accord tripartite a été signé en séance du CSE le 25 janvier 2024.

Les Actions Environnementales

- ✓ Désignation d'un référent dans le cadre du Plan de Sobriété Energétique
- ✓ Gestion et traçabilité des déchets dangereux via l'outil numérique **Track déchets**, développé par le Ministère de la Transition Ecologique
- ✓ Dans le contexte de la lutte contre le gaspillage : fourniture de gourdes isothermes pour le personnel de terrain et arrêt de la distribution de bouteilles d'eau aux salariés sédentaires
- ✓ Rappel des éco-gestes au bureau
- ✓ Recyclage des cartouches toner des imprimantes

3.1.4 Le dialogue social

Le Comité Social et Economique dont les membres ont été désignés lors des élections professionnelles du 22 décembre 2022, a pour objectif de créer une seule et même instance représentative du personnel.

Outre les réunions où sont traitées les questions relatives aux sujets économiques et sociaux, le comité social et économique est consulté chaque année sur les orientations stratégiques, la situation économique et financière de l'entreprise, la politique sociale de l'entreprise, et les conditions de travail et l'emploi.

6 réunions annuelles
dont 4 en matière Santé
Sécurité au Travail



4 réunions Négociation
Annuelle Obligatoire

3 CSE extraordinaires

3.2 L'INFORMATIQUE : "UN OUTIL QUI DOIT TOUJOURS PROGRESSER"

Notre système de gestion

Continuité du développement de notre progiciel IKOS par la mise en œuvre des modules améliorés et nouveaux en partenariat avec l'ensemble des clients utilisateurs.

Actions mises en place

- ❖ Module chaîne de communication : révision courriers contentieux et précontentieux.
- ❖ Démarrage nouvelle version GED (Gestion Electronique de Documents) en interface avec le progiciel métier
- ❖ Continuité du travail pour la mise en conformité avec le RGPD
- ❖ Extension vers d'autres collaborateurs de la messagerie et de l'agenda en mobilité sur Smartphone. Développement communication mail et SMS
- ❖ Accompagnement et adaptation de l'outil informatique aux besoins de l'évolution de la proximité
- ❖ Réflexion et test projet état des lieux informatisé. Démarrage d'un territoire en test
- ❖ Réflexion, test et évolution projet visite technique conformité pour la régie technique
- ❖ Fin de la mise en œuvre de l'évolution de téléphonie et réseau informatique
- ❖ Mise en œuvre d'un outil collaboratif adossé à la téléphonie

Projets

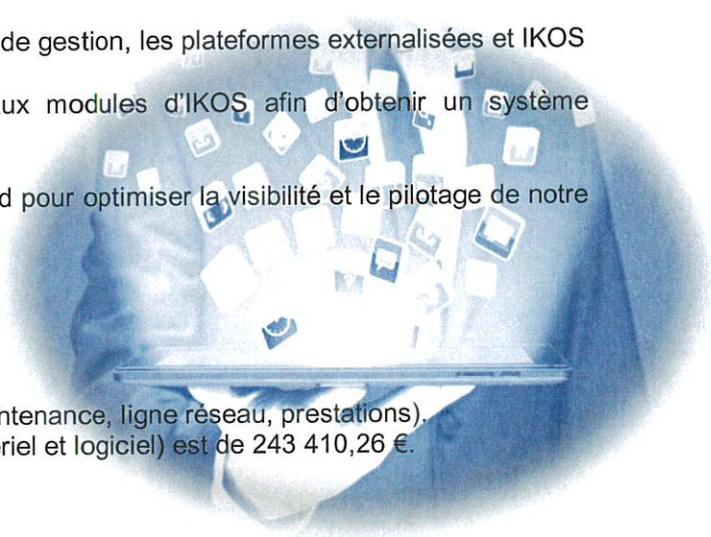
- ❖ Continuité de l'adaptation de l'outil informatique pour la Direction de Proximité
- ❖ Démarrage progressif du projet module visite technique conformité pour la régie technique pour le PES (Pack Entretien Services)
- ❖ Démarrage projet état des lieux informatisé sur tablette sur l'ensemble des territoires
- ❖ Optimisation du module chaîne de communication :
 - Utilisation des SMS et Emails à destination des locataires et partenaires
 - Refonte courriers DEA et ELS locataires
 - Optimisation de l'outil DEA
- ❖ Numérisation baux et autres documents dans la GED (Gestion Electronique de Documents)

Un outil performant pour notre développement

Il faut impérativement continuer :

- À établir « les interfaces » entre les logiciels de gestion, les plateformes externalisées et IKOS
- Poursuivre la mise en place des nouveaux modules d'IKOS afin d'obtenir un système d'information plus performant
- Continuer à développer des tableaux de bord pour optimiser la visibilité et le pilotage de notre activité
- Poursuivre la digitalisation de nos métiers

Le coût de fonctionnement est de 503 552,50 € (maintenance, ligne réseau, prestations).
Le coût de l'amortissement sur investissement (matériel et logiciel) est de 243 410,26 €.



3.3 LA COMMUNICATION

Éditions

PANORAMA, le journal des locataires, est paru 3 fois en 2024. Il est désormais accessible essentiellement en version numérique sur le site internet de l'OPH 65 et transmis par une campagne d'emailing à tous nos partenaires.

Le magazine interne, PARLONS-EN, a été publié 3 fois afin d'informer le personnel sur les actualités de l'office et de la Coopérative Midi Logement. Ce magazine est désormais visible en numérique pour tous les salariés de l'Office et mis en page désormais par le service communication.

Le service communication continue à adopter de nouvelles pratiques en limitant considérablement les impressions et en assurant la mise en page de la plupart des supports et l'envoi par des campagnes d'emailing notamment pour le PANORAMA. Cette transition vise deux objectifs principaux : la préservation de l'environnement et la réduction des coûts financiers associés à l'impression et à l'affranchissement.

Supports de communication

Une diversité de supports de communication a été élaborée par le service communication concernant les thématiques suivantes :

1. Mise en page de documents pour la cotation de la demande et parcours résidentiel avec diffusion sur le site internet de l'OPH 65.
2. Création d'une vidéo concernant le parcours résidentiel, intitulée " Comment changer de logement social ? " et visible sur le site internet de l'OPH 65.
3. Mise en page de la fiche d'engagement du paiement du dépôt de garantie pour les nouveaux entrants.
4. Création d'un organigramme général de l'OPH 65 pour diffusion sur le site internet de l'OPH 65.
5. Mise en page d'une communication dédiés au Pack Entretien Services pour les locataires concernés.

Évènementiels

L'objectif principal de l'année 2024 s'est porté sur la mise en avant des nouvelles opérations de constructions neuves dans les Hautes-Pyrénées mais également dans les Pyrénées-Atlantiques.

➤ La visite de nouveaux logements pour les futurs locataires à Morlaàs (64) :

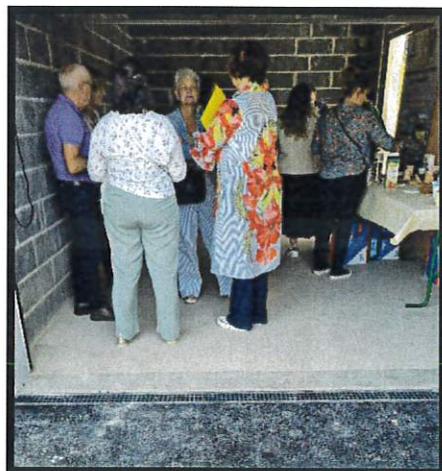
Le service Clientèle et Attribution a fait évoluer les pratiques en matière de visite pour les livraisons neuves. Désormais, la découverte des nouveaux espaces de vie par les locataires se déroule en présence d'une diversité d'acteurs de l'office (techniciens travaux, chargées de clientèle, agents de secrétariat, gardiens d'immeuble, responsable technique de secteur...). Ces derniers assurent les visites et les premiers conseils locatifs.



Sensibilisation de l'importance du tri sélectif et la gestion des déchets par une représentante du SYMAT



Visite des logements par les futurs locataires



Organisation d'un pot par le service communication de l'OPH 65

➤ **Une inauguration pour une résidence située dans les Hautes-Pyrénées**

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), la première réalisation neuve " Henri Lamathe" a été inaugurée en novembre 2024.



Des locataires de l'Ophite relogés dans cette nouvelle résidence

➤ **Trois poses de première pierre dans les Hautes-Pyrénées**

Construction d'une résidence senior " Les Palombes" dans la commune d'Andrest comprenant 17 logements individuels locatifs. Cet événement s'est déroulé en février 2024.



En partenariat avec l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF), l'OPH 65 réalise une résidence d'accueil sécurisée à Tarbes avec 25 appartements et une salle commune. Cet événement s'est déroulé en septembre 2024.

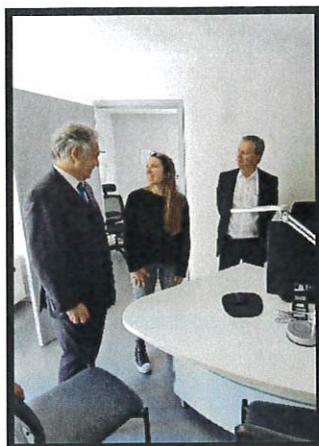


Dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) de l'Ophite à Lourdes, une résidence rue Eugène Duviou, comprenant un total de 34 logements locatifs, a célébré la pose de sa première pierre en novembre 2024.



➤ Visite du Président et du Directeur Général de la Fédération des OPH

Marcel Rogemont, Président de la Fédération des OPH et Laurent Goyard, Directeur Général se sont rendus à Tarbes et à Lourdes en avril 2024 pour rencontrer les équipes de l'OPH 65 et visiter la résidence Ophite qui va être démolie dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.



Présence sur le terrain

- ❖ Portes Ouvertes du Domaine Universitaire à l'IUT et l'ENIT de TARBES, en janvier 2024.
- ❖ Salon de l'emploi à Tarbes et à Lourdes en janvier et en mars 2024.



Salon de l'ENIT de Tarbes



Salon du TAF à Lourdes

Conférence de presse

Une conférence de presse a été organisée en octobre 2024 pour mettre en avant les projets de l'OPH 65 en matière de construction et de réhabilitation : NPNRU de l'Ophite à Lourdes : un projet ambitieux porté par l'OPH 65 sur le département ; une présence dynamique à l'échelle de tout le département ; des investissements forts dans la réhabilitation thermique et la rénovation.



Partenariats

- Les chiffres et des lettres : chaque année, l'OPH 65 est partenaire de cet événement en fournissant une coupe au club de Tarbes Nord.



De nombreux participants au tournoi

Actions de marketing

De nombreux supports de communication ont été utilisés afin d'offrir une meilleure visibilité du savoir-faire de l'OPH 65.

Publicité pour lutter contre la vacance locative

1. Diffusion sur le magazine de l'IUT de Tarbes.
2. Abonnement au magazine Bigorre Mag avec une publicité tous les deux mois (*utilisé essentiellement pour la pré-commercialisation d'un projet avec Midi Logement*).



Autre publicité :

Des affiches et des flyers ont également été créés par le service communication pour mettre en avant les thématiques suivantes :

- 1 Vente du patrimoine ancien avec affichage dans les halls d'immeuble des résidences.
- 2 Nouveaux flyers pour les logements étudiants sur la commune de Vic-en-Bigorre et le quartier de Solazur.
- 3 Flyers pour informer de la nouvelle résidence senior "Les Palombes" sur la commune d'Andrest.

1

NOS BIENS À VENDRE !

www.oph65.fr | www.proplacces.org

Residence Plein Soleil à Lannemezan (65)

- Maison T5 plain-plein de 98 m² avec garage et grand jardin. **165 000 €**
- Maison T6 duplex de 113 m² avec garage et jardin. **145 000 €**

Nouvelles résidences à la vente...
Les Tilleuds à Bagnères-de-Bigorre & La Prairie à Argeles-Gazost

NOUVEAUTÉ

Appartement T4 de 75 m ² situé au 1 ^{er} étage. Avec balcon et garage. 138 000 €	Maison T4 plain-plein de 83 m ² avec garage et jardin. 140 000 €	Maison T4 triplex de 87 m ² avec garage et jardin. 185 000 €	Maison T4 duplex de 88 m ² avec garage et jardin. 185 000 €

PRO FRAIS D'AGENCE NOTAIRES RÉDUITS | CONTACT : 06 10 43 19 1

2

Offre Spéciale Étudiants !
9 mois de loyers gratuits !*

VOUS CHERCHEZ UN LOGEMENT ÉTUDIANT ?
Appartements équipés et spacieux du T1 au T4

- Proximité université en T2 et T3
- Proximité 107 et 1087 de Tarbes
- Proche de zones ville, des commerces et des commerces
- Tarif unique
- Facilité de sous-location

Residence Solazur
TARBES
rue Erik Satie

382 €
loyer mensuel

110 €
loyer mensuel

www.oph65.fr

2

Offre Spéciale Étudiants !
9 mois de loyers gratuits !*

VOUS CHERCHEZ UN LOGEMENT ÉTUDIANT ?
Appartements T1 lumineux, environ 17 m²

- Proximité université en T2 et T3
- Proximité 107 et 1087 de Tarbes
- Proche de zones ville, des commerces et des commerces
- Tarif unique
- Facilité de sous-location

Residence Solazur
TARBES
rue Erik Satie

110 €
loyer mensuel

www.oph65.fr

3

ANDREST (65)
Rue Robespierre

loyer à partir de **364 €**

RÉSIDENCE SENIOR "LES PALOMBES"

17 maisons neuves de plain-plein T2 & T3

- avec jardin, terrasse, garage à parking extérieur
- Résidence équipée de la fibre optique

www.oph65.fr

3

La résidence senior

L'OPH 65 construit des logements adaptés aux personnes âgées tout en favorisant leur bien-être, leur autonomie et leur socialisation.

L'emplacement de cette résidence est idéal :

- Proximité des tous services, commerces et professionnels de la santé ainsi que du Centre de services et de secours.
- Un accès facile par la route départementale 815, avec une desserte de transports en commun.
- À moins de 10 km de Tarbes et vic-en-Bigorre.

Les avantages avec l'OPH 65

- Pas de frais de dossier
- Pas de frais d'agence
- 1 mois de caution
- Droit aux APL

www.oph65.fr



140624961

Yanick BOUREL

3.4 LE PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Points sur les rencontres de l'année 2024 :



27 mars 2024 :

- Point sur le relogement Ophite
- Rétablissement PSP (plan stratégique du patrimoine)
- Négociation OPH 65-Mairie de Tarbes, voirie de Solazur, quelles avancées ?
- Multiservices : modalités de la fin du contrat (visite de contrôle avant l'arrêt des contrats en cours ?), perspectives d'un nouveau contrat
- Chauffage collectif à Solazur : problème récurrent de stabilité de la température, certains locataires ont froid. Quelles solutions à long terme ?
- Examen des articles démentant les accusations de l'OPH 65 à l'encontre de l'association INDECOSA, et clarification de la situation concernant l'article de La Dépêche du 02 novembre 2023 et les allégations portées à propos des salariés de l'OPH 65
- Dégradation de la voie privée de la résidence ACHARD à Bagnères-de-Bigorre et descente d'eau avec problème d'écoulement (recouverte d'algues vertes)

12 juin 2024 :

- Relogement Ophite
- Gestion des problèmes de voisinage par les services de l'OPH 65
- Logements adaptés au handicap : beaucoup de personnes ont des besoins spécifiques liés à leur handicap mais ne trouvent pas de logement adapté. Est-ce que l'OPH 65 a des projets répondant à cette problématique ?
- Vacance de logements : où se trouvent les logements disponibles et quelles sont les typologies ?
- Livraisons prévues et projets de réhabilitation
- Solazur : présence de rats et de blattes. Y-a-t-il de nouvelles campagnes de désinsectisation prévues ?

18 septembre 2024 :

- Point sur le NPNRU

11 décembre 2024 :

- Information sur l'accord collectif relatif au pack entretien service
- Information sur le contrat chauffage, pompe à chaleur de la résidence Turon de Gloire
- Information sur la situation des impayés, sur le nombre des expulsions locatives et sur le nombre de logements dont le DPE est classé G
- Résidence Les ANOUS à Bagnères-de-Bigorre : Problématique rénovation thermique réalisée en 2020, sans renforcement de l'isolation sous toiture des pièces mansardées des logements en duplex et ses conséquences pour les locataires
- Organigramme des deux agences OPH 65
- Numéro d'urgence difficile à joindre



Les membres du Conseil d'Administration approuvent à l'unanimité le rapport d'activité 2024.