

Plan Stratégique du Patrimoine

2023 - 2032

SOMMAIRE

1 Préambule introductif Page 1

2 Contexte, méthodologie et feuille de route Page 4

3 Diagnostic Page 11

- Les enjeux du logement social en Haute-Garonne
- Les caractéristiques et données locatives et patrimoniales
- La qualification et la cotation du parc immobilier
- La segmentation du parc immobilier
- Les besoins de travaux du parc immobilier
- Les enjeux du plan climat et résilience
- Les enjeux des populations spécifiques
- Le diagnostic financier

4 Orientations stratégiques, post diagnostic Page 54

5 Arbitrage PSP : orientations et plan d'action Page 57



N'hésitez pas à cliquer sur les titres et sous-titres du sommaire

SOMMAIRE

6 Stratégie sur le patrimoine existant et la construction neuve Page 60

- Stratégie sur le patrimoine existant
- Stratégie sur la construction neuve

7 Zoom sur le parc en gestion déléguée Page 71

8 Soutenabilité financière Page 74

9 Synthèse Scénario Stratégique Page 85

10 Conclusion Page 88



N'hésitez pas à cliquer sur les titres et sous-titres du sommaire



< 1 Préambule introductif >



Le Plan Stratégique du Patrimoine est un exercice important dans la vie d'un bailleur social.

Imposé, cet exercice est avant tout une opportunité de se questionner sur les perspectives, de réaliser un point d'arrêt, de revoir la cotation du parc, ou encore de prendre en compte les nouveaux facteurs extérieurs.

Projeter la stratégie patrimoniale à 10 ans, c'est donner du sens au quotidien des collaborateurs.

Au-delà du volet réglementaire, ce nouveau Plan Stratégique du Patrimoine se veut communicant et communicatif. L'OPH31 a construit ce PSP en mettant en avant cet aspect.

Ce PSP découle du projet d'entreprise et du cadre stratégique de GARONNOVA, récemment écrit, dont l'OPH31 est membre.





Le travail mené a été transversal, en associant toutes les directions et particulièrement les collaborateurs de proximité.

Dans un contexte complexe et changeant, **s'adapter est essentiel, rester agile est incontournable.**

Cela implique que l'ensemble des collaborateurs adhère à la stratégie patrimoniale.

Le déploiement du PSP au sein des équipes en sera plus facile, mieux compris et donnera du sens aux actions du quotidien.

Le PSP est à la fois un outil :

- **de planification à moyen et long terme**
- **de concertation avec les partenaires**
- **de communication en interne et en externe**

Ce nouveau PSP a été réalisé et écrit comme un guide destiné à tout collaborateur et tout public.

Les défis à venir sont importants, le PSP un moyen de les réussir.



< 2 Contexte, méthodologie et feuille de route >



La réalisation du **Plan Stratégique du Patrimoine 2023** intervient à une phase importante de l'histoire de l'OPH31.

L'arrivée d'un **nouveau Directeur Général**, tout comme celle de **nouveaux Directeurs de Filière**, est une opportunité de **revoir la stratégie patrimoniale** pour mieux répondre aux enjeux imposés, de territoires et de besoin de logements (particulièrement des logements adaptés).

Dans le cadre de la **loi ELAN**, l'OPH31 est membre de la SAC GARONNOVA.

Parallèlement au travail mené sur le PSP, un travail de **définition des cadres stratégiques PSP et CUS** (Convention d'Utilité Sociale) a été réalisé par GARONNOVA, entrecroisant les enjeux de chaque membre de la SAC et de la SAC elle-même.



GARONNOVA est le regroupement de **trois organismes de logements sociaux**, avec pour objectif de mutualiser les compétences et d'améliorer les « *performances collectives* ». Issu des obligations de la loi ELAN, ce regroupement propose, au travers d'une SAC (Société Anonyme de Coordination), une **force sur le territoire de la Haute Garonne**.



La SAC GARONNOVA est composée de **trois bailleurs** et d'**une coopérative** (accession, syndic mais non locative) en Haute-Garonne :

Le rapprochement de ces trois organismes a été motivé par leur complémentarité, à différents niveaux :

➤ Un même périmètre départemental : la Haute-Garonne.

➤ Des spécificités complémentaires :

- Le **Groupe des Chalets**, présent sur les **agglomérations importantes**, propose une **offre immobilière spécifique aux jeunes** ainsi qu'**aux seniors** et **aux personnes en situation de handicap**.
- L'**OPH31**, gérant un patrimoine en **zone rurale**, développe une compétence de **gestion spécifique**.
- **YSALIA**, présentant une **offre spécifique pour les jeunes** et bénéficiant de l'**appui de fonctions supports** du groupe CDC HABITAT, est précieux dans le travail de la mutualisation et apporte un niveau d'expertise sur des thématiques prégnantes.

Ce PSP 2023 représente un **élément fondateur des orientations stratégiques de l'OPH31**, en phase avec GARONNOVA et complémentaire avec celles des membres de la SAC.

Il est un des moyens de **répondre aux engagements du projet d'entreprise**, dénommé **PS5** (Performance et Satisfaction Client sur 5 ans).





La complexité du PSP est d'intégrer l'ensemble des enjeux, des données, des réglementations évolutives et cumulatives, des besoins des locataires et des territoires. La forte proportion du patrimoine en zone rurale implique un savoir-faire particulier et un vaste territoire à couvrir qu'est le département de la Haute-Garonne.

L'ensemble de ces éléments sont pris en compte dans le PSP 2023.

Il répond également aux observations du rapport de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social).

Les textes réglementaires du PSP

Texte de référence

- La réalisation du Plan Stratégique du Patrimoine a été introduite dans le Code de la construction et de l'habitation par la loi MOLLE du 25 février 2009.
- Le PSP constitue un prérequis de la démarche de Conventionnement d'Utilité Sociale (CUS). Les organismes HLM définissent leurs choix stratégiques dans une convention d'utilité sociale opposable, durant 6 ans.



Conséquences

- Intégrer toutes les contraintes : économiques, sociales et environnementales du patrimoine, impactant toutes les directions de l'organisme.
- Rédiger un document PSP.
- Valider le PSP au niveau du Conseil d'Administration.
- Présenter le PSP aux autorités de tutelle.





Enjeux du PSP

- Optimiser l'attractivité du parc immobilier afin d'obtenir le meilleur taux d'occupation possible.
- Intégrer les contraintes environnementales dans la gestion du patrimoine à long terme.
- Coordonner les différentes actions d'amélioration de l'habitat, notamment en fonction des besoins des territoires .
- Être en adéquation avec les enjeux réglementaires applicables dans le logement social.



Objectifs du PSP 2023

- Réaliser un PSP intégrant tout le patrimoine.
- Travailler en transversal et aboutir à une vision croisée.
- Définir une vision stratégique claire.
- Mettre en œuvre le PSP.
- Suivre et corriger les actions du PSP.



Lieu-dit La Bordasse, BOIS-DE-LA-PIERRE



Démarche du projet PSP 2023



Diagnostic stratégique :

Cotation du parc, mesure de l'attractivité commerciale, segmentation par grandes familles.



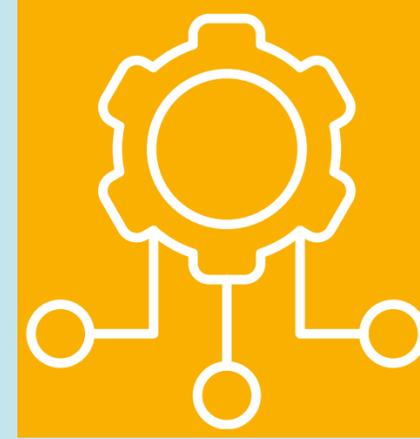
Arbitrages :

- Comparaison des différents scénarii, vérification de la soutenabilité financière et choix du scénario.
- Validation par le CA.



Analyse des enjeux et détermination des orientations stratégiques :

Confrontation du diagnostic stratégique et des objectifs de l'organisme, élaboration de scénarii.



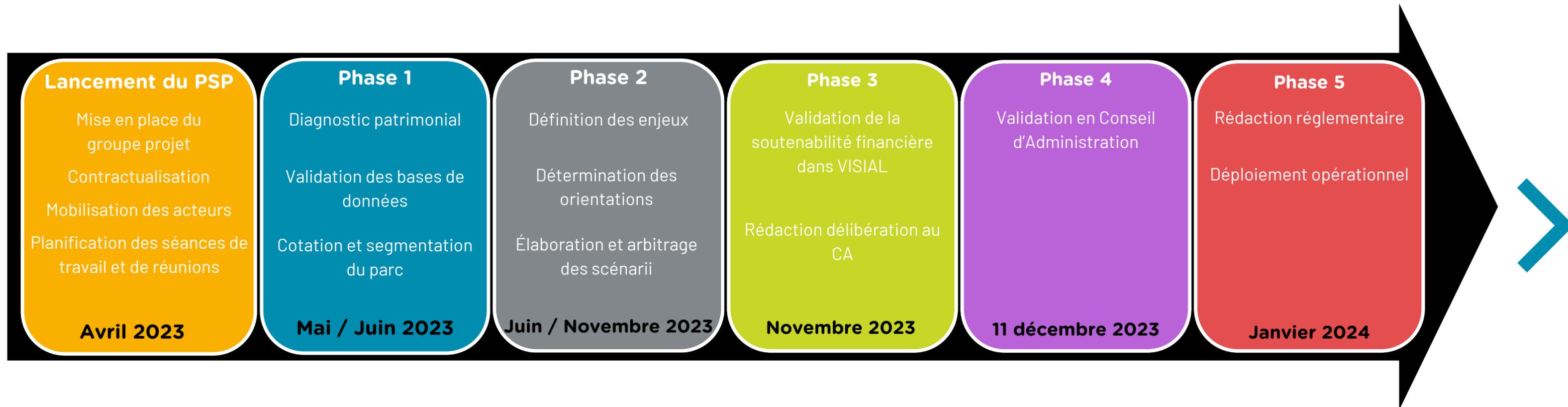
Déploiement du PSP :

- Mise en place des plans d'actions, issus du PSP validé, par direction.
- Mesure régulière des avancements des actions.

Le PSP repose sur un **travail transversal**, impliquant tous les métiers, et particulièrement les collaborateurs de proximité lors de la phase de cotation du parc immobilier.



Déroulement du PSP



L'élaboration du PSP 2023 s'est déroulée sur une **période courte**, d'**avril 2023 à novembre 2023**, avec une forte mobilisation et une réactivité des parties prenantes.





< 3 Diagnostic >





Les enjeux du logement social en Haute-Garonne

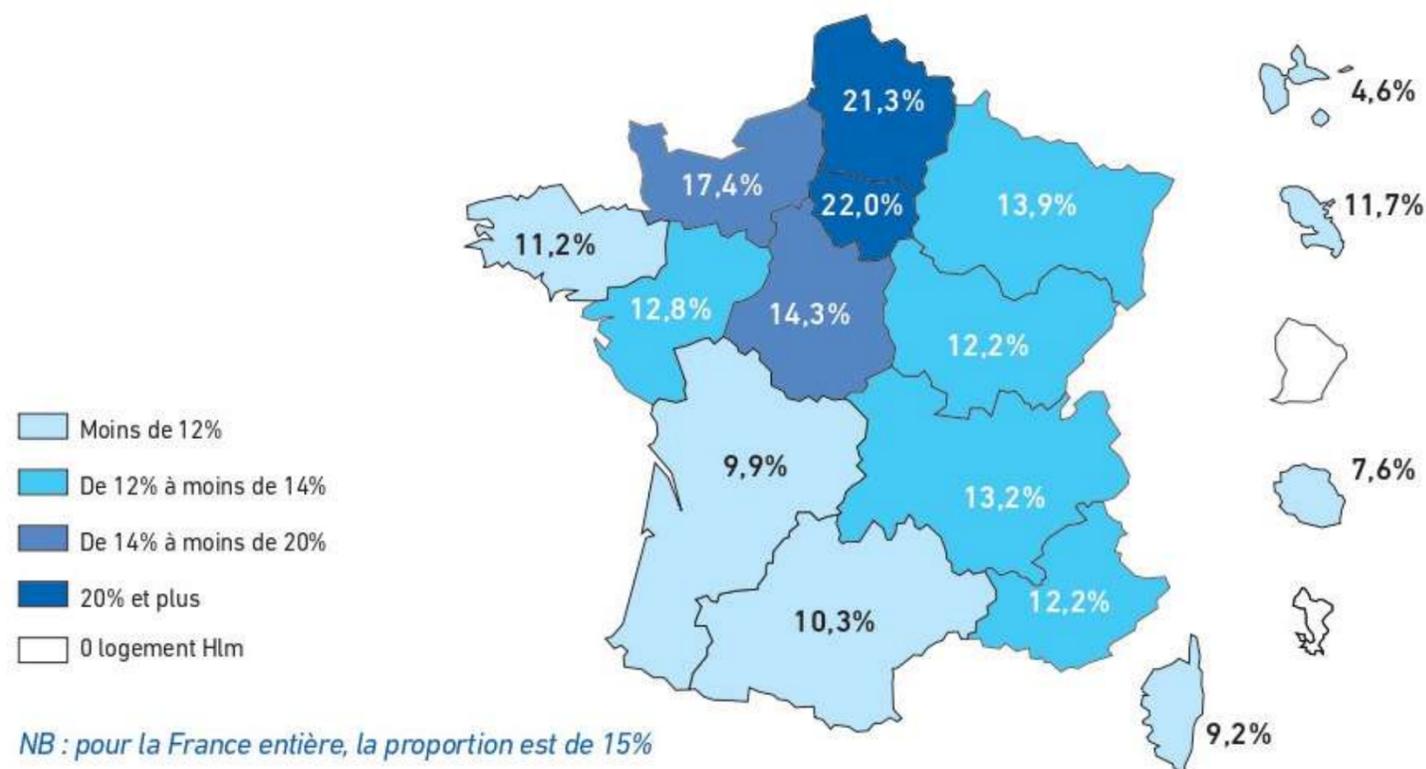
En décembre 2019, Le Conseil Général de la Haute Garonne éditait son **Plan Départemental de l'Habitat** et en précisait les orientations. Collectivité de rattachement de l'OPH31, le Plan Stratégique du Patrimoine doit répondre, autant que possible, aux orientations fixées sur un territoire vaste et un patrimoine principalement réparti, en dehors de la métropole toulousaine, situé dans des zones rurales.

La question de fond est : comment l'OPH31 répond à ces orientations et ces enjeux de territoires, en complément du Groupe des Chalets et d'YSALIA, les autres membres de la SAC GARONNOVA?

Pour répondre à ces orientations, il est important de connaître les **évolutions démographiques**, les **attentes** des populations et des territoires.

PROPORTION DE LOGEMENTS HLM PAR RÉGION EN 2022

RPLS et Recensement 2020 - France entière, parc Hlm



Si les locataires du parc Hlm représentent en moyenne environ 15% des ménages en 2022, dans deux régions (Hauts-de-France et Île-de-France), ils en constituent plus de 20%. L'implantation du logement social reflète encore aujourd'hui son développement dans les territoires industriels.

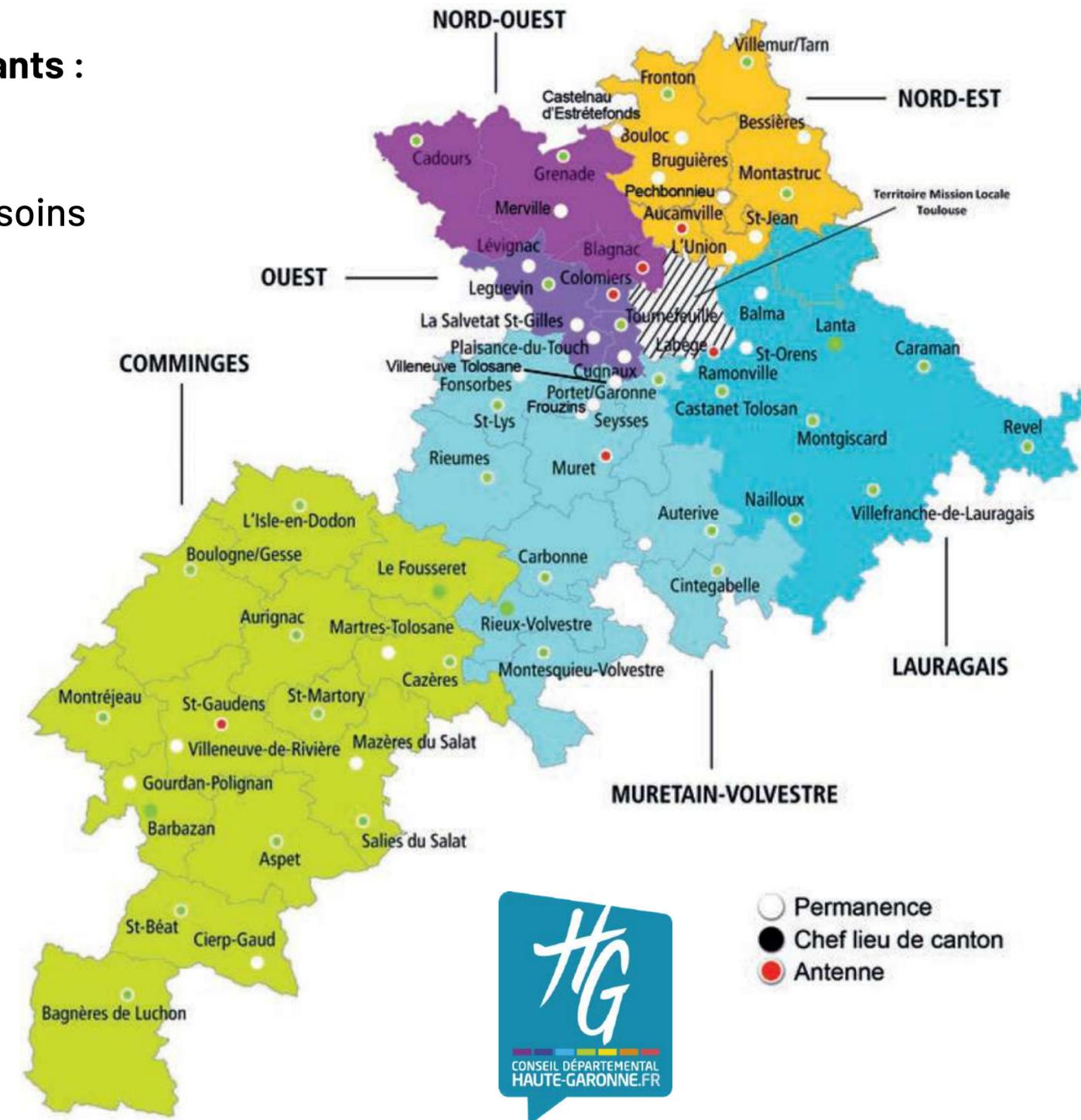


Les enjeux du logement social en Haute-Garonne

Le Conseil départemental de la Haute Garonne a retenu les **axes suivants** :

- ➔ **Axe 1 - Produire et diversifier** pour mieux répondre aux besoins en logements des hauts-garonnais
- ➔ **Axe 2 - Améliorer, adapter, qualifier** l'habitat existant
- ➔ **Axe 3 - Asseoir** la solidarité et la cohésion territoriale
- ➔ **Axe 4 - Répondre** à la diversité des situations résidentielles
- ➔ **Axe 5 - Observer, coordonner, informer et animer** : la gouvernance du Plan Habitat 31

L'OPH31 répond aux quatre premiers axes à la hauteur de ses moyens, tout en veillant à l'équilibre financier de l'organisme.





Extraits du Plan Départemental de l'Habitat de la Haute-Garonne / 2020-2026

Répondre au défi des besoins : le logement pour tous

Estimation des besoins en résidences principales : le cadre de référence du PDH	Répartition de la population haut-garonnaise	Taux de croissance démographique projeté	Estimation du nombre de personnes par ménage en 2025	Besoin annuel en résidences principales jusqu'en 2025	Répartition des besoins
La Grande Agglomération	71 %	1,4 %	2,02	8 386	76 %
Le Sud Toulousain	7 %	1,3 %	2,40	635	6 %
Le Nord Toulousain	12 %	1,7 %	2,42	1 526	14 %
Le Lauragais	4 %	1,1 %	2,31	369	3 %
Le Comminges	6 %	0 %	2,09	151	1 %
HAUTE-GARONNE	100 %	1,3 %	2,10	11 066	100 %



Extraits du Plan Départemental de l'Habitat de la Haute-Garonne / 2020-2026

Répondre au défi des besoins : le logement pour tous

Sur le plan qualitatif, les profondes transformations sociales et sociétales marquent les besoins en logement

La demande sociale selon les profils

Source Atlas 2018

Personne seule	9 819	23 %
Couple et cohabitation	7 382	17 %
Famille monoparentale	6 101	14 %
Famille	12 996	31 %
Non précisé	5 897	14 %
TOTAL	42 195	100 %



Personne seule de moins de 40 ans



Couple sans enfant



Famille monoparentale



Famille avec enfants



Retraité(e) seul(e) de plus de 65 ans

Distribution des profils des ménages haut-garonnais	Augmentation du nombre de ménages entre 2010 et 2015
16 %	+ 22 % (+ 2 100 / an)
24 %	+ 18 % (+ 1 850 / an)
21 %	+ 29 % (+ 3 000 / an)
25 %	+ 13 % (+ 1 040 / an)
10 %	+ 16 % (+ 1 650 / an)



Les enjeux du logement social en Haute-Garonne



● L'accessibilité financière des logements

Elle est essentielle car, avec le durcissement de la précarité économique, le caractère social de la demande HLM s'affirme.

Niveau de ressources des demandeurs / Plafonds HLM PLUS	Nombre	Distribution
Moins de 20 %	18 202	43 %
De 20 à 40 %	7 103	17 %
De 40 à 60 %	6 299	15 %
De 60 à 100 %	6 534	15 %
Plus de 100 %	1 920	5 %
Non communiqués	2 137	5 %
TOTAL	42 195	100 %



Les enjeux du logement social en Haute-Garonne



● La diversification des types de logements

Elle est indispensable dans tous les territoires de Haute-Garonne, mais de manière différente.

Source Atlas 2018	Nombre	Distribution
Chambre	977	3 %
T1	4 805	11 %
T2	11 758	28 %
T3	12 797	30 %
T4	9 470	22 %
T5	2 258	5 %
T6 et plus	130	1 %
TOTAL	42 195	100 %



Résidence Le Pré Commun, MANE



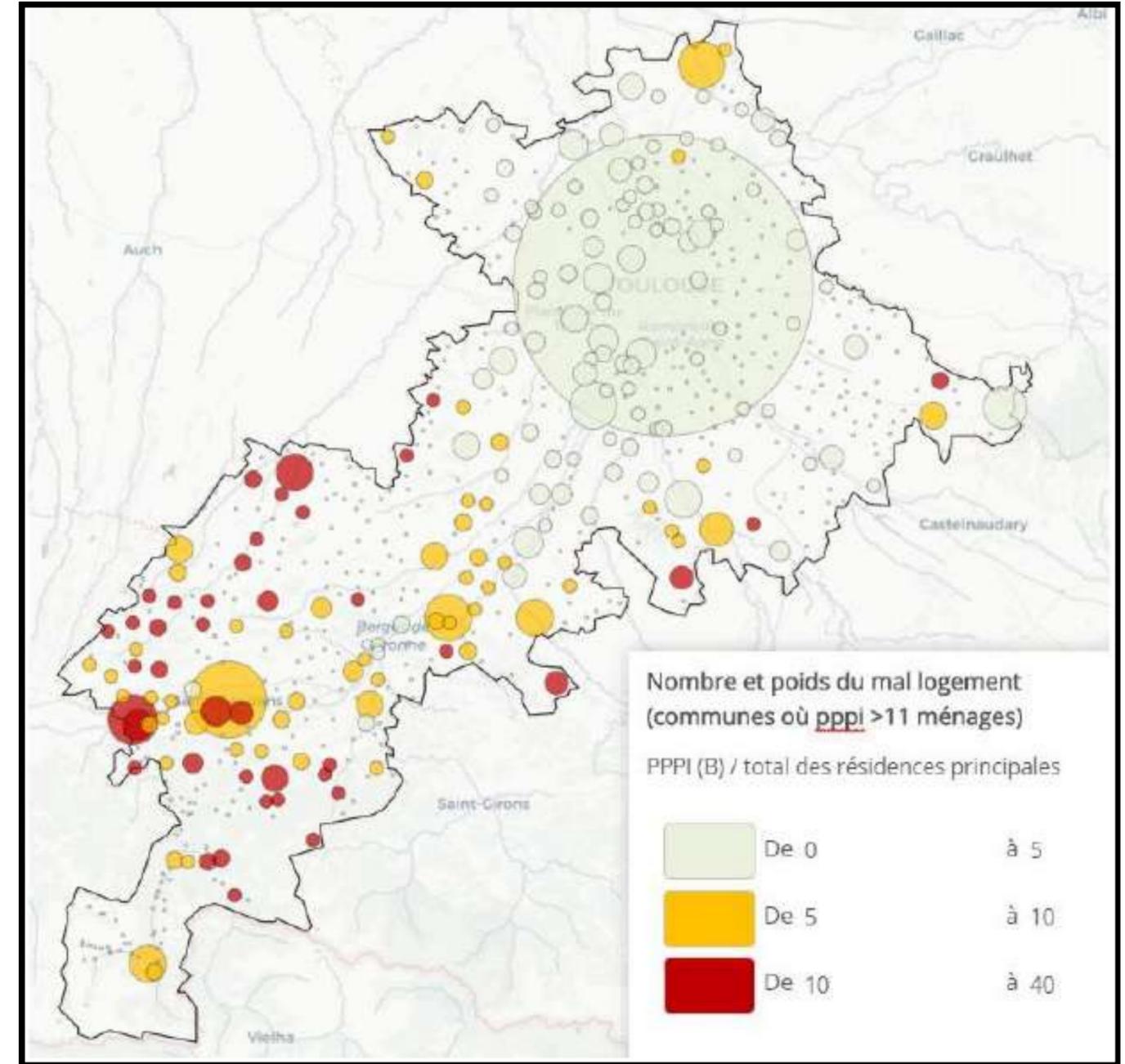
Résidence Les Kakis, VENERQUE



Les enjeux du logement social en Haute-Garonne



Lutter contre le mal logement : Pour le Plan Habitat de Haute-Garonne comme pour le PDALHPD, la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement sont prioritaires.



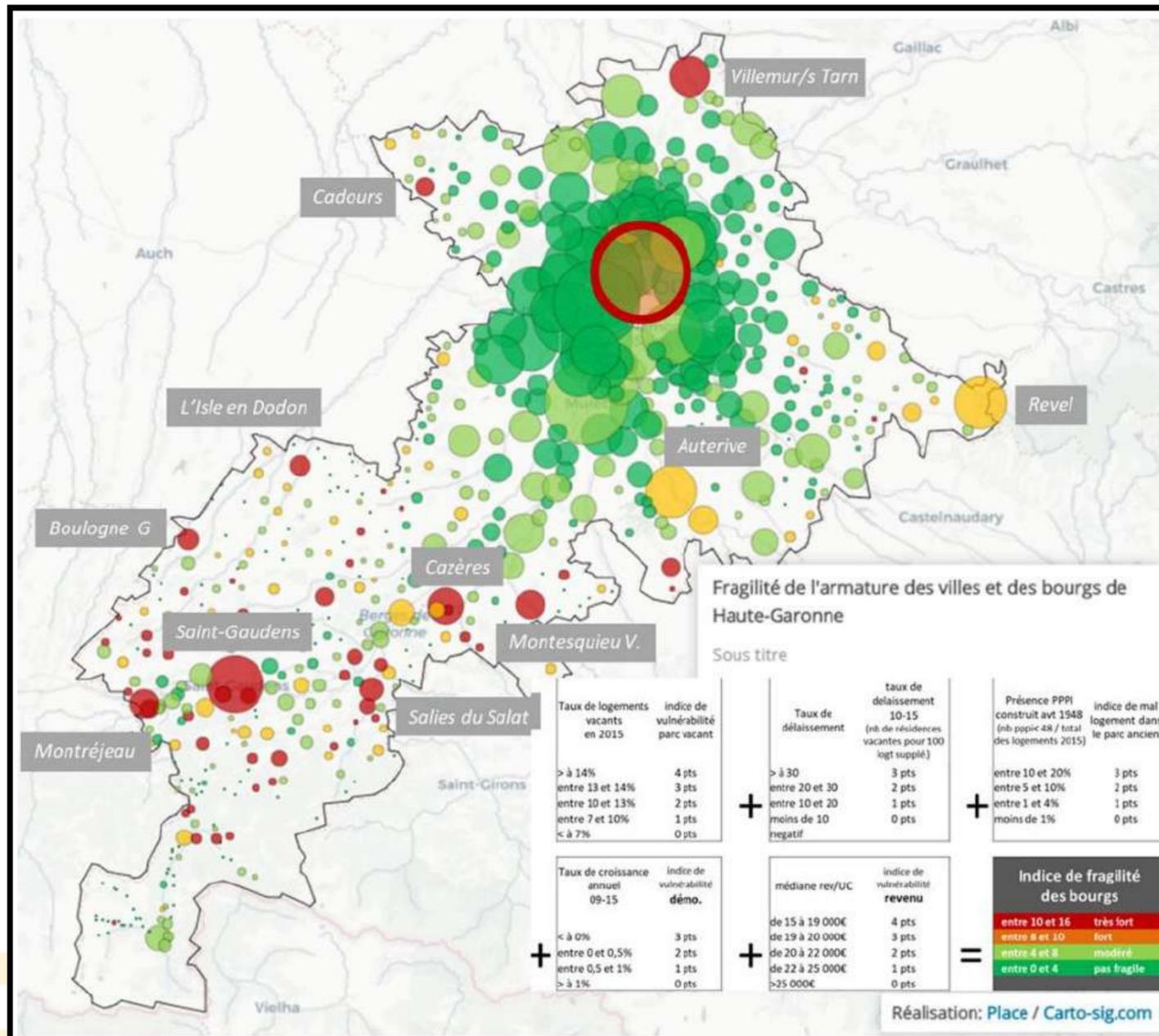


Les enjeux du logement social en Haute-Garonne



Appuyer la revitalisation des bourgs

La revitalisation des bourgs et des villes fragiles constitue un élément majeur de l'attractivité et des solidarités territoriales.



Résidence Les Paradoux, BALMA



Résidence Les Pradettes, BAZIEGE



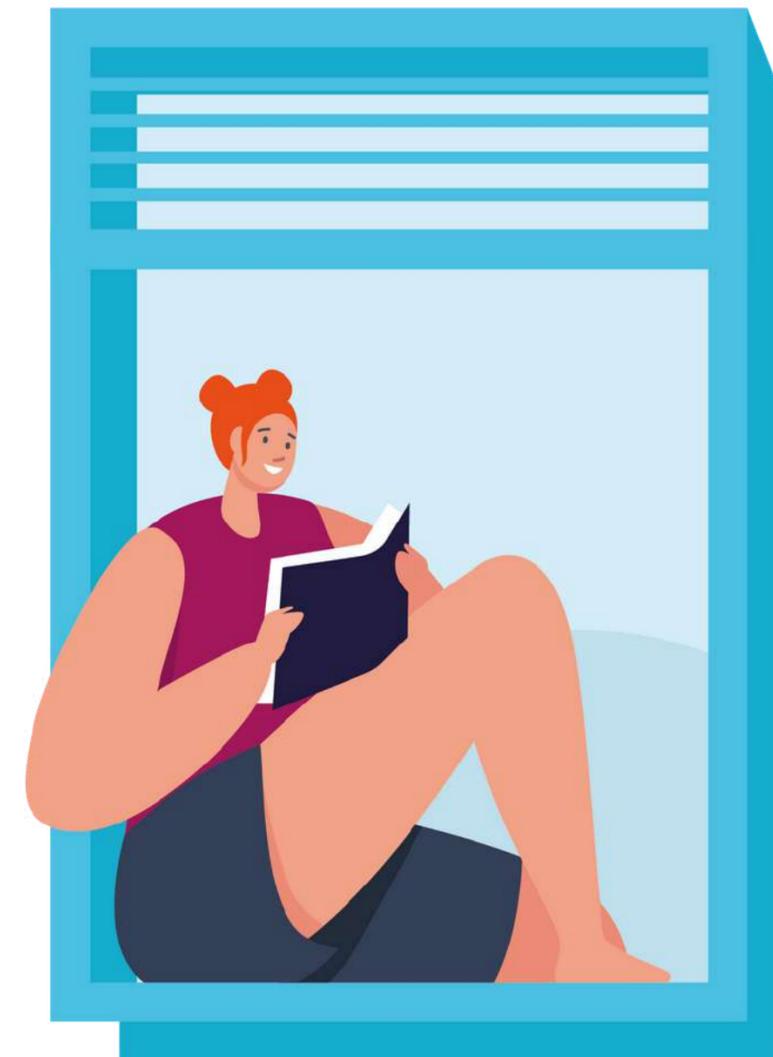
Les enjeux du logement social en Haute-Garonne



Les locataires du parc HLM aux ressources fragiles (< à 40% des plafonds PLUS)

Source OPS 2016

	Total des locataires (A)	Les locataires ayant emménagé depuis moins de 2 ans (B)	Indice de spécialisation (A-B)
Grande Agglomération	44 %	55 %	11
<ul style="list-style-type: none"> • Toulouse Métropole <ul style="list-style-type: none"> ○ Toulouse ○ Toulouse Métropole hors Toulouse • CA le Muretain Agglo • CA du Sicoval 	<ul style="list-style-type: none"> • 45 % <ul style="list-style-type: none"> ○ 49 % ○ 38 % 	<ul style="list-style-type: none"> • 56 % <ul style="list-style-type: none"> ○ 60 % ○ 45 % 	<ul style="list-style-type: none"> • 10 <ul style="list-style-type: none"> ○ 11 ○ 6
Nord Toulousain	37 %	48 %	12
Lauragais	36 %	57 %	22
Nord Toulousain	38 %	45 %	6
Lauragais	48 %	57 %	10
Sud Toulousain	50 %	56 %	6
Comminges	52 %	63 %	10
HAUTE-GARONNE	44 %	55 %	11





Les enjeux du logement social en Haute-Garonne



Le logement des seniors : Le logement des seniors figure autant comme une question d'ampleur qu'un enjeu d'avenir. La **Haute-Garonne** compte aujourd'hui **210 000 personnes de plus de 65 ans** et cette population connaît une dynamique démographique soutenue. Elle **augmente 2 fois plus vite que les autres classes d'âge**. La part et le nombre de seniors dans la population continueront d'augmenter, de sorte que les plus de 65 ans devraient représenter 21% de la population en 2050 contre 15% aujourd'hui. Le vieillissement de la population haut-garonnaise est donc à anticiper et à accompagner.

Le logement des personnes en situation de handicap : Le logement spécifique destiné aux personnes en situation de handicap est un **enjeu majeur**, d'autant plus dans les zones rurales. En qualité de Bailleur Social, il s'agit de bien identifier la demande et d'être en mesure de proposer **des résidences accessibles et des logements adaptés**. La construction neuve répond partiellement à ce besoin, conformément aux réglementations en vigueur. Sur le patrimoine existant, il est plus délicat, selon le type d'handicap, de mener les travaux d'adaptation nécessaires.





L'OPH31 EN CHIFFRES (données de 2022)

6 398

INTERVENTIONS
ENTRETIEN MULTISERVICES

391

NOUVEAUX LOCATAIRES

18 152 675 €

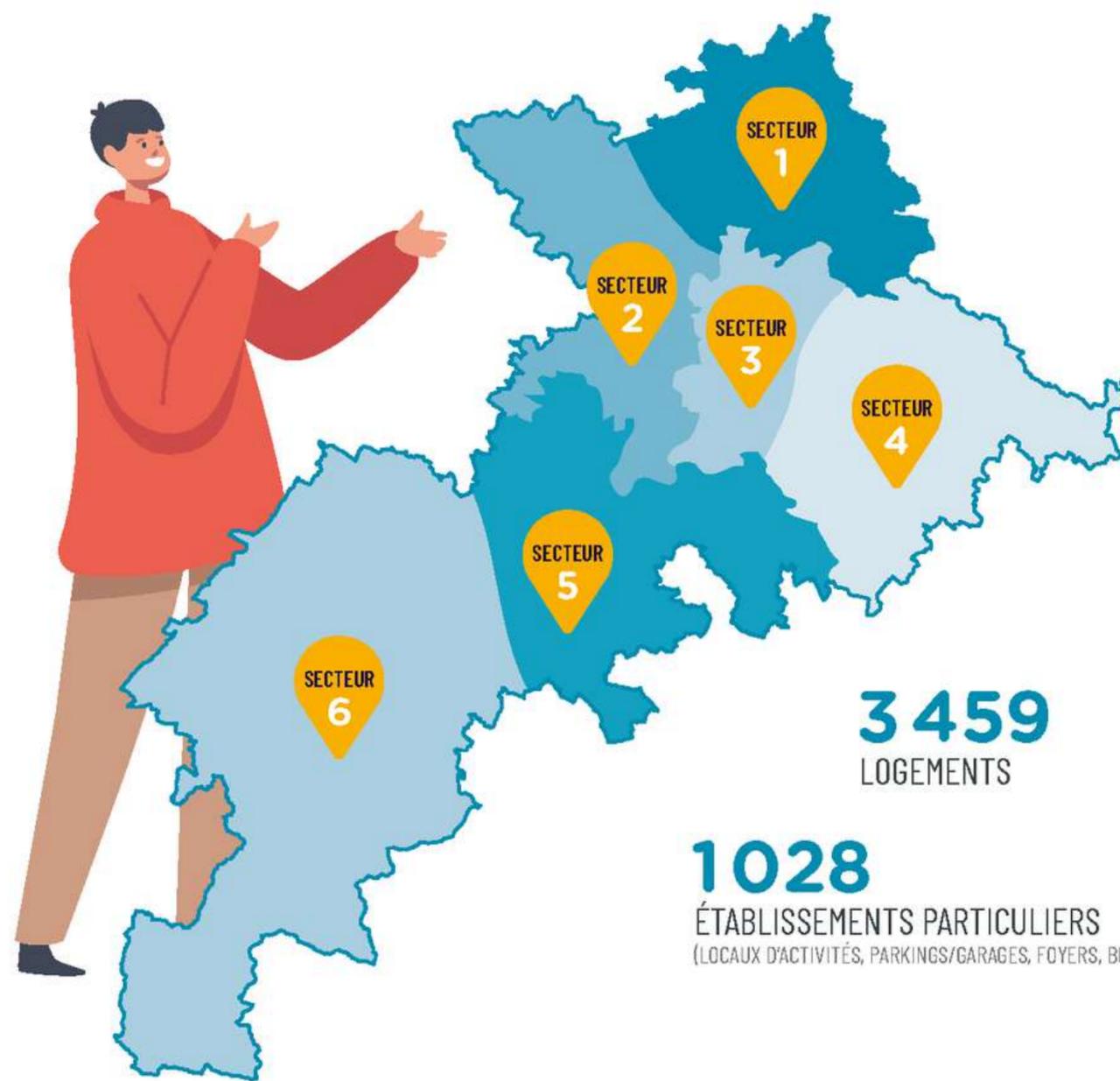
LOYERS FACTURÉS

(CONVENTIONNÉS, NON CONVENTIONNÉS, JARDINS, CELLIERS,
ANNEXES, GARAGES, PARKINGS, FOYERS, GENDARMERIE)





LES DONNÉES TERRITORIALES DE L'OFFICE (données de 2022)



6 SECTEURS

- 6 CHARGÉS DE SECTEURS
- 7 GARDIENS D'IMMEUBLES
- 10 AGENTS D'ENTRETIEN
- 1 DIRECTRICE DE LA RELATION CLIENTS
- 1 DIRECTEUR DES SOLUTIONS HABITAT

83
COMMUNES DE HAUTE-GARONNE

1
GENDARMERIE

6
LOCAUX COMMERCIAUX

3 459
LOGEMENTS

1 028
ÉTABLISSEMENTS PARTICULIERS
(LOCAUX D'ACTIVITÉS, PARKINGS/GARAGES, FOYERS, BUREAUX)





Les caractéristiques et données locatives et patrimoniales



LA CARTOGRAPHIE DE L'OPH31 EN HAUTE-GARONNE (en 2024)

Secteur 1

- Auzielle
- Ayguesvives
- Baziège
- Bessières
- Buzet-sur-Tarn
- Castanet-Tolosan
- Escalquens
- La Magdelaine-sur-Tarn
- Labastide-Beauvoir
- Lanta
- Mirepoix-sur-Tarn
- Odars
- Verfeil
- Villemur-sur-Tarn

Secteur Toulouse Métropole

- Balma
- Montrabé
- Saint-Jean
- Toulouse
- Tournefeuille

Secteur 3

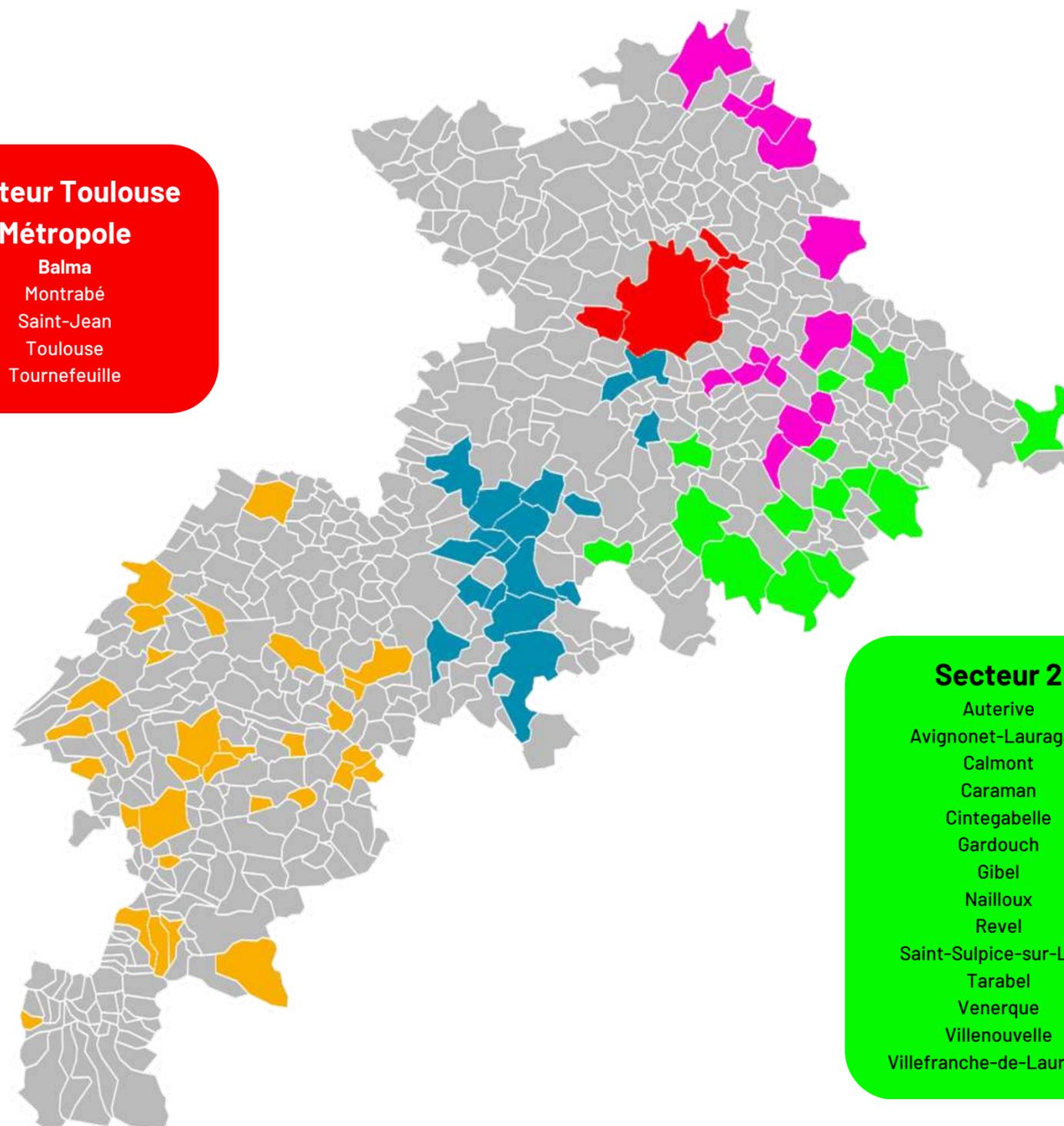
- Bérat
- Bois-de-la-Pierre
- Carbonne
- Cazères
- Gratens
- Labarthe-sur-Lèze
- Lacaugne
- Lavernose-Lacasse
- Longages
- Mauzac
- Montesquieu-Volvestre
- Peyssies
- Portet-sur-Garonne
- Rieumes
- Rieux-Volvestre
- Roques-sur-Garonne
- Saint-Elix-le-Château
- Salles-sur-Garonne

Secteur 2

- Auterive
- Avignonet-Lauragais
- Calmont
- Caraman
- Cintegabelle
- Gardouch
- Gibel
- Nailloux
- Revel
- Saint-Sulpice-sur-Lèze
- Tarabel
- Venerque
- Villeneuve
- Villefranche-de-Lauragais

Secteur 4

- Aurignac
- Barbazan
- Beauchalot
- Blajan
- Boulogne-sur-Gesse
- Boussens
- Ciadoux
- Cierp-Gaud
- Clarac
- Couret
- Estancarbon
- Franqueville
- L'Isle-en-Dodon
- Mane
- Marignac
- Martres-Tolosane
- Melles
- Miramont-de-Comminges
- Montréjeau
- Portet-de-Luchon
- Roude
- Saint-Béat
- Saint-Gaudens
- Saint-Martory
- Saint-Plancard
- Salies-du-Salat
- Sarremezan
- Sauveterre-de-Comminges
- Touille
- Valentine





LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS (données de 2022)

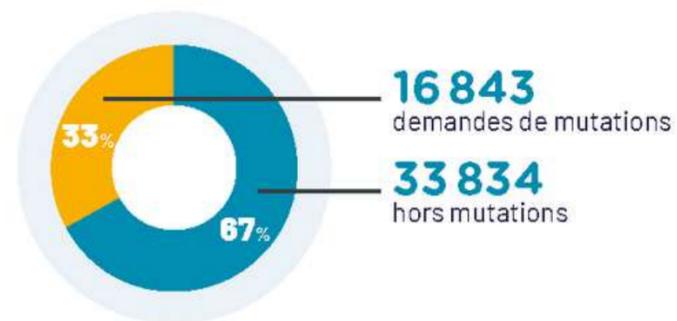
L'année 2022 a connu une augmentation importante du nombre de demandes :

+7.5%
POUR LES **MUTATIONS**

+9.4%
POUR LES **PRIMO-DEMANDES**

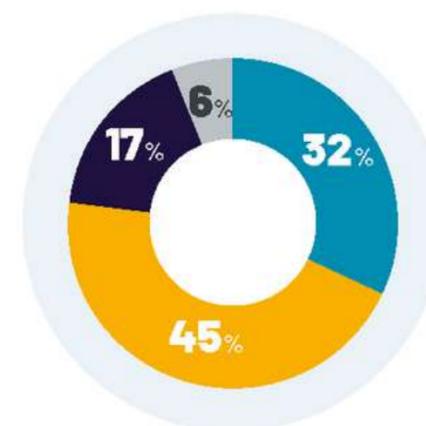
En Haute-Garonne, le nombre de demandes actives est passé de 46 584 à

50 677 EN UN AN

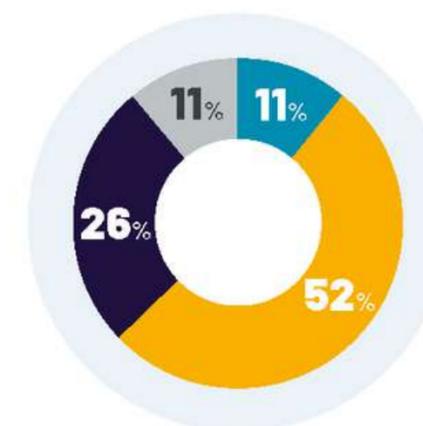


POURCENTAGE PAR CATÉGORIE D'ÂGE

LOCATAIRES HORS HLM



LOCATAIRES HLM



● Moins de 30 ans
● Entre 30 et 49 ans
● Entre 50 et 64 ans
● De plus de 65 ans

Ces graphiques mettent en évidence que **11% des locataires HLM en Haute-Garonne ont plus de 65 ans** sur un territoire géographique étendu. Cela représente un enjeu fort pour l'OPH31.



LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS (données de 2022)

RECHERCHES DE PETITS LOGEMENTS

49%

DES DEMANDEURS HORS LOCATAIRES HLM RECHERCHENT DES T1 ET T2

CONTRE **21%** DES DEMANDEURS HLM



PERSONNES SEULES

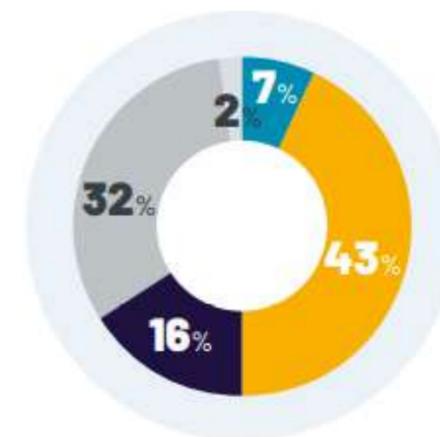
24%

DES DEMANDES ISSUES DU PARC HLM CONCERNENT DES PERSONNES ISOLÉES

CONTRE **50%** POUR LES DEMANDES HORS HLM

La majorité des demandes issues du parc HLM émanent de ménages à plusieurs personnes qui recherchent des logements plus grands.

SITUATIONS PROFESSIONNELLES ET RESSOURCES



- Étudiants
- Emplois stables
- Demandeurs d'emploi
- De retraités/sans emploi
- Autres situations/non précisé

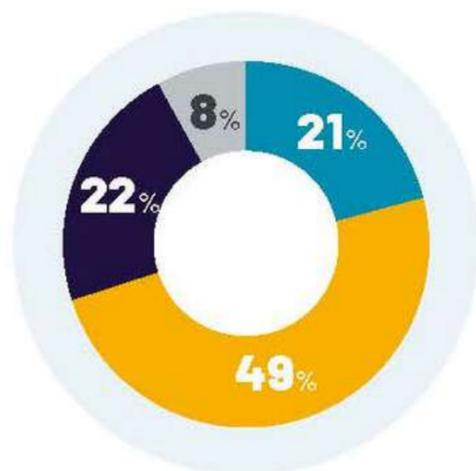
Entre **40%** et **50%** des demandeurs (qu'ils soient issus ou non du parc HLM) se situent en dessous des 20% du plafond PLUS.

Les caractéristiques des demandeurs de logements représentent des données importantes dans la conduite de la stratégie patrimoniale, dont le principal objectif est de répondre à ce besoin avec les spécificités d'âge et de ressources.



LES LOCATAIRES (données de 2022)

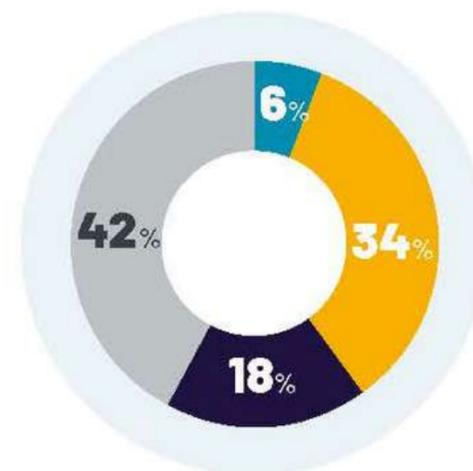
POURCENTAGE PAR CATÉGORIE D'ÂGE



- Moins de 30 ans
- Entre 30 et 50 ans
- Entre 50 et 64 ans
- De plus de 65 ans



SITUATION FAMILIALE DES ENTRANTS



- Couples sans enfant
- Personnes seules et sans enfant
- Personnes isolées avec enfants
- Familles

Les séniors et les jeunes représentent 29% des locataires de l'OPH31. Cette donnée importante impacte la qualité de service rendu, à adapter aux spécificités. Pour les jeunes, comment leur offrir un parcours résidentiel ? La SAC GARONNOVA est un outil intéressant avec YSALIA (spécialisé dans le logement destiné aux jeunes pour répondre à leurs besoins sur la métropole de Toulouse).



Les caractéristiques et données locatives et patrimoniales



LE PATRIMOINE



3 903 logements



254 résidences

Top 5 des communes les plus importantes en nombre de logements

1

Auterive

258 logements
10 résidences



Résidence du Mont Fourcat,
AUTERIVE

2

Carbonne

241 logements
15 résidences



Résidence Lamartine,
CARBONNE

3

Villemur-sur-Tarn

218 logements
9 résidences



Résidence Saint-Exupéry,
VILLEMUR-SUR-TARN

4

Toulouse

194 logements
6 résidences



Résidence Matisse,
TOULOUSE

5

Tournefeuille

179 logements
4 résidences



Résidence des Saules,
TOURNEFEUILLE



LE PATRIMOINE

Top 5 des EPCI les plus importantes en nombre de logements

1 Toulouse Métropole



457 logements
13 résidences

2 CC du Volvestre



437 logements
34 résidences

3 CC Val'Aïgo



389 logements
23 résidences

4 CA du Sicoval



385 logements
17 résidences

5 CC Cœur et Coteaux du Comminges



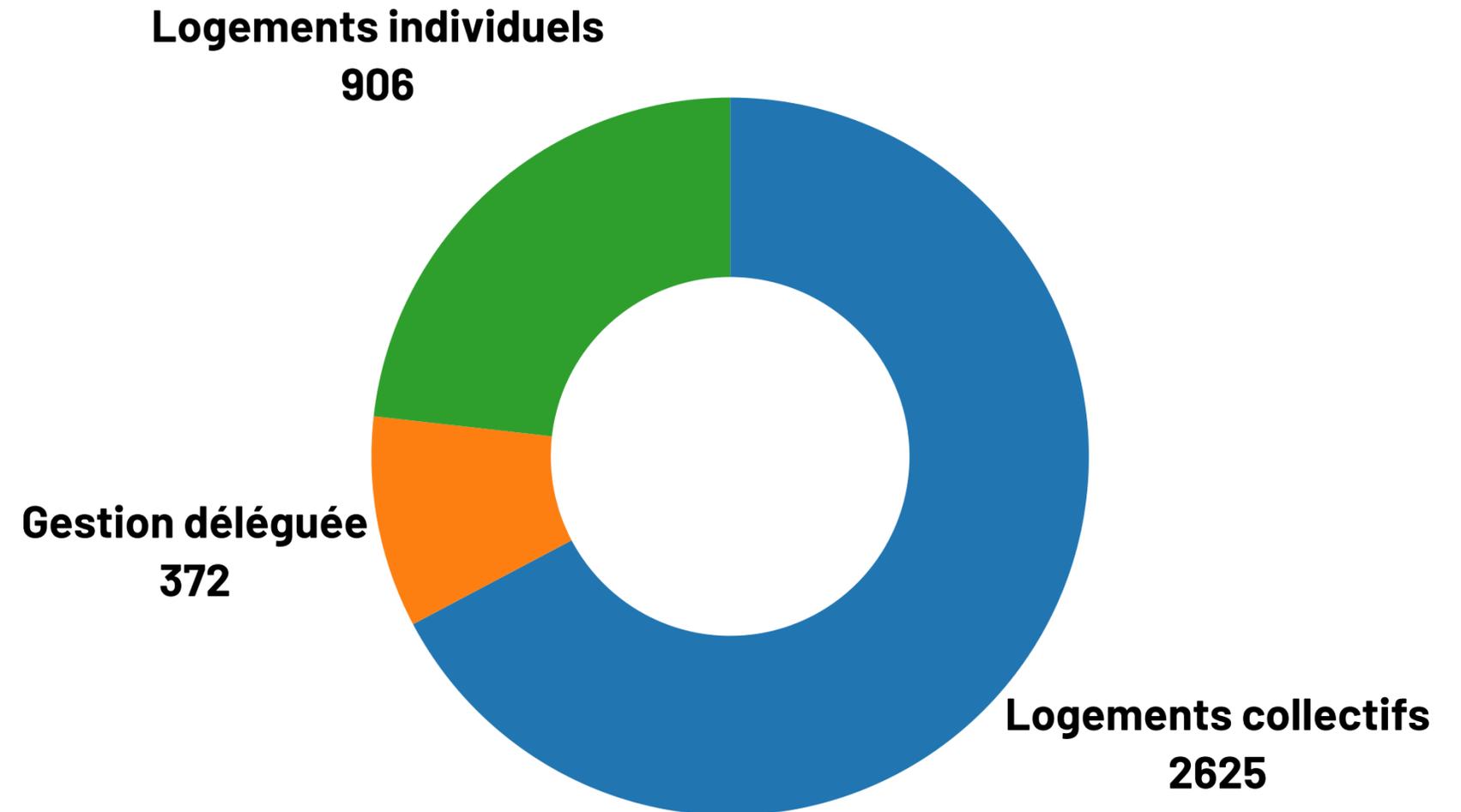
351 logements
31 résidences



LE PATRIMOINE

Répartition logements Collectifs / Individuels / en Gestion déléguée

- Une majorité du patrimoine en logement collectif : 67%
- 23,5 % du parc en logement individuel
- 372 logements en gestion déléguée (foyers, gendarmerie), soit 9,5% du parc
- Une typologie de logements répartie :
 - 21,6% de T1 et T2
 - 35,7% de T3
 - 42,7 % de T4 et T5+





Les caractéristiques et données locatives et patrimoniales



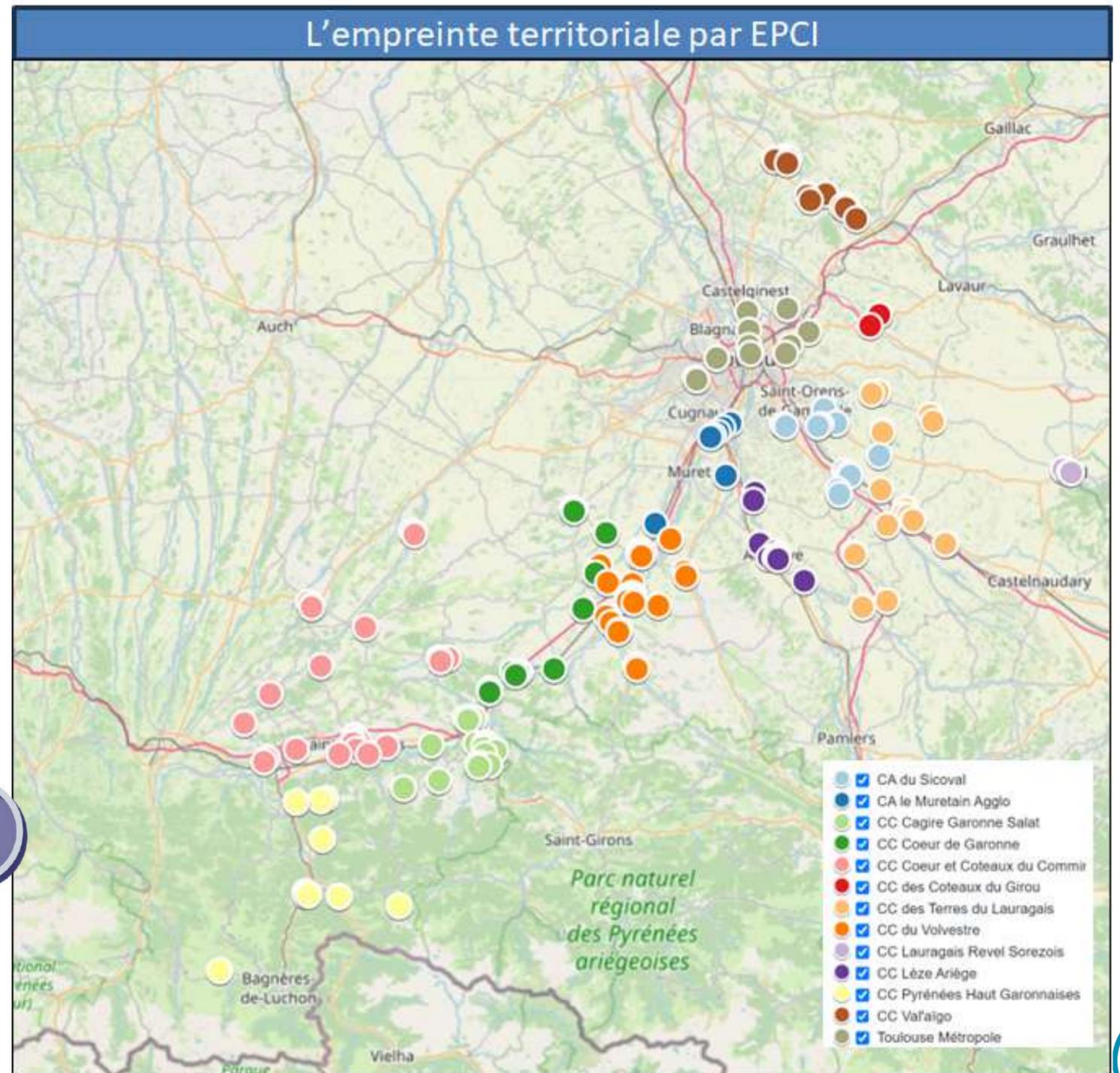
La répartition géographique du patrimoine montre **un éparpillement sur l'ensemble de la Haute-Garonne**, couvrant 12 communautés de communes ou d'agglomération et la métropole de Toulouse.

L'axe de l'A64 dans le sud du département regroupe une grande part du patrimoine.

Le sud-est du département contient une bonne part du patrimoine.

La présence de patrimoine au nord du département est moins importante.

L'OPH31 a une représentativité sur l'ensemble de la Haute-Garonne et dans des zones rurales.





Les caractéristiques et données locatives et patrimoniales



Le patrimoine de l'OPH31 propose **trois types de de résidences** :

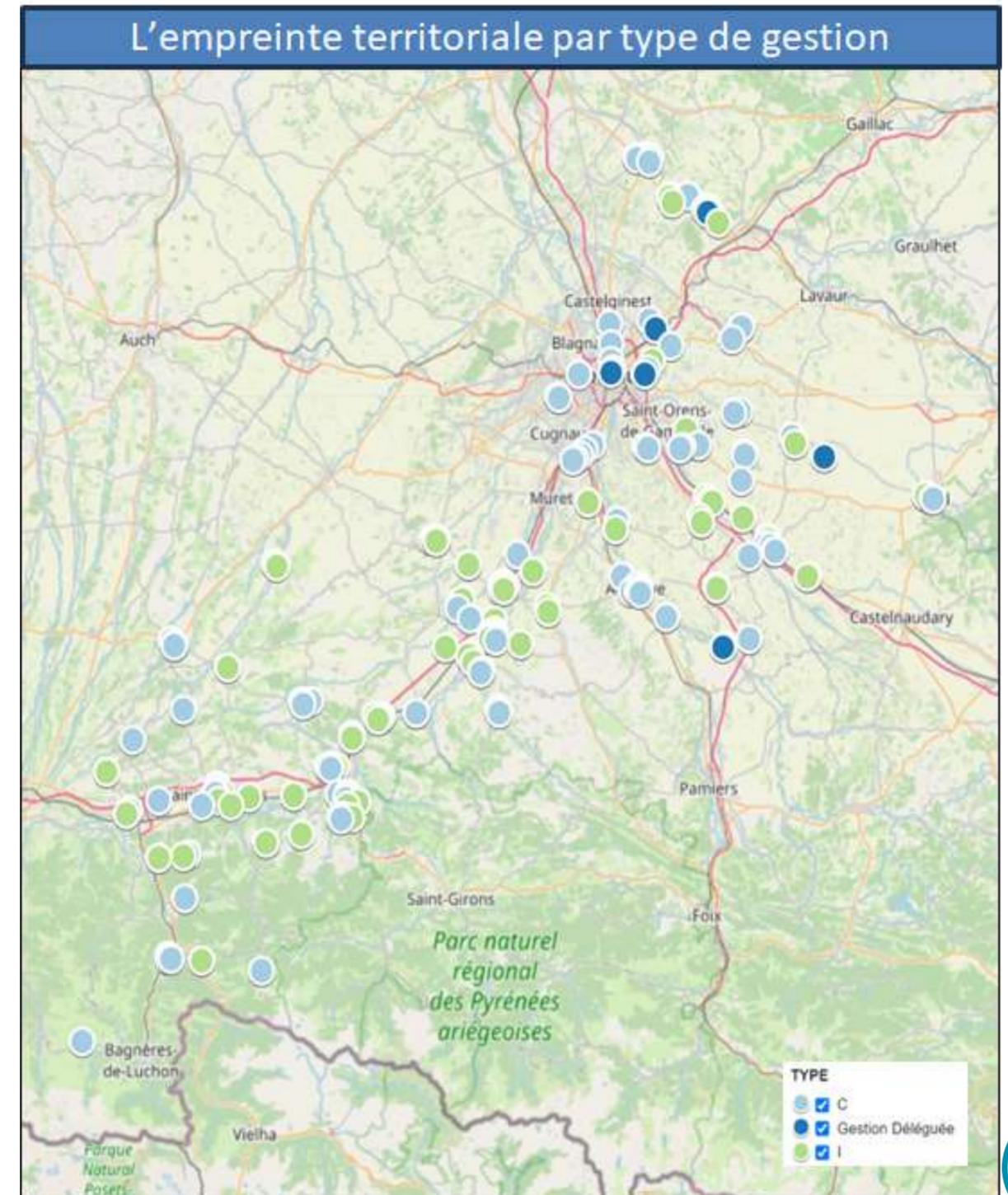
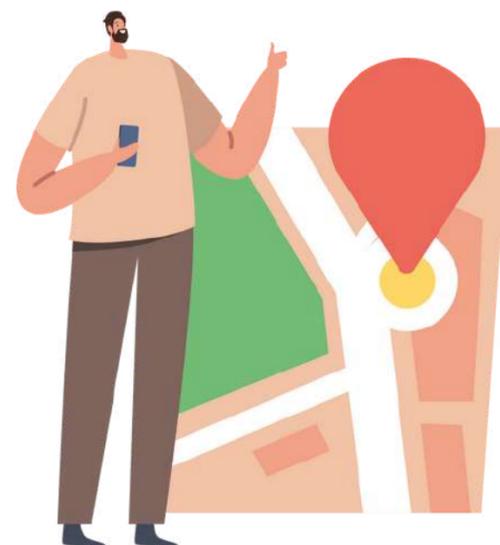
- Des logements **individuels**
- Des logements **collectifs**
- Des **sites en gestion déléguée**, notamment les **foyers**

Les foyers sont des sites localisés sur la métropole et au sud-est du département.

La **répartition des logements individuels et collectifs** est assez **homogène** sur les territoires.



Résidence Marius Savignol, MAUZAC





La qualification et la cotation du parc immobilier de l'OPH31



La méthode de **qualification du patrimoine** a été élaborée en groupe pour **déterminer quels étaient les critères et sous-critères** les plus adaptés et les plus représentatifs, et quelle pondération retenir entre eux. Les **axes d'orientation** suivant ont été validés :

- Commercialité
- Enjeux techniques du produit
- Performance économique

A l'issue de trois séances de travail et plusieurs tests, la méthode de notation a été validée et mise en œuvre. La cotation est réalisée à dire d'expert, par la Direction de la **Gestion Locative** et par la Direction **Solutions Habitat**.

Ce travail de notation a mobilisé les collaborateurs de l'OPH31 et principalement ceux de **Proximité**, pour leur connaissance et les visites des sites.

Après un travail itératif, la notation de chaque résidence a permis de définir **l'attractivité du patrimoine**.

Les graphiques suivants restituent la qualification et la cotation du parc immobilier.





Méthode de qualification du patrimoine

Pour obtenir un travail d'analyse, les groupes composant le parc immobilier ont été classés de la manière suivante (en 3 critères) :

1

Commercialité
Ambiance du quartier
Qualité Urbaine : <ul style="list-style-type: none">• Accessibilité par les transports• Équipements, services publics et commerces
Taux de rotation en 2022
Taux de vacance en 2022

2

Enjeux techniques du produit
État du produit : <ul style="list-style-type: none">• Abords• Image des façades• Parties communes, appréciation commerciale
État technique : <ul style="list-style-type: none">• Espaces extérieurs• Enveloppe Bâtiment• Parties communes du groupe, état de vétusté• Logements - Conception et niveau d'équipements• Étiquette énergétique

3

Performance économique
Marge Locative Brute 2022 par logement en €



La qualification et la cotation du parc immobilier de l'OPH31

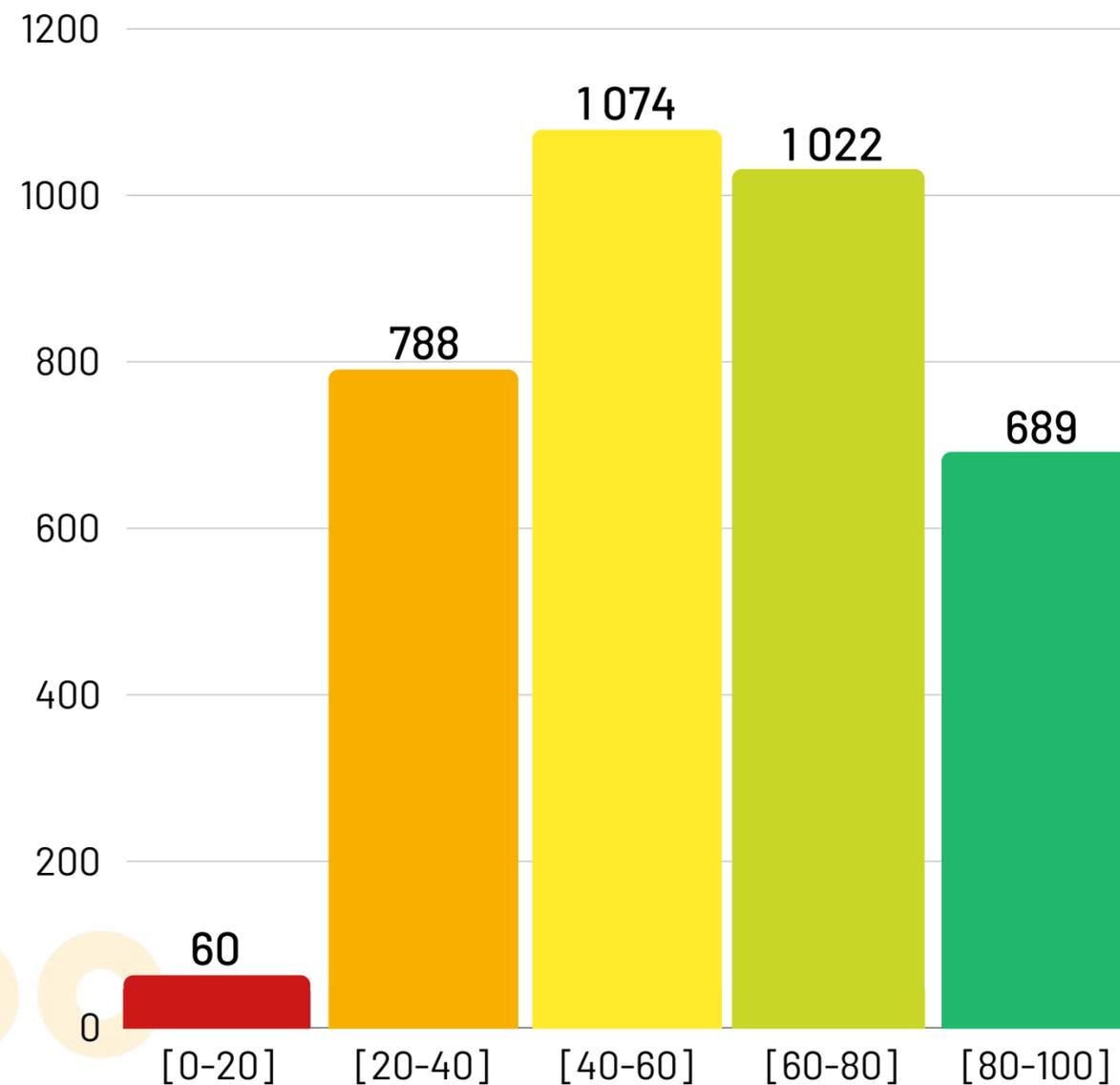


Qualification du patrimoine

1 La commercialité

Note moyenne patrimoine : **57.6 / 100**

Répartition des notes



La notation sur la **commercialité** est assez bonne avec une **moyenne de 57,6 / 100**. Le graphique met bien en évidence la répartition des notes. La commercialité est qualifiée par l'ambiance sociale du quartier, la qualité urbaine, le taux de vacance 2022 et le taux de rotation 2022. Plus de 70% du patrimoine a une note supérieur à 40/100.

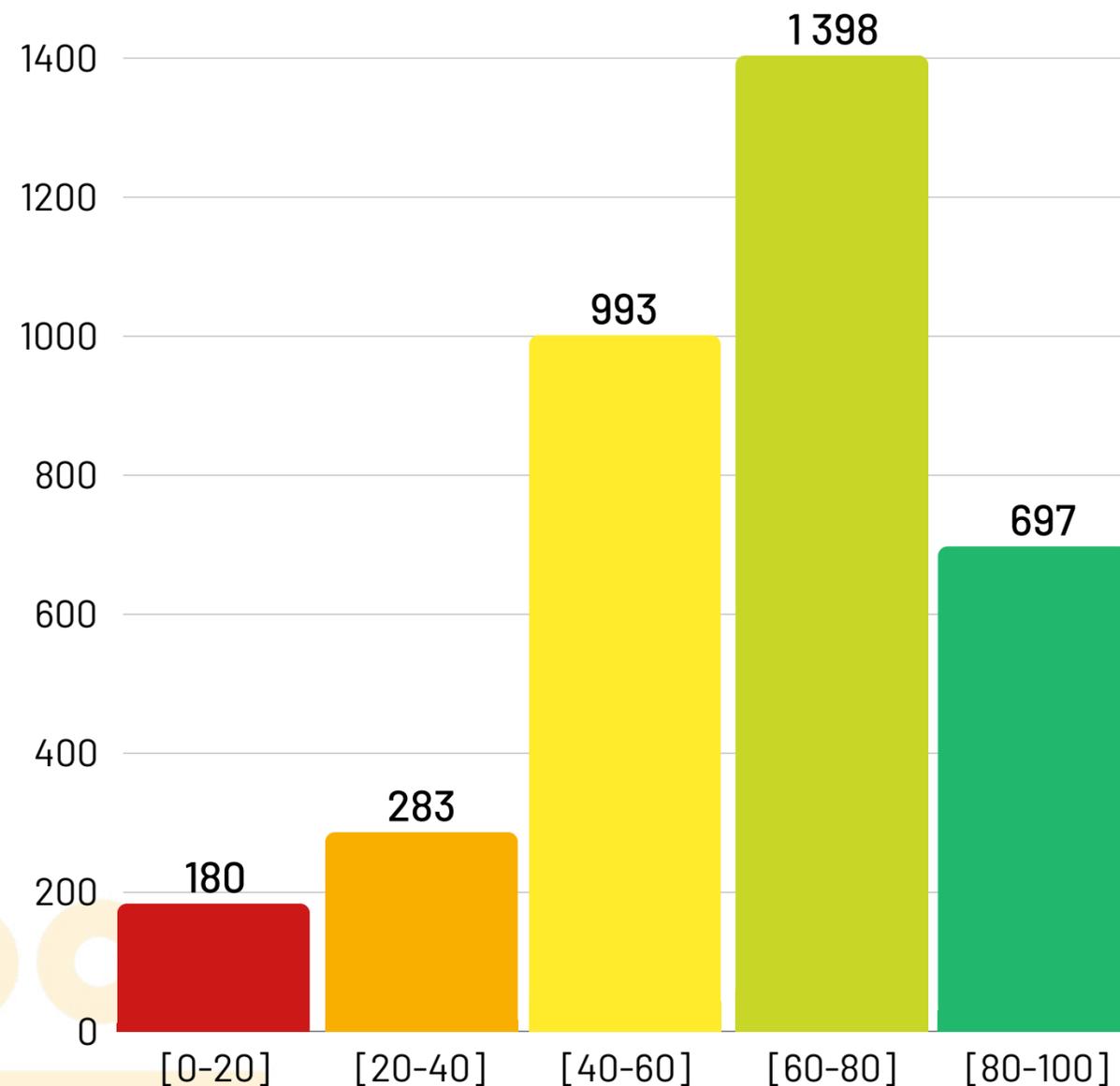
Commercialité
Ambiance du quartier
Qualité Urbaine : <ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité par les transports • Équipements, services publics et commerces
Taux de rotation en 2022
Taux de vacance en 2022



Qualification du patrimoine

2 Les enjeux techniques du produit

Répartition des notes



Note moyenne patrimoine : **63 / 100**

La notation sur **les enjeux techniques du produit** est le croisement de l'état des produits, de l'état technique et de l'étiquette énergétique. **La note moyenne de 63/100** est très bonne avec plus de 50% du patrimoine noté à plus de 60/100.

Enjeux techniques du produit

État du produit :

- Abords
- Image des façades
- Parties communes, appréciation commerciale

État technique :

- Espaces extérieurs
- Enveloppe Bâtiment
- Parties communes du groupe, état de vétusté
- Logements - Conception et niveau d'équipements
- Étiquette énergétique



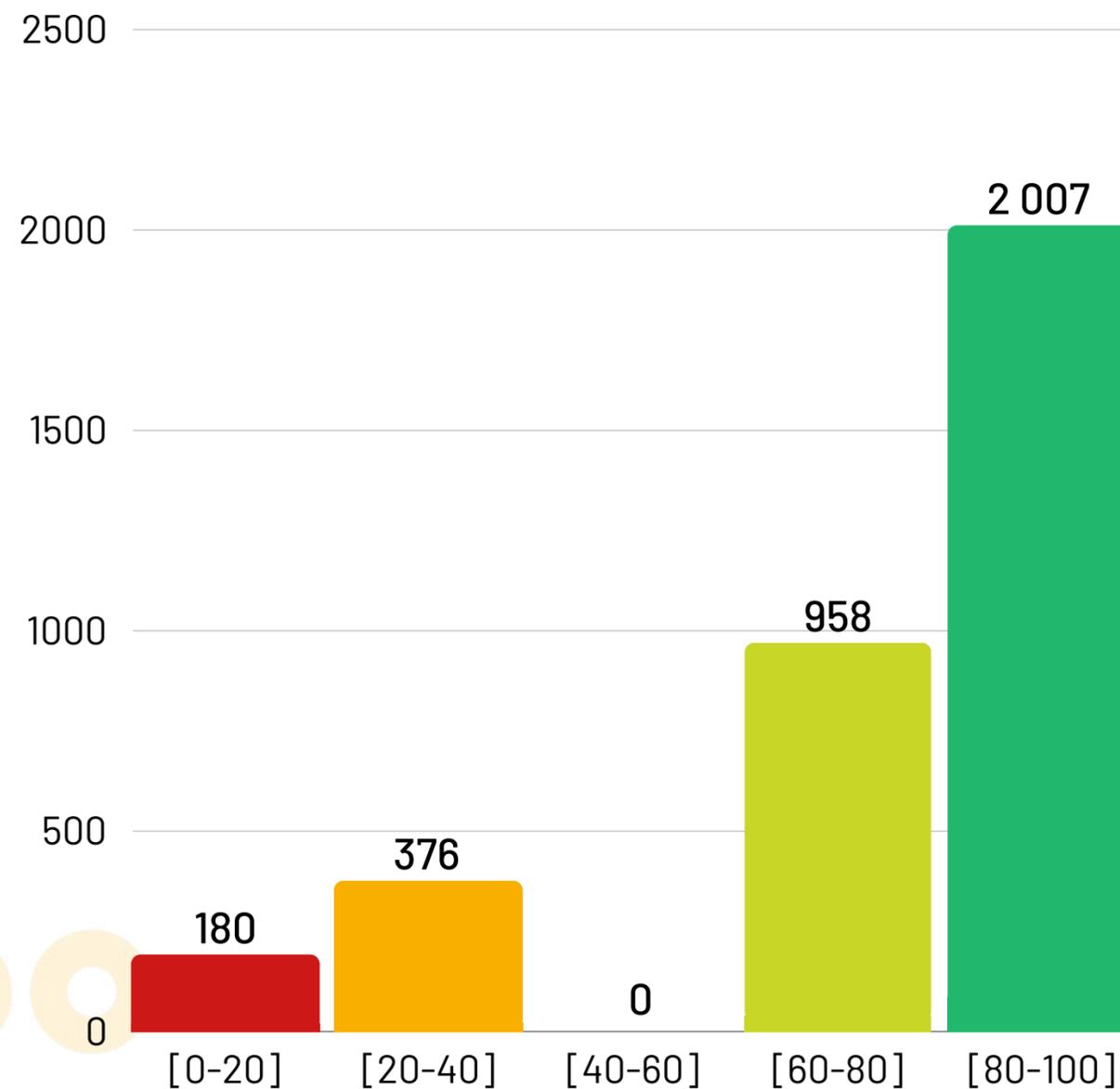
La qualification et la cotation du parc immobilier de l'OPH31



Qualification du patrimoine

3 La performance économique

Répartition des notes



Note moyenne patrimoine : **79 / 100**

La notation sur la **performance économique** est qualifiée à partir de la **marge locative brute** de l'année 2022. La performance économique est très bonne avec uniquement 14,5% du parc peu performant. La note moyenne de **79/100** reflète bien cette situation.

Performance économique

Marge Locative Brute 2022 par logement en €

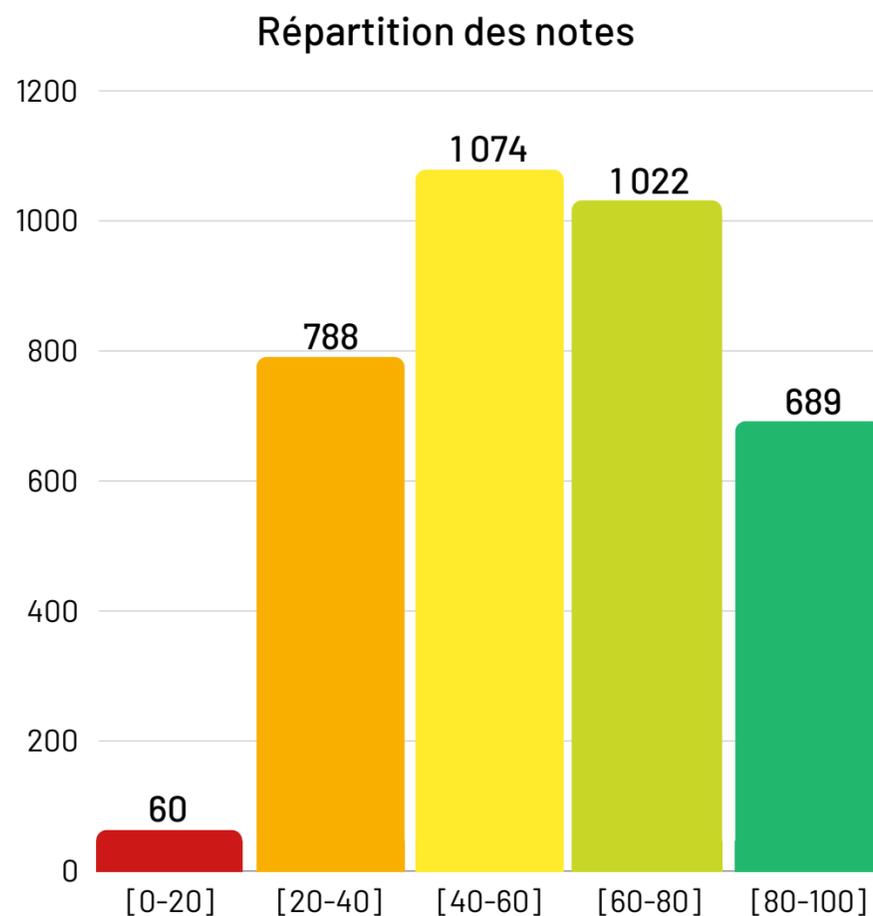


La qualification et la cotation du parc immobilier de l'OPH31



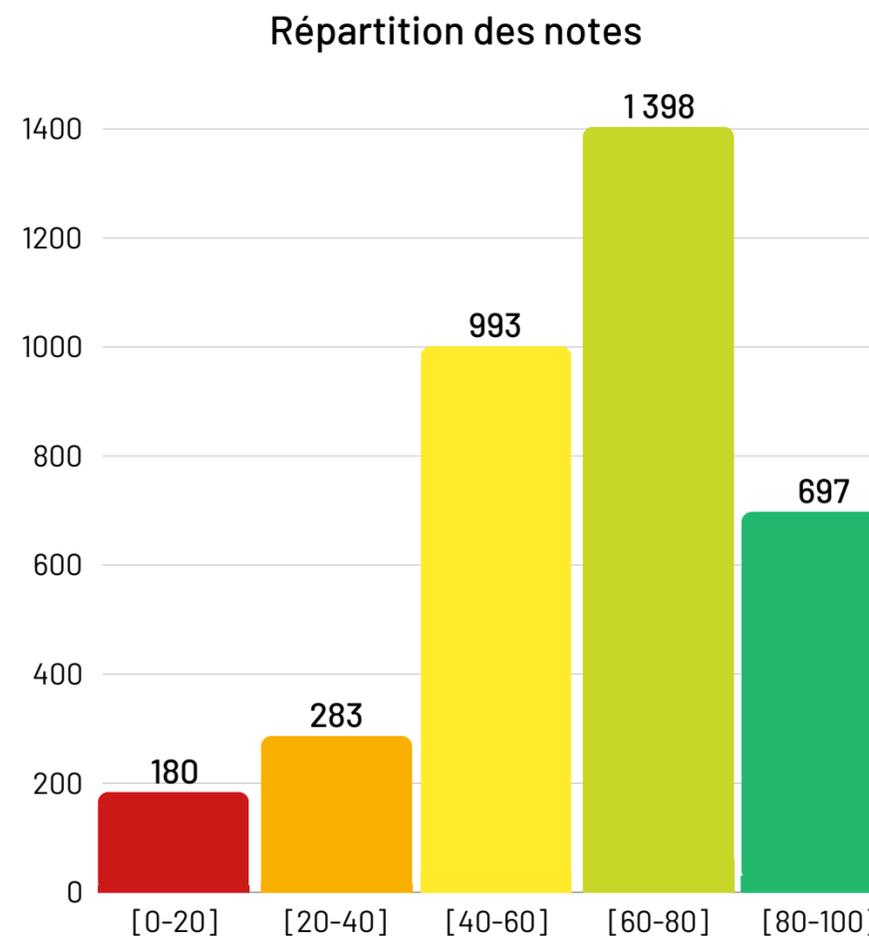
Synthèse de la qualification et de la cotation du parc immobilier

1 La commercialité



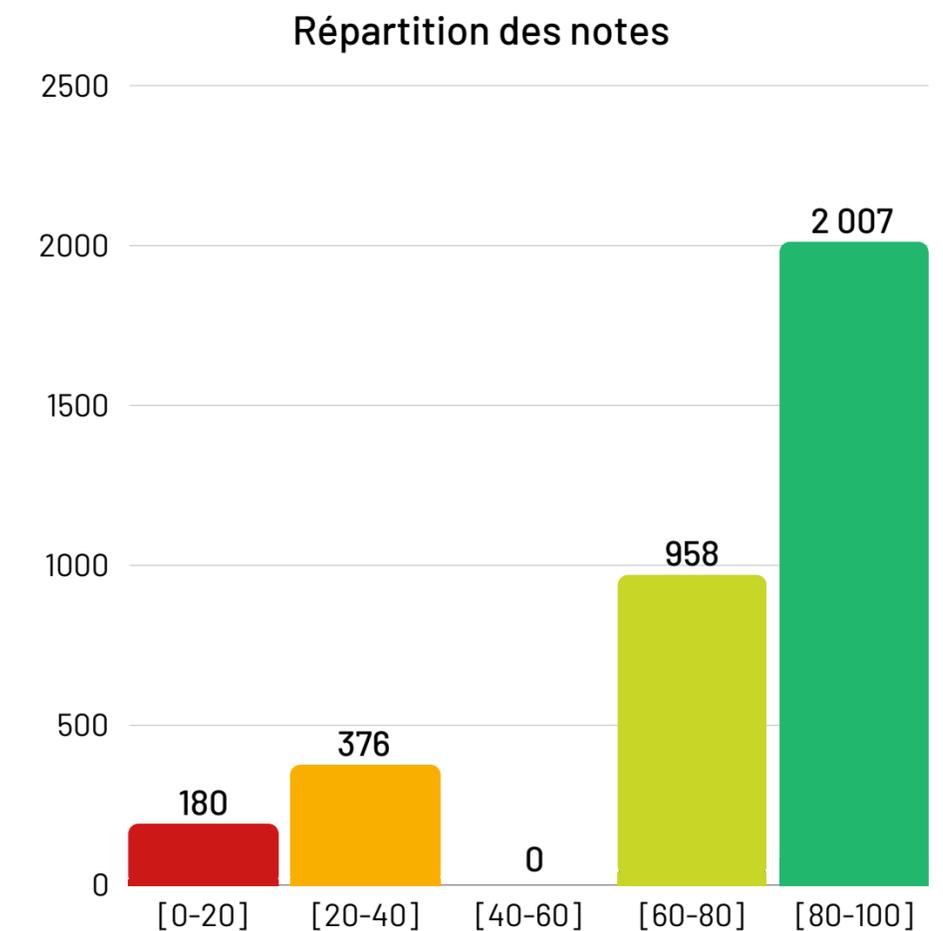
Note moyenne patrimoine : **57.6 / 100**

2 Les enjeux techniques du produit



Note moyenne patrimoine : **63 / 100**

3 La performance économique



Note moyenne patrimoine : **79 / 100**



La qualification et la cotation du parc immobilier de l'OPH31



La qualification du parc a permis de déterminer **un point de départ à l'élaboration du Plan Stratégique du Patrimoine.**

A partir de cette qualification, la segmentation et le tableau des enjeux vont permettre de **définir la stratégie patrimoniale.**

Les résultats de la qualification mettent en évidence un **parc immobilier en bon état** et une **commercialité de bon niveau.**

Sur la commercialité, il est important de prendre en considération que le parc est étalé sur l'ensemble du département avec des disparités sur les accès aux transports et services en fonction des territoires. Cela représente un fort enjeu de maintenir une bonne qualité de service sur l'ensemble du territoire.

Les enjeux de développement sont également très prégnants dans ce cas de figure.



Résidence Aragon, AUTERIVE



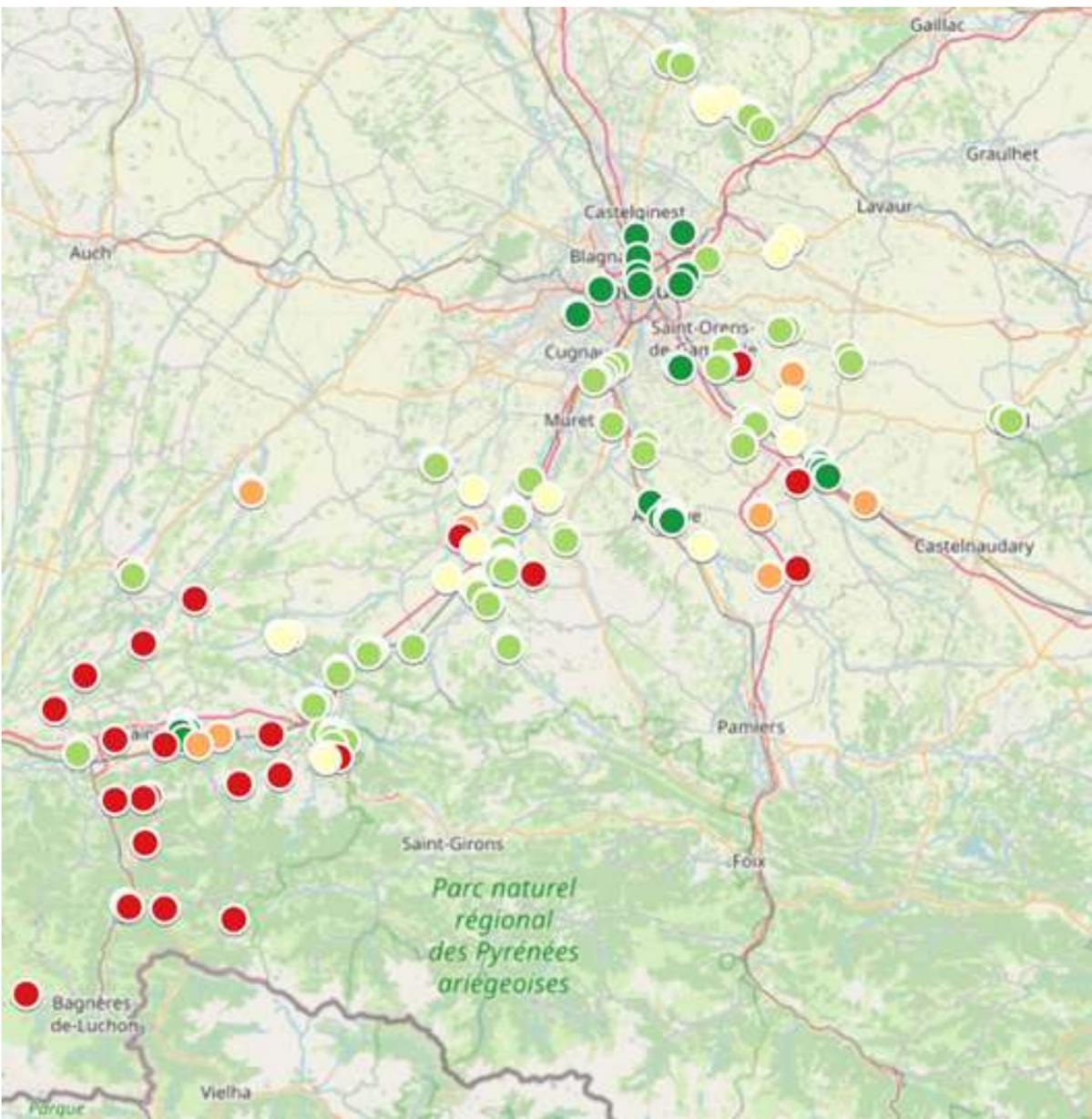


La qualification et la cotation du parc immobilier de l'OPH31



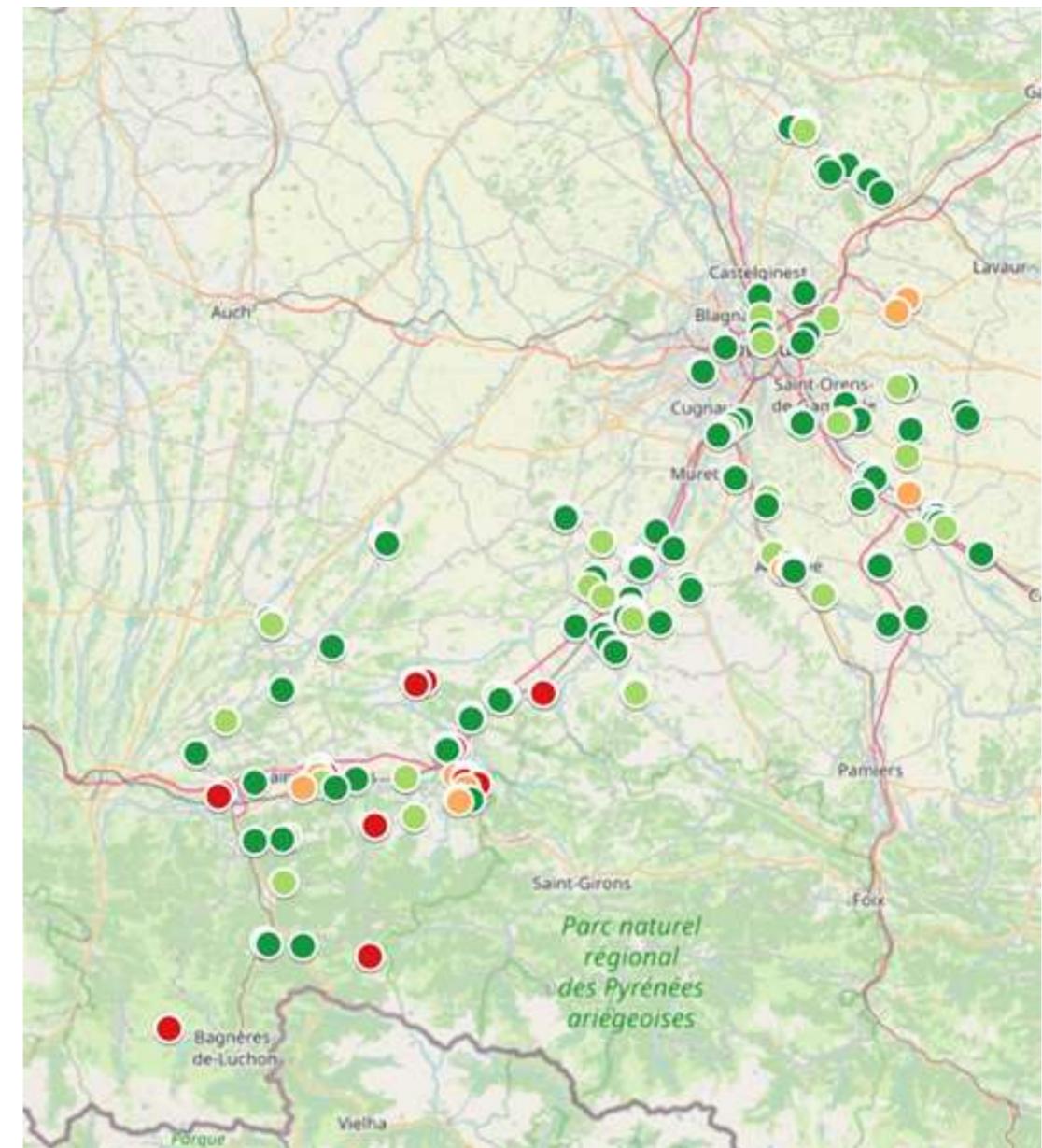
Détail territorial de la commercialité

Zoom sur la Qualité Urbaine



Détail territorial de la performance économique

économique



Légende de la cotation du parc : ● [0 - 20] ● [20 - 40] ● [40 - 60] ● [60 - 80] ● [80 - 100]

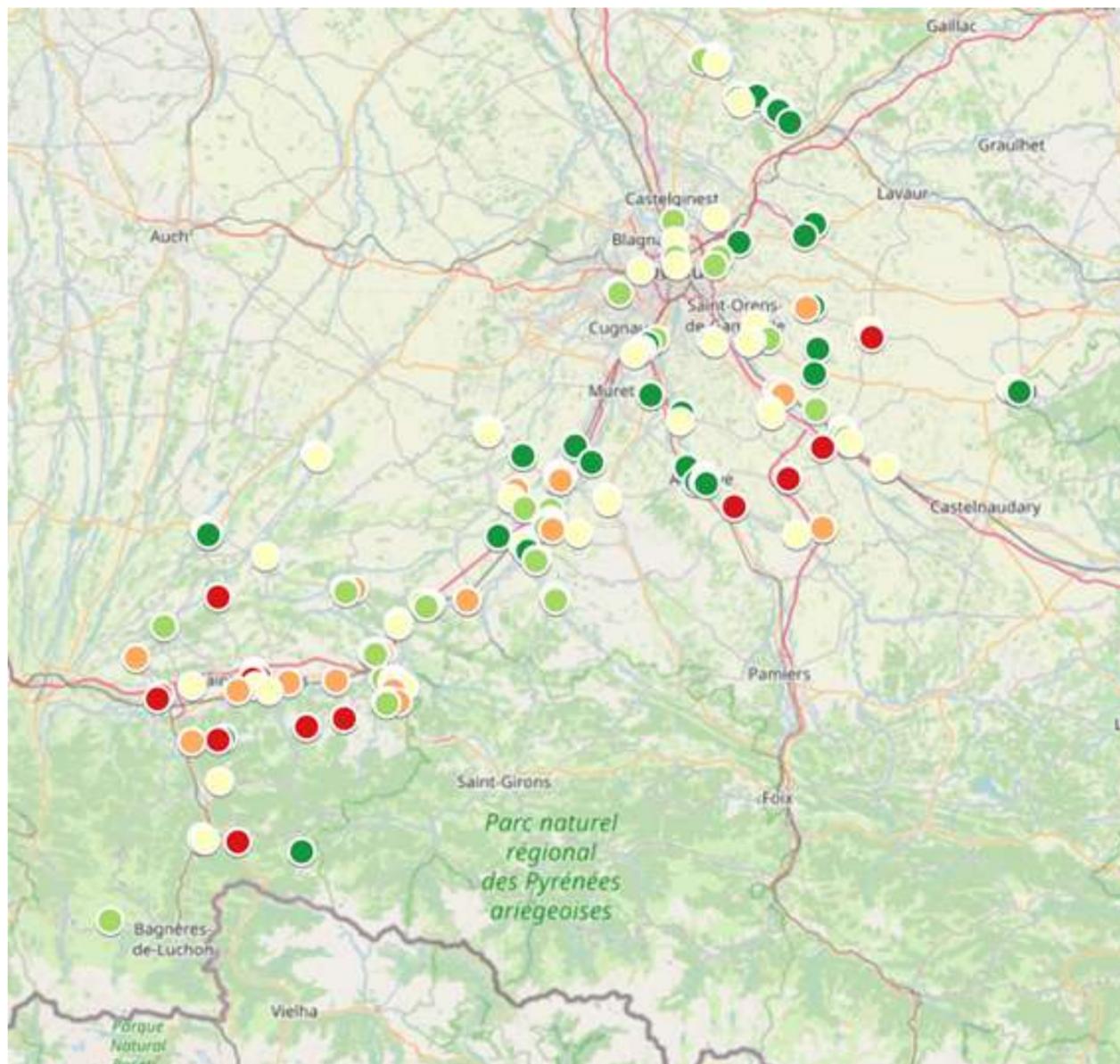


La qualification et la cotation du parc immobilier de l'OPH31

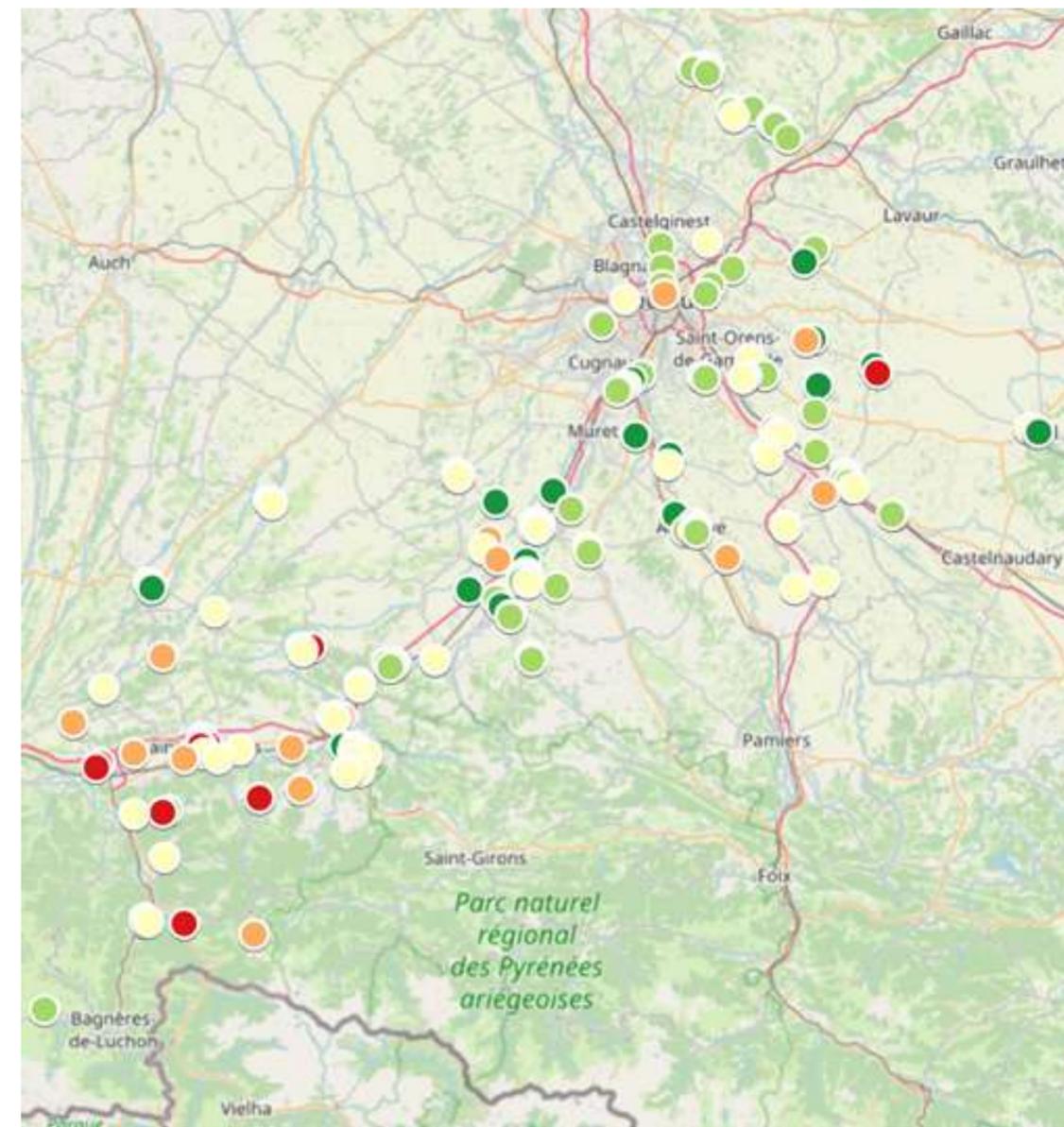


Détail territorial des enjeux techniques du produit

Etat du produit



Etat Technique



Légende de la cotation du parc :



[0 - 20]



[20 - 40]



[40 - 60]



[60 - 80]

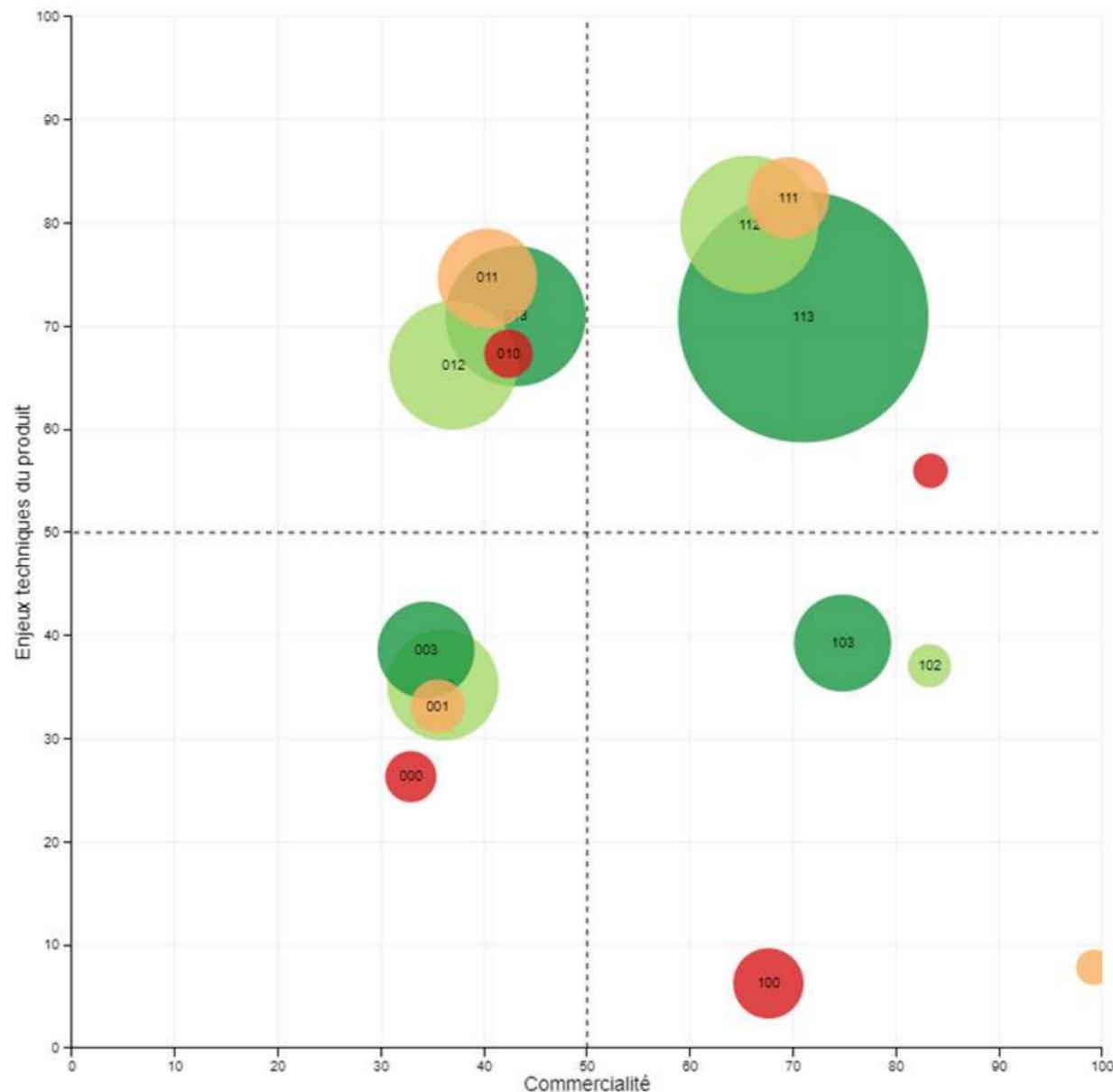


[80 - 100]



La segmentation du parc immobilier

Segmentation



La **segmentation** est un graphe de référence, essentiel dans la **vision globale du patrimoine** :

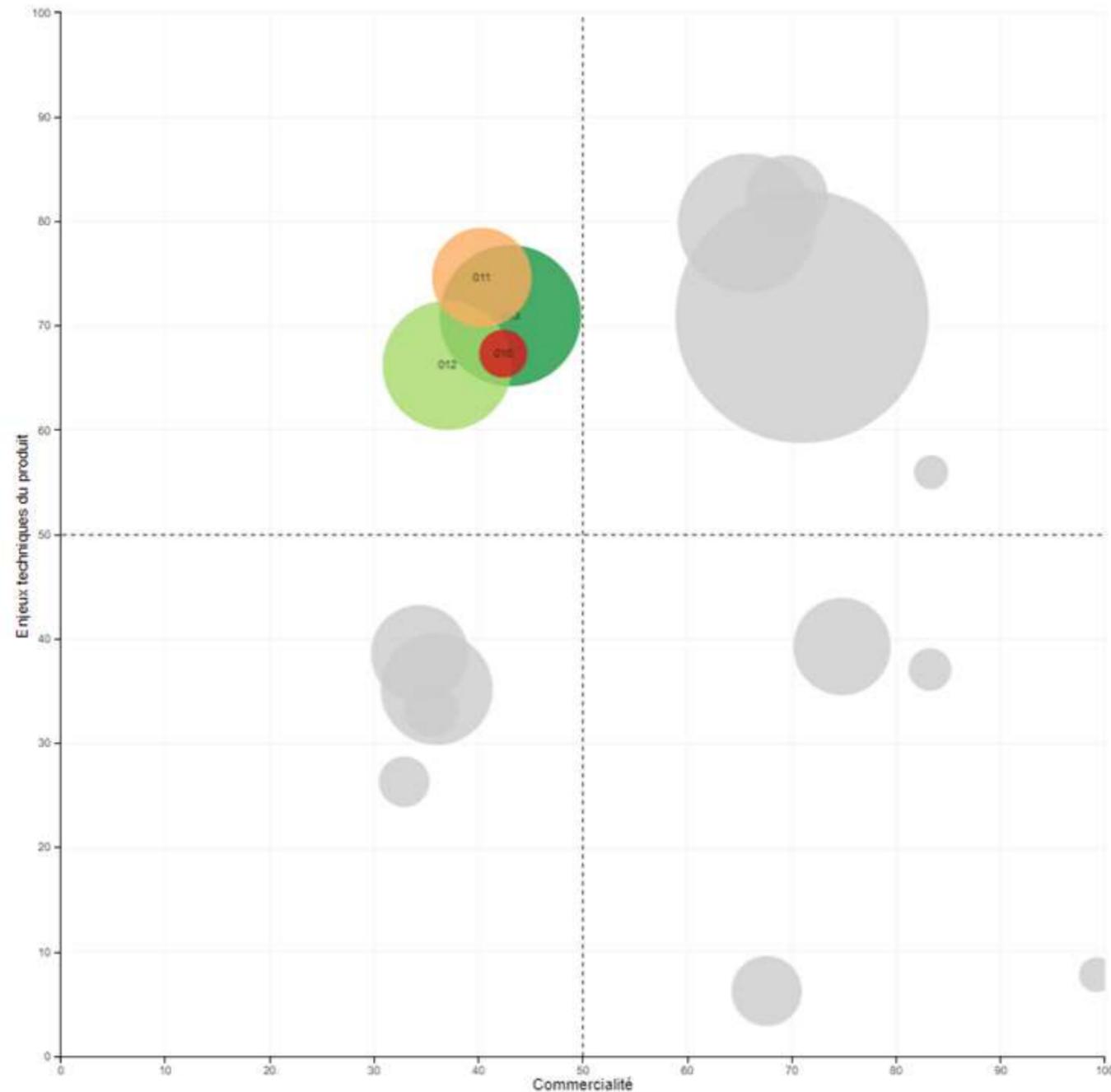
- L'axe des ordonnées indique les enjeux techniques du produit (cotation du parc immobilier : État du produit + État technique)
- L'axe des abscisses qualifie le parc sous l'angle de la commercialité (cotation du parc immobilier : Ambiance du quartier + Qualité urbaine + Taux de rotation 2022 + Taux de vacance 2022)
- Les quatre couleurs représentent la performance économique des groupes (Marge locative brute 2022)

A partir de cette image, les **actions stratégiques du PSP** doivent permettre une **évolution** de ce graphe, à 10 ans :

- En tentant d'améliorer la performance économique des groupes contenus dans les bulles rouges à minima (voire les bulles orange si possible)
- En diminuant l'importance des bulles se situant en dessous de la note de 50 pour l'axe des ordonnées
- En faisant évoluer, autant que possible, les groupes des bulles situées à gauche de l'axe médian (note de 50) de la commercialité vers la droite



Segmentation



Le **patrimoine**, situé en haut et à gauche du graphique, représente le patrimoine en bon état technique avec une commercialité moins attractive.

Le **niveau de performance économique** de ce groupe de patrimoine est bon, seule une petite poche de **3 résidences** (39 logements) met en évidence une **performance économique négative** et **12 résidences** (186 logements) une **performance financière faible**.

L'**enjeu** de cette partie de patrimoine est d'**analyser les résidences concernées** et d'en **déterminer les raisons** (vacance, rotation, annuités d'emprunt...). A partir des causes identifiées, des actions stratégiques seront à mener.

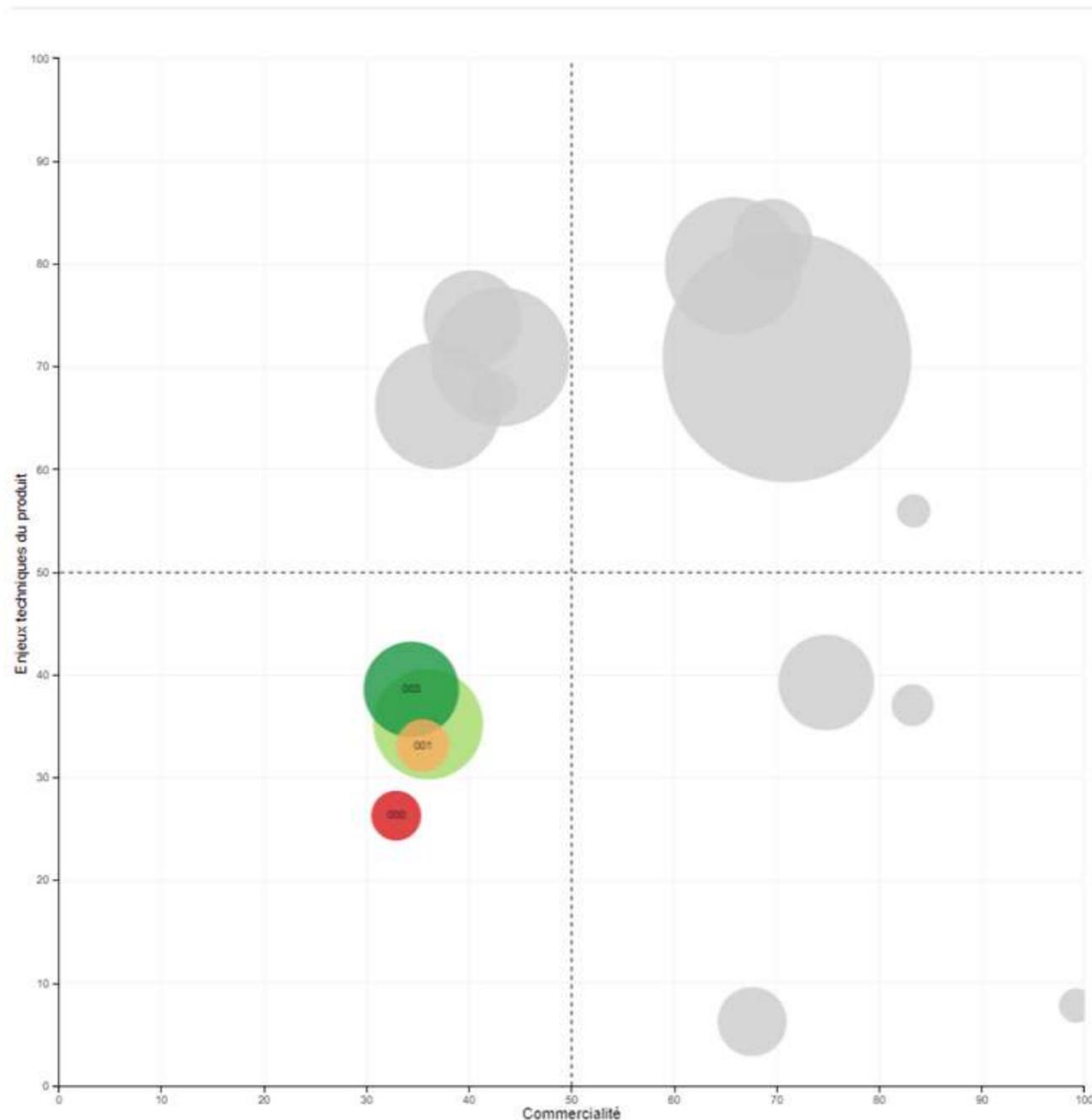




La segmentation du parc immobilier



Segmentation



Le patrimoine, situé **en bas et à gauche** du graphique, représente le patrimoine en **mauvais état technique** et une **commercialité moins attractive**.

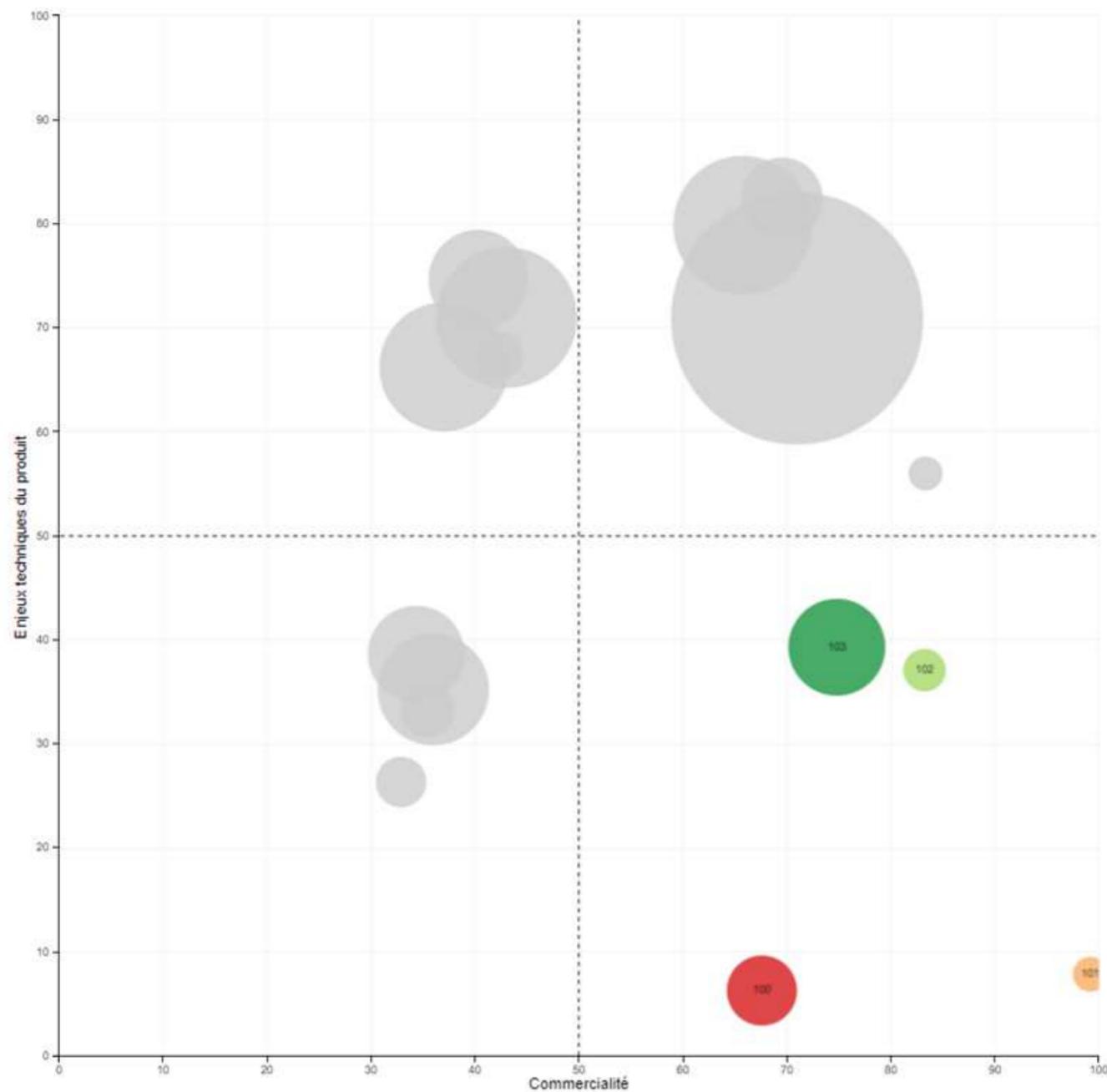
L'**enjeu** majeur de ce groupe de résidences est de programmer des **actions de travaux** tout en **analysant les performances économiques** et d'arbitrer des stratégies de démolition, vente...



La segmentation du parc immobilier



Segmentation



Le patrimoine, situé **en bas et à droite** du graphique, représente le patrimoine en **mauvais état technique** mais présentant une **bonne commercialité**.

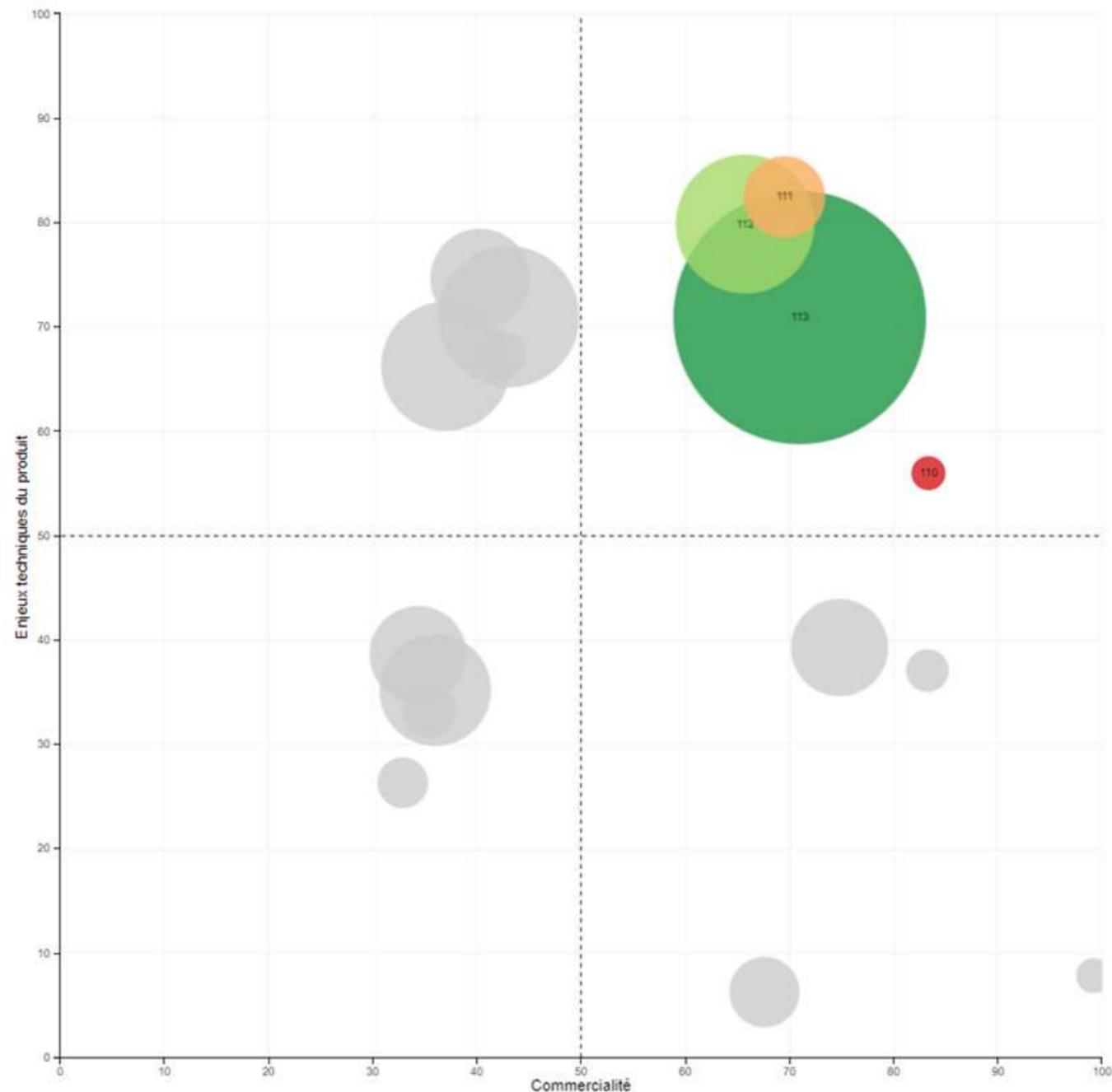
L'**enjeu** majeur de ce groupe de résidences est de programmer des **actions de travaux** tout en **analysant les performances économiques** et d'arbitrer des stratégies de démolition, vente...



La segmentation du parc immobilier



Segmentation



Le patrimoine, situé en **haut et à droite** du graphique, représente le patrimoine le **plus attractif du parc**.

L'enjeu est de **maintenir le bon niveau technique** en réalisant les travaux identifiés lors de la qualification du parc. **Deux poches de performance économique** sont à analyser pour vérifier de la mauvaise performance : patrimoine récent, avance, rotation...

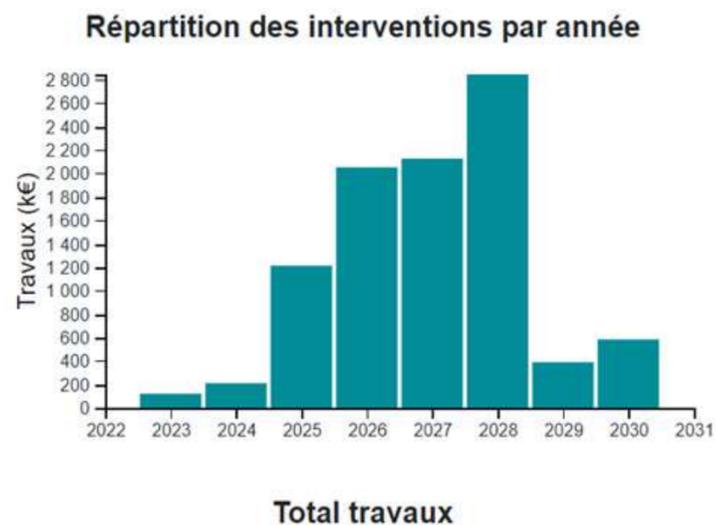


Les besoins de travaux du parc immobilier



Besoins de travaux

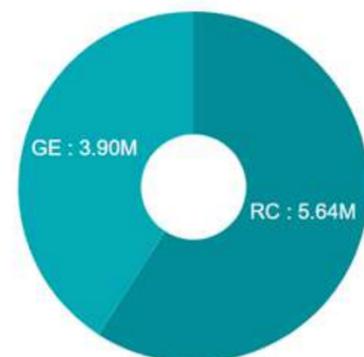
Nombre d'interventions : **217** sélectionnés parmi **217**



TRAVAUX **9.535M**

Un montant d'intervention moyen de **2 443 €** par logement.

Une programmation d'interventions à travailler dans le cadre du déploiement du PSP



Pour **maintenir au bon niveau le parc existant**, les besoins de travaux comprennent **deux types d'intervention sur le patrimoine** :

- Le **Gros Entretien** (budget de fonctionnement)
- Le **Remplacement de composants** (budget d'investissement)

Il s'agit d'une **programmation d'interventions** en fonction de l'état de vétusté, relevé par les équipes de proximité de l'OPH31.

Les montants indiqués représentent des **masses financières**.

Nota : dans le cadre du PSP, les besoins de travaux représentent les interventions sur le patrimoine existant, au fil de l'eau. La programmation des besoins de travaux est à adapter, en fonction des opérations de réhabilitations.

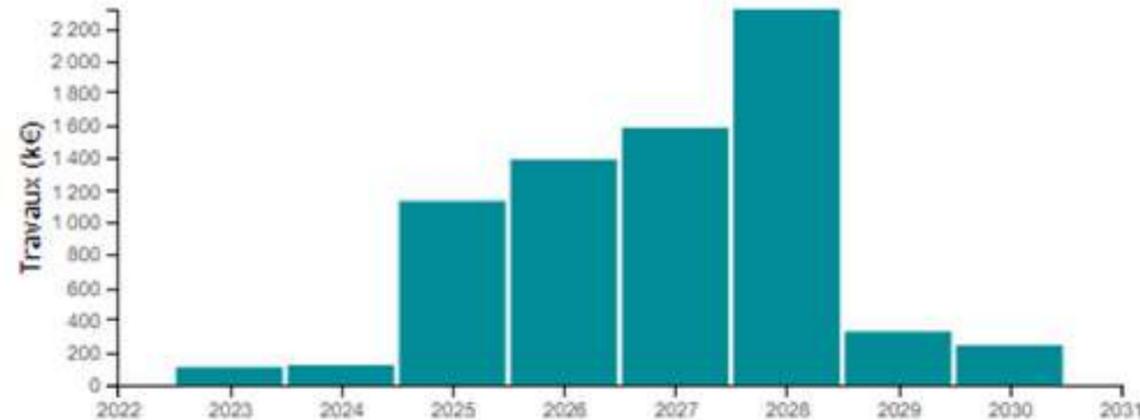


Les besoins de travaux du parc immobilier

Besoins de travaux

Nombre d'interventions : **165** sélectionnés parmi **217** | Réinitialiser

Répartition des interventions par année



Total travaux

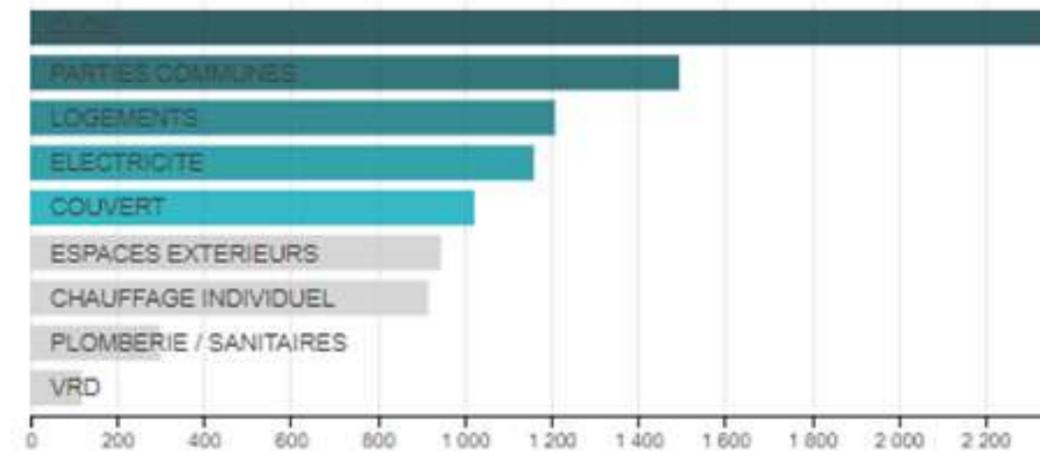
TRAVAUX **7.251M**

L'analyse des graphiques met en évidence que les **besoins de travaux sont principalement ciblés sur le clos et couvert, les parties communes, l'électricité et les logements.**

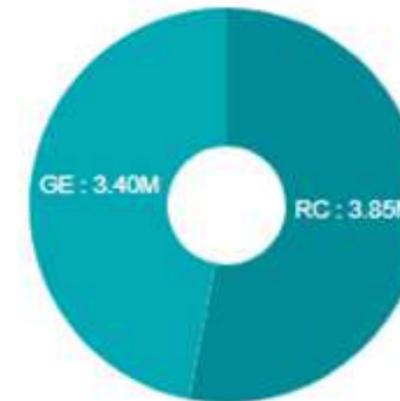
Le **montant [GE+RC]** représente une dépense **7,25 M€** (investissement et fonctionnement confondus).

Cette dépense est concentrée sur les **années 2025 à 2028**. En fonction de la stratégie de réhabilitation, cette programmation sera à lisser.

Répartition des interventions par corps d'état



Répartition des interventions par nature budgétaire



Répartition des interventions par statut





Les **enjeux du plan climat et résilience** (loi Climat et résilience du 22 août 2021) sont en partie des enjeux « imposés » avec des **obligations de rendre les logements les plus économes** (Classes E, F, G par les DPE) **plus vertueux**, par des bouquets de travaux permettant d'**atteindre des classes énergétiques A et B**. Avec une échéance à 2025 pour la classe G, 2028 pour la classe F et 2034 pour la classe E, la programmation des réhabilitations thermiques est un enjeu majeur du PSP.

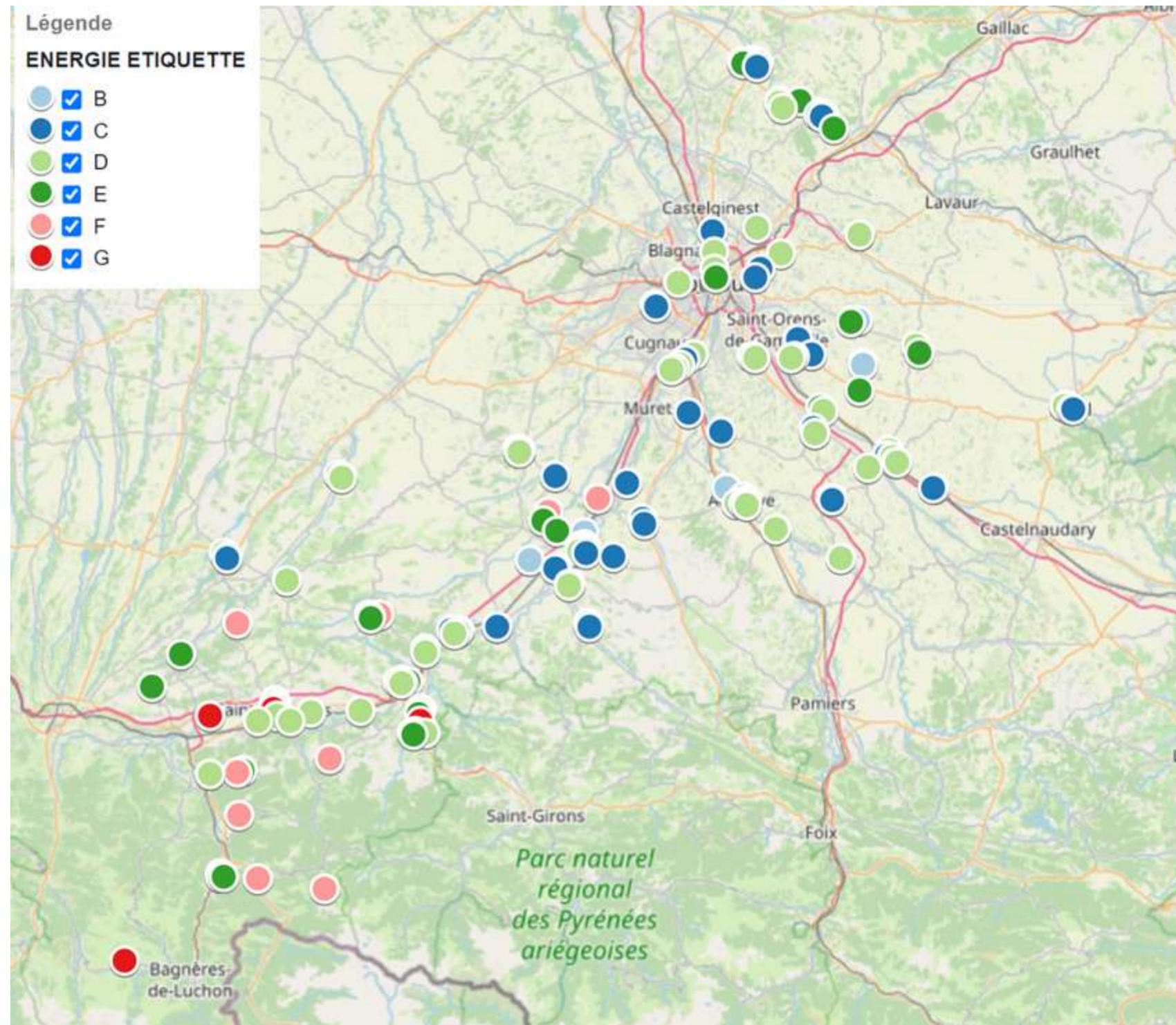
Au-delà de cet aspect de réhabilitation thermique, la loi et ses textes applicatifs traitent des sujets tels que la **méthode du DPE**, la **garantie de la qualité de l'air**, le **blocage de la hausse de loyers** pour les logements classés F et G et d'autres mesures complétant celles énoncées.

Cet **enjeu est central** dans les PSP et bouleverse les programmations par les échéances imposées, parfois au détriment du développement.

L'OPH31 a réalisé les DPE en 2021. La consolidation de tous les résultats est en cours. Des séances de travail ont permis de dresser et d'anticiper la liste des résidences avec une classification E, F et G. Les orientations et programmations stratégiques tiennent compte de cet état.



Répartition géographique des étiquettes énergétiques sur le patrimoine





Les enjeux des populations spécifiques portent sur deux grandes familles :

- Les personnes devenant **dépendantes**
- Les personnes **handicapées**

Dans le cadre d'un bailleur, ces deux familles sont concernées par :

- L'**adaptation des logements** existants, occupés par ces personnes (ou dans le cadre de mutation)
- Le **volume de logements adaptés** livrés au regard de la demande.

Le rapprochement demande/offre est essentiel. Dans le PSP, il s'agit d'anticiper au mieux cette demande.

Dans le cadre de la SAC GARONNOVA et de la complémentarité entre les organismes constituant la SAC, l'OPH31 joue un **rôle majeur sur l'offre des logements adaptés**. L'OPH31 a développé une compétence de gestion spécifique en territoire rural prenant en compte le vieillissement de la population, en particulier.

Les chiffres de l'OPH31 sur ce thème sont les suivants :

- **2081 Personnes entre 60 et 92 ans sur 7450 clients-locataires, soit 30% des habitants actuels.**
- **193 Personnes en situation de handicap, dont 92 entre 60 et 92 ans.**
- **Sur un panel plus restreint : 530 Personnes ont entre 70 et 92 ans, dont 33 en situation de handicap.**





Les enjeux des populations spécifiques



L'OPH31 souhaite développer une **offre servicielle dédiée**, en particulier **pour le public des seniors** et des **personnes à mobilité réduite**.

Il s'agit d'avoir une **approche de qualité de service issue des besoins exprimés**. Adapter dans la mesure du possible les espaces, favorisant des lieux dédiés au vivre ensemble, au partage, à l'interaction générationnelle...

Le **maître mot est la satisfaction client**, en vivant une expérience « client » différente, qualitative, personnalisée.



Résidence du Confluent, RIEUX-VOLVESTRE





L'OPH31 EN CHIFFRES (données de 2022)

Le tableau ci-dessous indique les résultats financiers sur la période de 2019 à 2022 :

Opérations et résultats de l'Office	2019	2020	2021	2022
CHIFFRE D'AFFAIRES (LOYERS)	17 389 759 €	16 913 307 €	17 981 906 €	18 152 675 €
RÉSULTAT COURANT	2 768 835 €	3 861 000 €	2 075 119 €	1 283 579 €
RÉSULTAT NET	2 382 273 €	7 974 000 €	3 001 080 €	877 777 €
AUTOFINANCEMENT NET	1 222 859 €	2 130 902 €	2 096 397 €	1 085 286 €

Opérations et résultats de l'Office	2019	2020	2021	2022
A) AUTOFINANCEMENT NET HLM (TABLEAU CAF - ANNEXE XIII)	1 222 859 €	2 130 902 €	2 096 397 €	1 085 286 €
B) TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (COMPTES 76)	94 499 €	100 721 €	-111 420 €	289 884 €
C) TOTAL DES PRODUITS D'ACTIVITÉS (COMPTES 70)	20 564 668 €	19 963 447 €	21 112 642 €	20 595 910 €
D) CHARGES RÉCUPÉRÉES (COMPTES 703)	3 162 884 €	2 948 750 €	3 050 473 €	2 076 802 €
E) (B+C-D) : DÉNOMINATEUR DU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM	17 496 283 €	17 115 418 €	17 950 749 €	18 808 992 €
F) A/E : RATION D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (EN %)	6,99 %	12,45 %	11,68 %	5,77 %





< 4 Orientations stratégiques, post diagnostic >



Le tableau ci-dessous présente les différentes familles issues de la segmentation du patrimoine, à l'issue de la qualification et de la notation :

Famille	Pré-orientation / Enjeux / Arbitrages	Commercialité	Enjeux techniques du produit (ETP)	Performance économique (PE)	Nombre de logements	Pourcentage
A	Assurer une gestion	Commercialité +	ETP +	PE ++	1 270	36 %
I	Assurer une gestion	Commercialité -	ETP +	PE ++	384	10,9 %
J	Assurer une gestion	Commercialité -	ETP +	PE +	320	9,1 %
B	Assurer une gestion et surveiller la performance économique	Commercialité +	ETP +	PE +	371	10,5 %
C	Analyser les indicateurs de la performance économique (loyer, annuité, vacance)	Commercialité +	ETP +	PE -	122	3,5 %
G	Analyser les besoins de travaux et les raisons de la faible PE, arbitrer sur les actions stratégiques	Commercialité +	ETP +	PE -	19	0,5 %
H	Analyser les besoins de travaux et les raisons de la faible PE, arbitrer sur les actions stratégiques	Commercialité +	ETP +	PE --	89	2,5 %
D	Analyser les indicateurs de la PE et arbitrer sur le devenir de la résidence	Commercialité +	ETP +	PE --	18	0,5 %
E	Programmer et réaliser les travaux en veillant à la dégradation de la PE	Commercialité +	ETP -	PE ++	177	5 %
F	Programmer et réaliser les travaux en veillant à la dégradation de la PE	Commercialité +	ETP -	PE +	30	0,8 %
K	Arbitrer désengagement, vente	Commercialité -	ETP +	PE -	186	5,3 %
L	Arbitrer désengagement, vente	Commercialité -	ETP +	PE --	39	1,1 %
M	Arbitrer désengagement, vente, avec travaux au préalable	Commercialité -	ETP -	PE ++	176	5 %
N	Arbitrer désengagement, vente, avec travaux au préalable	Commercialité -	ETP -	PE +	237	6,7 %
O	Arbitrage majeur	Commercialité -	ETP -	PE -	49	1,4 %
P	Arbitrage majeur	Commercialité -	ETP -	PE --	44	1,2 %
TOTAL*					3 531	100 %

16 familles composent la classification qui permet d'identifier les premières orientations stratégiques à arbitrer. Ce tableau facilite et guide les arbitrages à réaliser.

*Patrimoine hors gestion déléguée



- ➔ **46,5% du parc**, représentant les familles A et B, constitue une part importante du **patrimoine très bien coté**.
- ➔ Les deux familles I et J (**19,9%** du parc) se différencient des familles A et B de par leur **commercialité moins attractive** sur laquelle l'OPH31 n'a pas forcément d'impact. Il s'agit dans ce cas de veiller aux évolutions des taux de rotation et de vacance pour anticiper une dégradation de la situation. L'enjeu sur cette partie du parc est de maintenir un bon niveau du produit pour compenser une commercialité faible.
- ➔ Les quatre familles D, H, L et P (**5,4%** du patrimoine) présentent une **performance économique négative**. Une analyse financière détaillée permettra de déterminer les causes (vacance, rotation, annuités d'emprunt, coût de gestion...) et de mieux appréhender les arbitrages à réaliser, au cas par cas.
- ➔ Les cotations des familles E, F, M et N (**17,6%** du parc) montrent de **bonnes performances économiques** mais une cotation du produit qui met en évidence des programmations de travaux à prévoir, en veillant à ne pas trop dégrader la performance économique par de nouvelles annuités d'emprunt.
- ➔ Les familles C, G, K et O (**10,6%** du parc) ont comme point commun une **faible performance économique**. Dans ce cas de figure, la stratégie est d'analyser au cas par cas les taux de rotation et de vacance, d'en comprendre les causes et de définir les actions stratégiques à mener : travaux, vente, démolition...





5

Arbitrage PSP : orientations et plan d'action





Suite à la qualification et la cotation du patrimoine, le travail sur la stratégie patrimoniale a été réalisé en élaborant **plusieurs scénarios** et principalement en testant **des hypothèses de calcul** entre les réhabilitations du parc existant et la construction neuve.

La **réussite du plan des réhabilitations thermiques** est un enjeu majeur respectant les échéances du **plan Climat Résilience**. Mais la **partie du patrimoine non concernée par le volet réhabilitation** est bien **prise en compte dans le PSP**, avec une programmation de résidentialisation, de réhabilitations techniques, de plans de travaux mono-composant pour répondre aux politiques patrimoniales décidées.

La **construction neuve**, partie importante du PSP, a été débattue avec différentes hypothèses de fond propre. L'hypothèse avec **15% de fonds propres** a été retenue. Elle a l'avantage de maintenir les indicateurs financiers à des niveaux corrects de soutenabilité financière, tout en préservant les capacités financières nécessaires aux actions stratégiques sur le parc existant.

Les **arbitrages** ont permis d'élaborer des **plans d'actions stratégiques cohérents et soutenable financièrement**.





Les orientations stratégiques retenues sont les suivantes :

Patrimoine existant

- Développer un savoir-faire Handicap/Sénior au travers des programmes spécifiques de réhabilitations.

Développement

- Assurer un taux de croissance du patrimoine entre 1% et 2 % par an.
- Accroître les parts de marchés sur les programmes PVD (Petite Ville de Demain : 18 villes concernées en Haute-Garonne).
- Développer des programmes spécifiques de construction neuve handicap/sénior et développer le savoir-faire sur cette thématique.

Optimisations Financières

- Développer les recettes annexes sur les réhabilitations : Dégrèvement TFPB, CEE...
- Développer la vente.
- Arbitrer la part des fonds propres, au cas par cas.

Hypothèses Financières

- Construction Neuve avec des fonds propres de 15% validés et un prix de revient de 132 k€ HT / Logement.
- Volumétrie en nombre de logements CN validée.
- Un taux d'endettement et des annuités d'emprunt maîtrisés.



Résidence Le Brouil, LONGAGES





6

Stratégies sur le patrimoine existant et la construction neuve





Stratégie sur le patrimoine existant

La stratégie sur le patrimoine existant se décline de la manière suivante :

Les démolitions

Les cessions

Le plan de maintenance et d'investissement par composant

Les réhabilitations thermiques et techniques

Les résidentialisations



Résidence des Alouettes,
LABARTHE-SUR-LEZE



Résidence Le Burat,
CIERP-GAUD



Résidence du Tournon,
ODARS



Les démolitions et cessions de patrimoine

Les démolitions

Les **démolitions programmées** sont les suivantes :

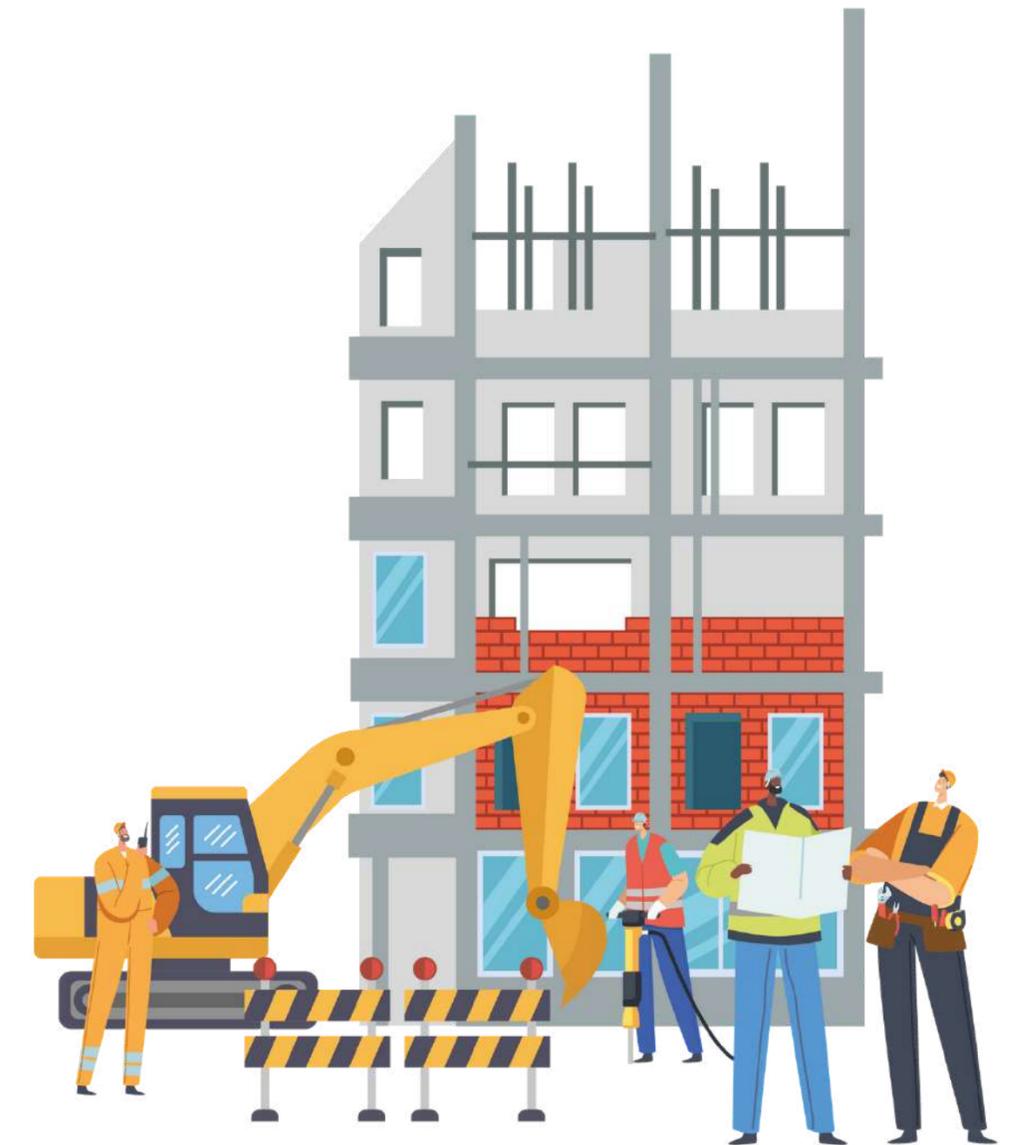
- Programme **0036** à **MONTREJEAU** de 47 logements, démolition prévue en 2025
- Programme **0046** à **MONTREJEAU** de 21 logements, démolition prévue en 2025

L'impact financier est estimé à **727 K€** après la subvention de 50 % d'Action Logement.

ActionLogement 



Résidence des Pyrénées, MONTREJEAU



68 logements démolis en 2025



Les démolitions et cessions de patrimoine

Les cessions : 96 logements au total (mise en vente programmée)

Les objectifs de vente sont de 6 ventes HLM en 2023.

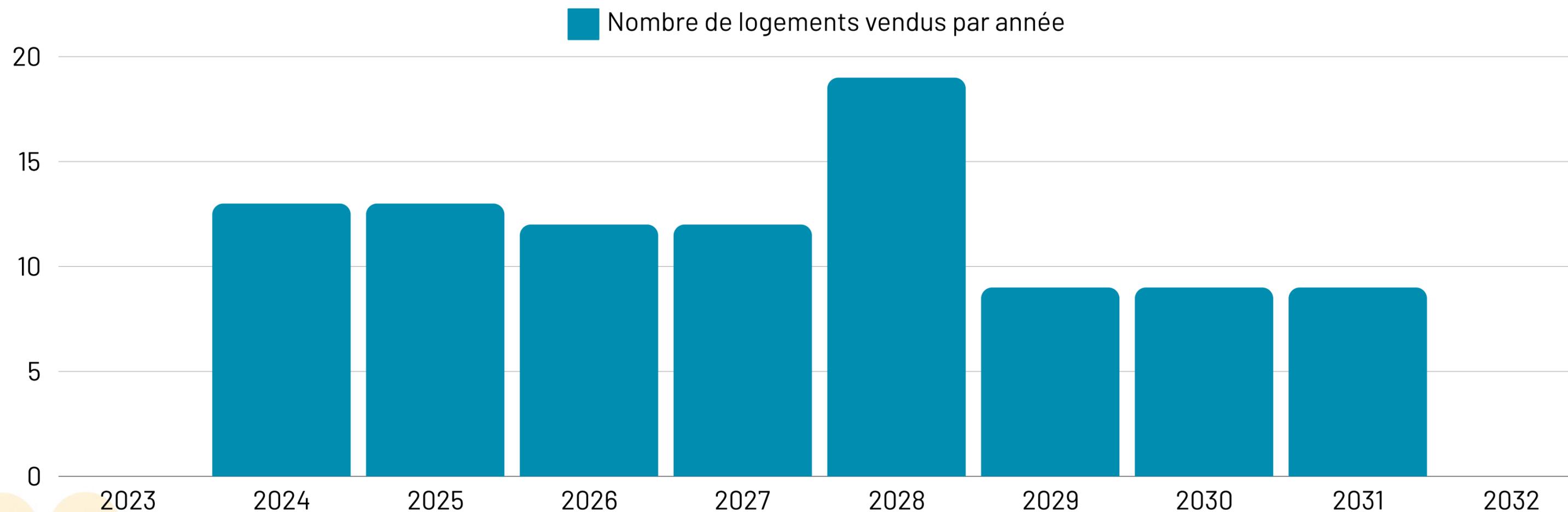
Résidence	Début	Durée	Nombre de logements
Résidence des Cornouillers, AUZIELLE	2024	5 ans	21
Résidence Cantegril, AYGUESVIVES	2024	5 ans	15
Chemin de Peyonne, LONGAGES	2024	2 ans	1
Résidence Saint-Martin 1, NAILLOUX	2024	5 ans	5
Résidence Saint-Martin 2, NAILLOUX	2024	5 ans	6
Résidence de la Rouzette, SAINT-SULPICE-SUR-LEZE	2024	5 ans	14
Résidence Capestroupat, AYGUESVIVES	2028	4 ans	10
Lotissement des Calaouères, BOUSSENS	2028	4 ans	9
Résidence Gabriel Dandrieu, VERFEIL 2	2028	4 ans	4
Résidence Gabriel Dandrieu, VERFEIL 3	2028	4 ans	3
Résidence Le Cazals, NAILLOUX	2029	3 ans	8



Les démolitions et cessions de patrimoine

Les cessions

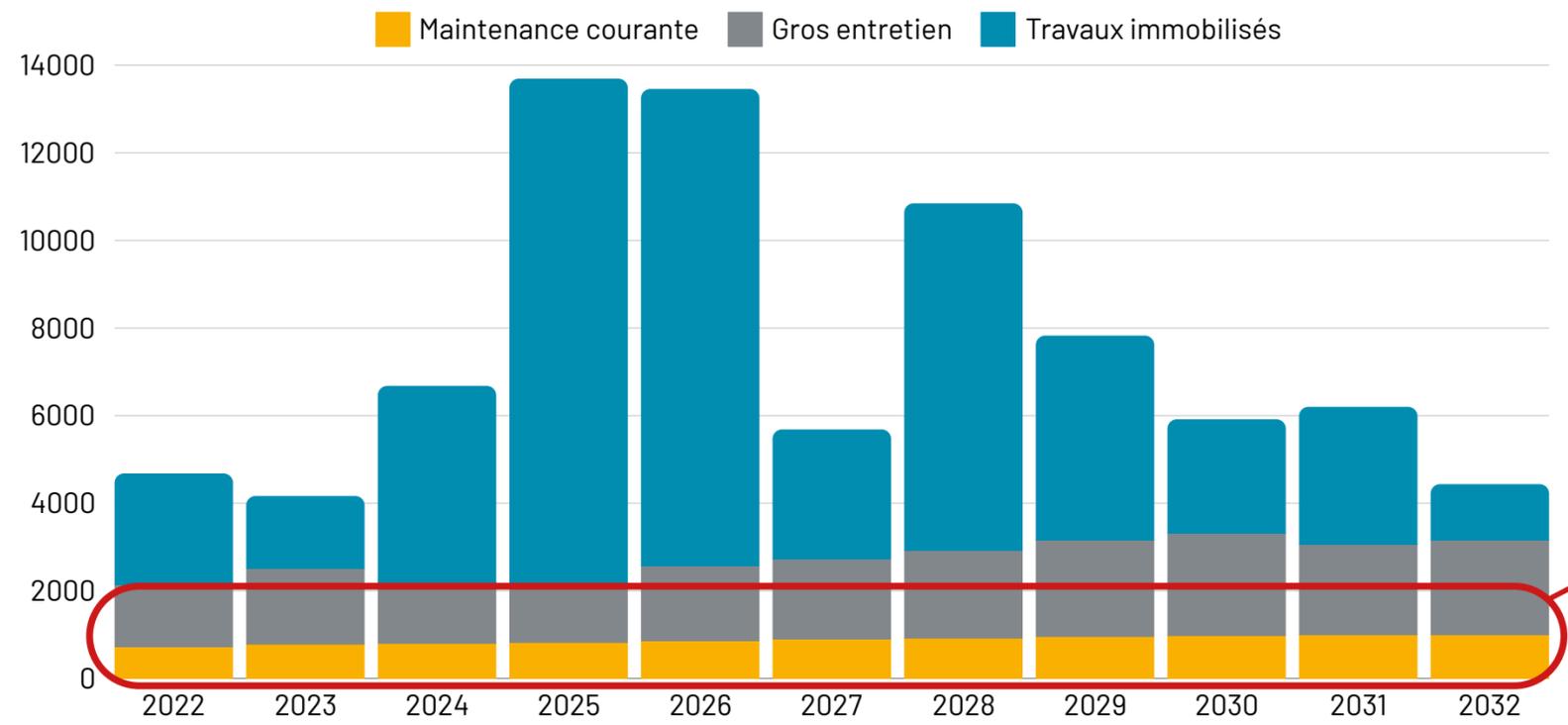
Par la suite, une **mutualisation de la force de vente** sera envisagée avec la SA DES CHALETS, avec un **objectif prévisionnel d'une moyenne de 10 ventes HLM par an.**



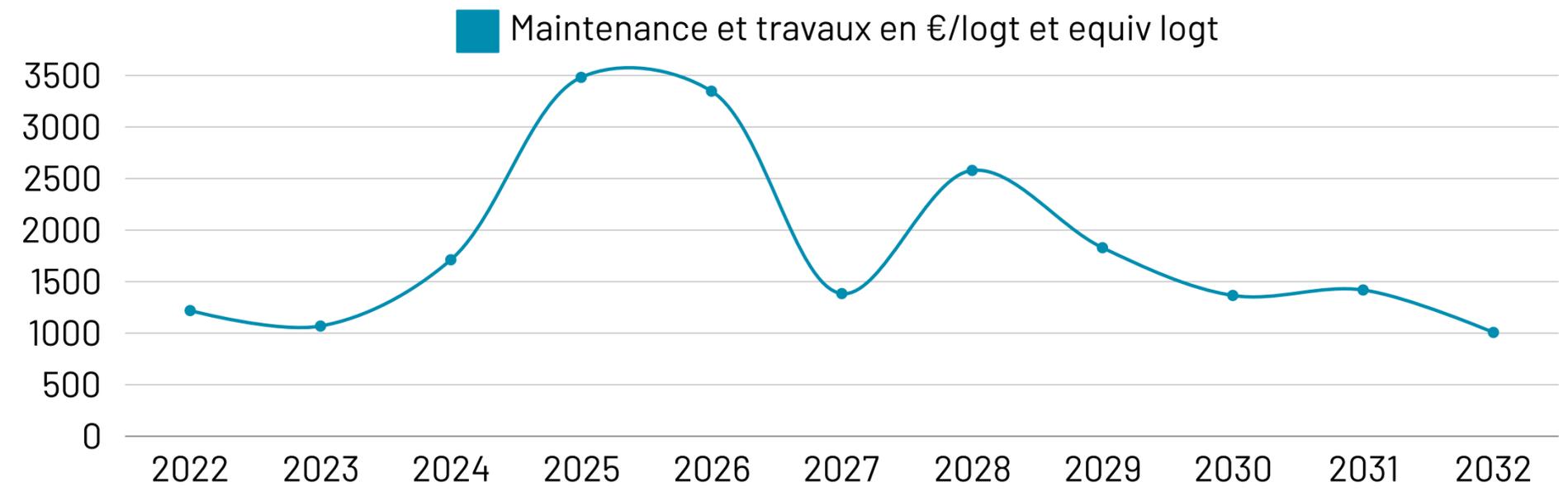


Le plan de maintenance GE et travaux PPI

Des investissements en gros entretien qui se maintiennent au regard des valeurs historiques.



Des budgets de maintenance courante et de gros entretien maintenus sur la durée du plan de réhabilitation.





Un plan de réhabilitations thermiques et techniques très soutenu

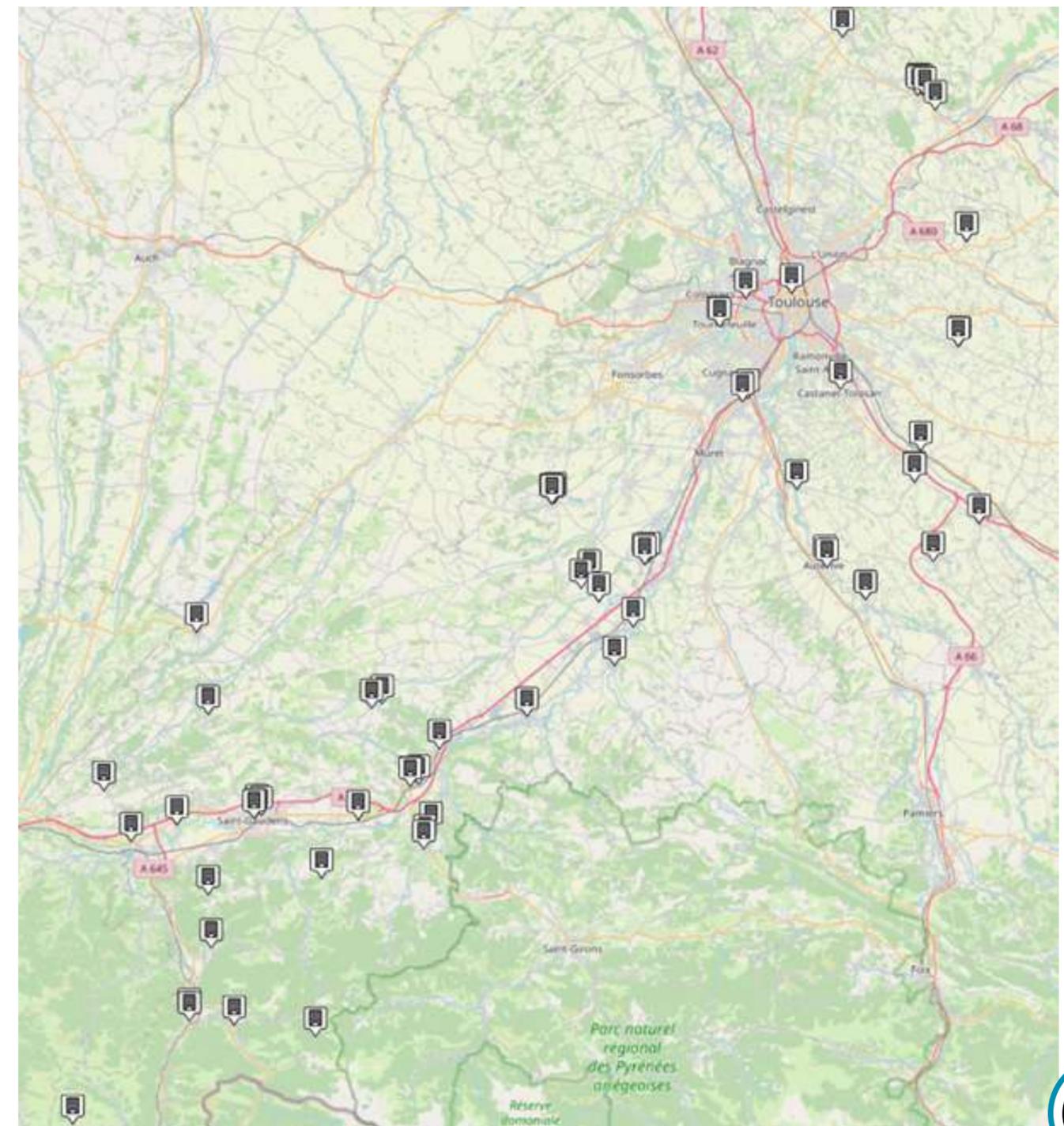
La **programmation des réhabilitations** de l'OPH31 est soutenue, illustrée par la représentation des réhabilitations prévues sur l'ensemble du territoire : **72 résidences réhabilitées sur 10 ans**, avec une mobilisation de Fonds Propres à hauteur de 26% par opération.



Résidence Le Moulin,
ODARS



Résidence Lassere,
BOULOGNE-SUR-GESSE

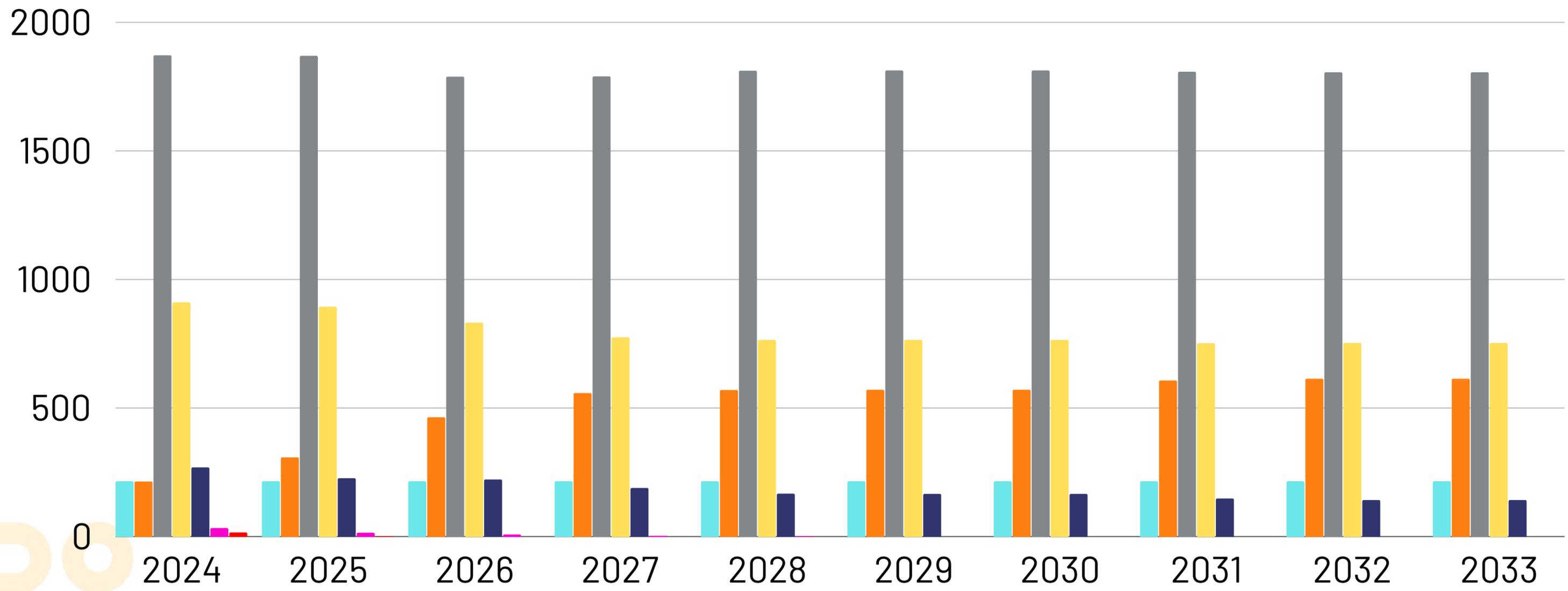




Un plan de réhabilitations thermiques qui répond aux exigences du plan climat résilience

Évolution Classes Énergétiques Patrimoine Existant

A B C D E F G





Un plan de résidentialisations

La programmation des résidentialisations est soutenue : 208 logements concernés

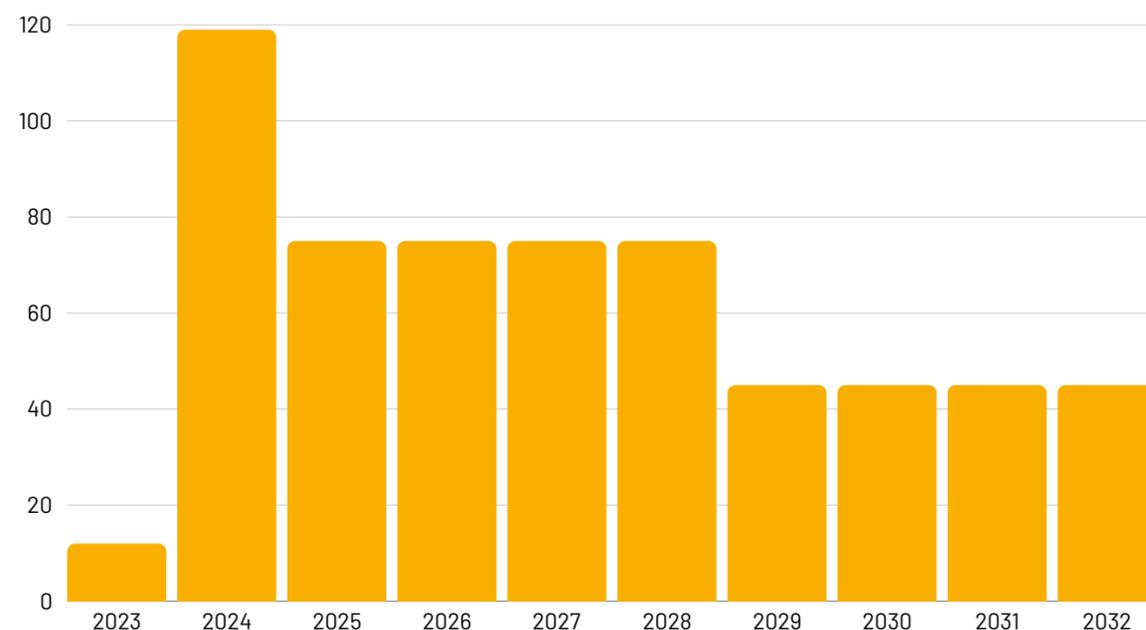
	Résidence	Politique patrimoniale	Action stratégique	Année	Durée	Lgts	Montant	Mt / lgt
0028	ESCALQUENS	PSP	Résidentialisation niv 1	2025	1	63	220 500	3 500
0038	SAINT-GAUDENS - Cassaigne 1	PSP	Résidentialisation niv 1	2026	1	28	98 000	3 500
0054	SAINT-GAUDENS - Cassaigne 2	PSP	Résidentialisation niv 1	2026	1	24	84 000	3 500
0050	ESCALQUENS	PSP	Résidentialisation niv 2	2025	1	21	210 000	10 000
0057	CASTANET-TOLOSAN	PSP	Résidentialisation niv 2	2027	1	30	300 000	10 000
0135	CASTANET-TOLOSAN - Ingres	PSP	Résidentialisation niv 2	2028	1	42	420 000	10 000



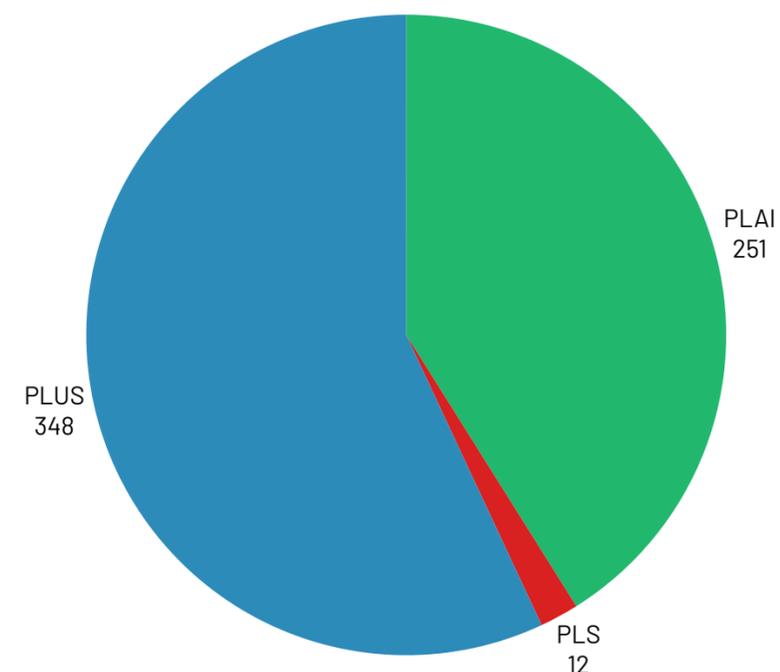
Développement Constructions Neuves

Scénario Fonds Propres 15%

Nombre de logements livrés



Logements par modèle de financement



Type de financement	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
PLAI (15% Fonds Propres)		42	34	28	34	35	19	20	19	20	251
PLS (15% Fonds Propres)		6		6							12
PLUS (15% Fonds Propres)	12	71	41	41	41	40	26	25	26	25	348
Total	12	119	75	75	75	75	45	45	45	45	611



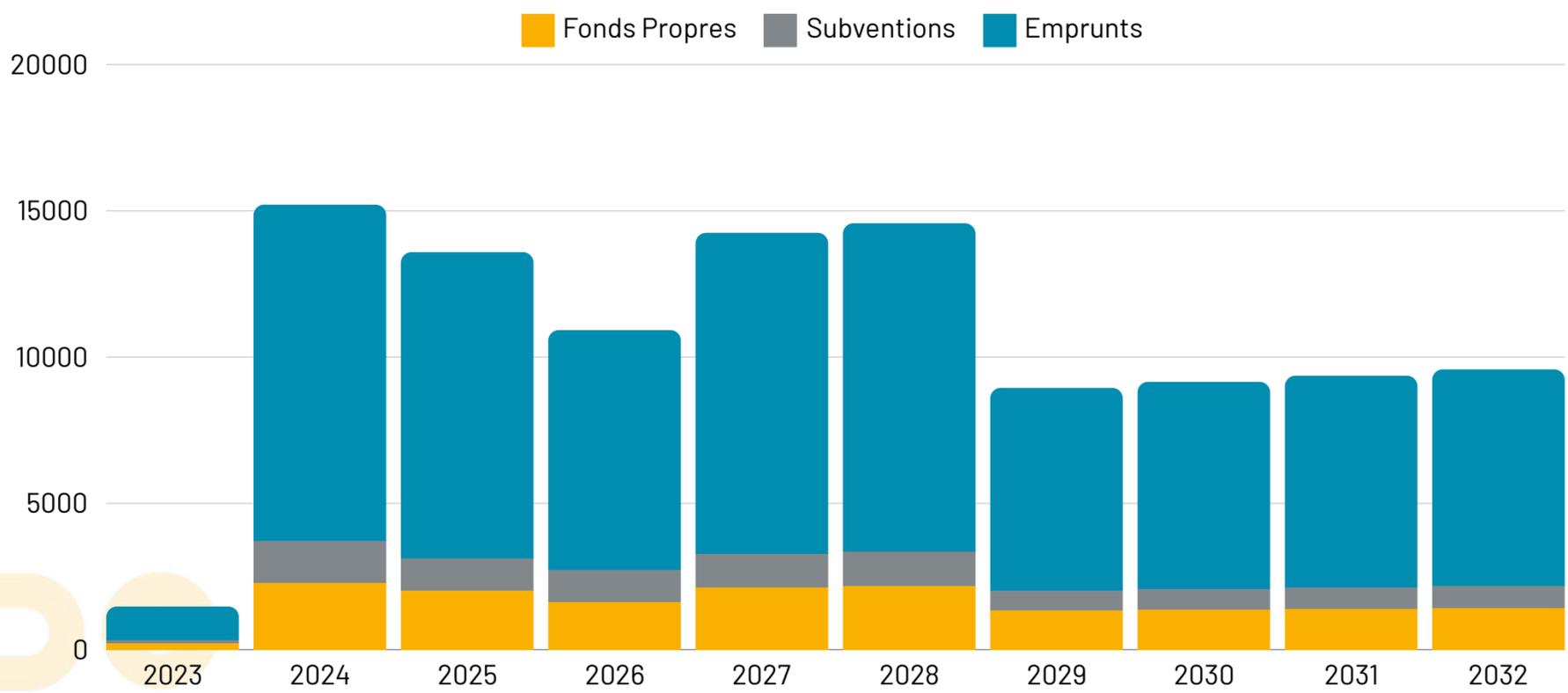
Les investissements en offre nouvelle

Une **croissance du patrimoine en conformité** avec la CUS (environ 60 logements par an) :

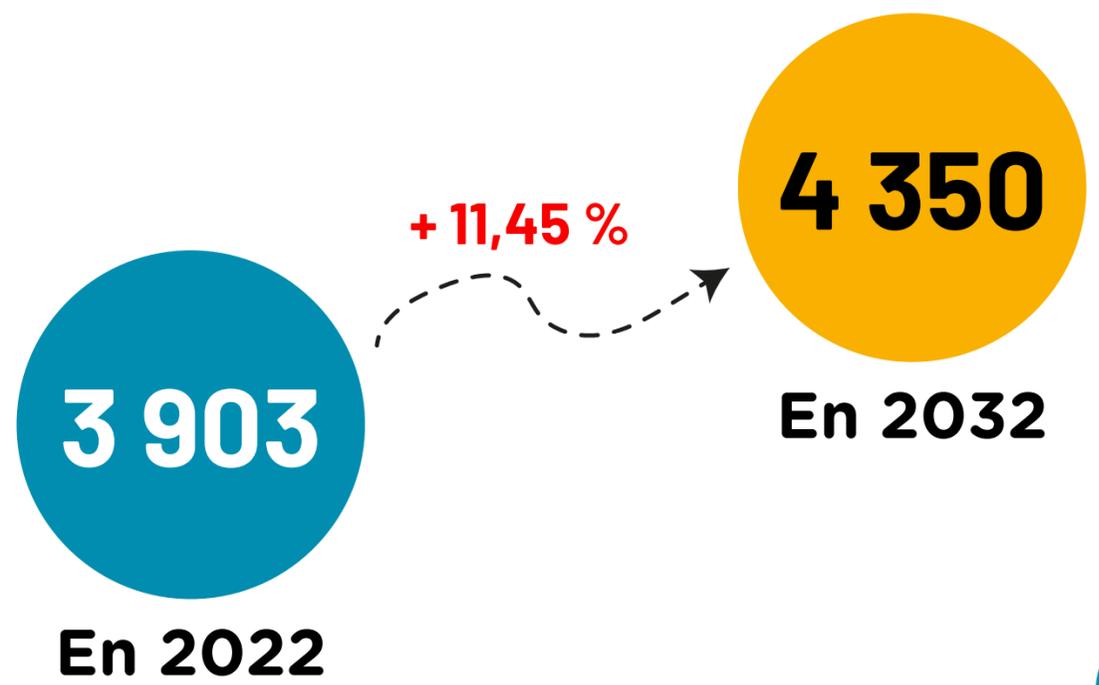
- 611 logements neufs (OS) en 10 ans ; dont 78 équivalents logements en structure collective (foyers)
- Un prix de revient de 2 200 € par m2 (valeur 2023) soit 132 K€ du logement (référence 60 m2)
- Pas de frais de fonctionnement additionnel en lien avec la politique d'investissement

= **hausse productivité**

Rythmes des investissements des Opérations nouvelles (logements)



Évolution du patrimoine au cours des 10 prochaines années (logements et structures collectives)





Zoom sur le parc en gestion déléguée



Le patrimoine en gestion déléguée se compose de 14 résidences représentant 372 logements.

Résidence	Commune	Nombre de logements
Le Couloumé	Montesquieu-Volvestre	53
Le Pastourel	Bessières	35
Les Claires Fontaines	Castanet-Tolosan	83
Le Jallier	Carbonne	27
Les Cazalières	Calmont	13
Les Cazalères	Aurignac	23
Le Cap Soulé	Saint-Plancard	18
Gendarmerie	Balma	16
FAM Fond Peyre	Saint-Jean	13
Le Portilhon	Luchon	8
La Prade	Rieumes	21
Le Village	Peysies	25
Cœur Lauragais	Auriac-sur-Vendinelle	23
Résidence Sociale SOLIHA 31	Toulouse	14

13 résidences sont des foyers-logements et 1 est une gendarmerie.



La gestion déléguée implique une gestion particulière. La résidence est exploitée par un tiers avec lequel l'OPH31 a contracté un bail qui définit les droits et devoirs de chaque partie. Dans ce cadre, **l'OPH31 se positionne comme propriétaire.**

Il provisionne chaque année un montant, par résidence non fongible, permettant de programmer les travaux de PGE.

L'OPH31 établira, en 2024, **une programmation de travaux d'entretien et de remplacement de composant, à 5 ans.**

La base financière sera la provision actuelle, en coordination avec chaque exploitant.

Sur cette partie de patrimoine deux enjeux majeurs sont à intégrer :

➔ **L'équilibre financier entre recettes, provisions et dépenses.**

➔ **Le développement de supports techniques auprès des petites structures de gestion.**



Foyer d'hébergement Le Portilhon,
BAGNERES-DE-LUCHON



MARPA du Cap Soulé,
SAINT-PLANCARD



EHPAD Le Pastourel,
BESSIERES



< 8 Soutenabilité financière >



A l'issue des arbitrages des actions stratégiques, la **soutenabilité financière a été vérifiée sous Visial**. Cette vérification a permis de valider que le **plan stratégique arbitré était réalisable et finançable**. Cette soutenabilité financière a **pris en compte un contexte difficile pour les bailleurs sociaux**.

Rappel de l'environnement :

- ➔ Fin 2022, 2,42 millions de ménages étaient en attente d'un logement social, dont 1,63 million pour une première attribution selon l'Union Sociale pour l'Habitat.
- ➔ Seulement « 85 000 nouveaux logements sociaux en 2023 » selon Patrice Vergriete, ancien Ministre délégué au logement.



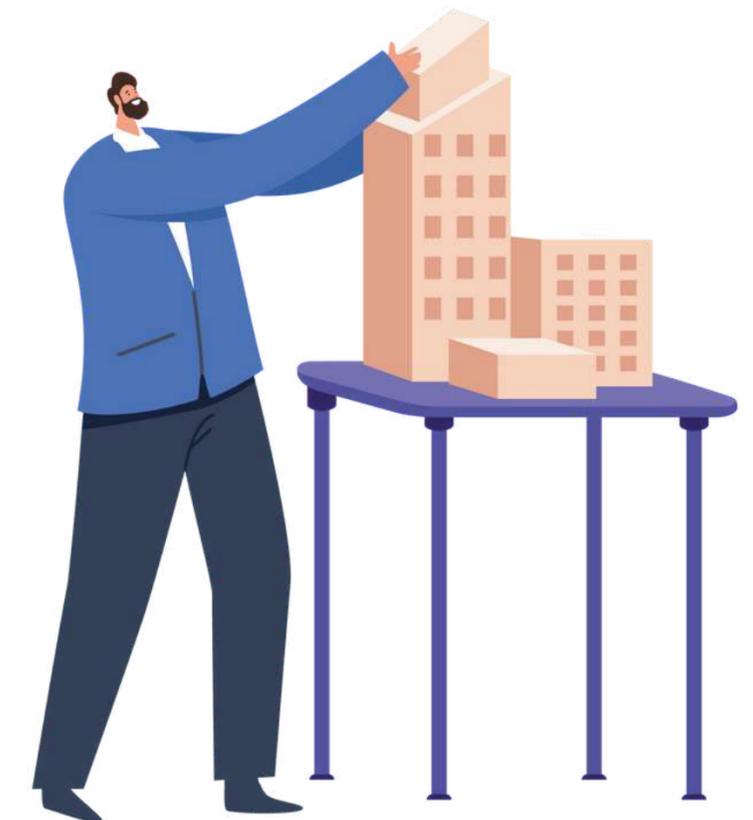
- ➔ Un ralentissement de la construction de HLM avec une stabilisation à une moyenne de 66 000 nouveaux logements annuels à partir de 2030 et les bailleurs sociaux n'auront, par ailleurs, pas les moyens de rénover et de construire dans le même temps, selon une étude prospective de la Banque des Territoires – septembre 2023.
- ➔ Un taux de mobilité de moins de 8% selon l'USH.





Rappel des taux :

- ✓ **Inflation : sur un an, les prix à la consommation ont augmenté de 4 % en octobre 2023, après + 4,9 % en septembre de la même année.** Cette baisse de l'inflation résulte du fort ralentissement sur un an des prix de l'énergie (+ 5,2 % après + 11,9 %) et de la poursuite du ralentissement des prix de l'alimentation (+ 7,8 % après + 9,7 %) et des produits manufacturés (+ 2,2 % après + 2,8 %). Les prix des services accélèrent quant à eux (+ 3,2 % après + 2,9 %). L'inflation du tabac est stable par rapport au mois précédent (à + 9,9 %).
- ✓ **L' ICC (Indice du Coût de la Construction) : sur un an, il a augmenté de 7,99 % au 2ème trimestre 2023 (après + 6,62 % au trimestre précédent).**





Dans ce contexte, les hypothèses prudentielles sont à prendre en compte. Dans le cadre du PSP de l'OPH31, les hypothèses macro-économiques de la CDC (juillet 2023) sont les suivantes :

Taux de croissance ou taux (moyenne annuelle sauf dernière ligne)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Prévision de LT (cadre CDC d'octobre 2022)
Croissance du PIB réel	6.8%	2.6%	0.5%	0.9%	1.2%	1.1%	1.0%	1.0%	1.0% (1.2%)
Taux d'inflation (hors tabac)	1.6%	5.3%	4.8%	2.8%	2.3%	2.1%	2.0%	2.0%	2.0% (1.8%)
€ster	-0.57 %	-0.01 %	2.9%	3.0%	2.6%	2.1%	1.9%	1.9%	1.9% (1.16%)
Taux du livret A	0.5%	1.4%	3.4%	3.5%	2.7%	2.3%	2.0%	2.0%	2.0% (1.5%)
Indice du coût de la construction (ICC)	4.7%	7.5%	5.2%	3.8%	3.0%	2.7%	2.5%	2.3%	2.3% (1.9%)
Taux d'augmentation des loyers parc social**	0.7%	0.4%	3.5%	3.5%	3.6%	2.4%	2.1%	2.0%	2.0% (1.8%)

Livret A bloqué à 3% en 2023 et 2024 dans les prévisions financières OPH.



Dans ce contexte, quelle est la stratégie de l'OPH31 en prenant en compte la situation financière actuelle de l'organisme ?

- ➔ L'enjeu pour l'OPH31 est de **maximiser la mobilisation de ses réserves financières** afin de répondre **aux enjeux d'entretien et de réhabilitation de son patrimoine pour faire face au choc climatique** – mis en exergue à travers le travail réalisé sur le plan stratégique du patrimoine.
- ➔ Tout en **investissant massivement dans la construction neuve** pour répondre aux besoins de logements sociaux sur notre territoire.
- ➔ Avec une **maitrise de l'endettement** constituant également un enjeu fort de la construction du prévisionnel financier de l'OPH, en raison du contexte conjoncturel (taux et inflation).





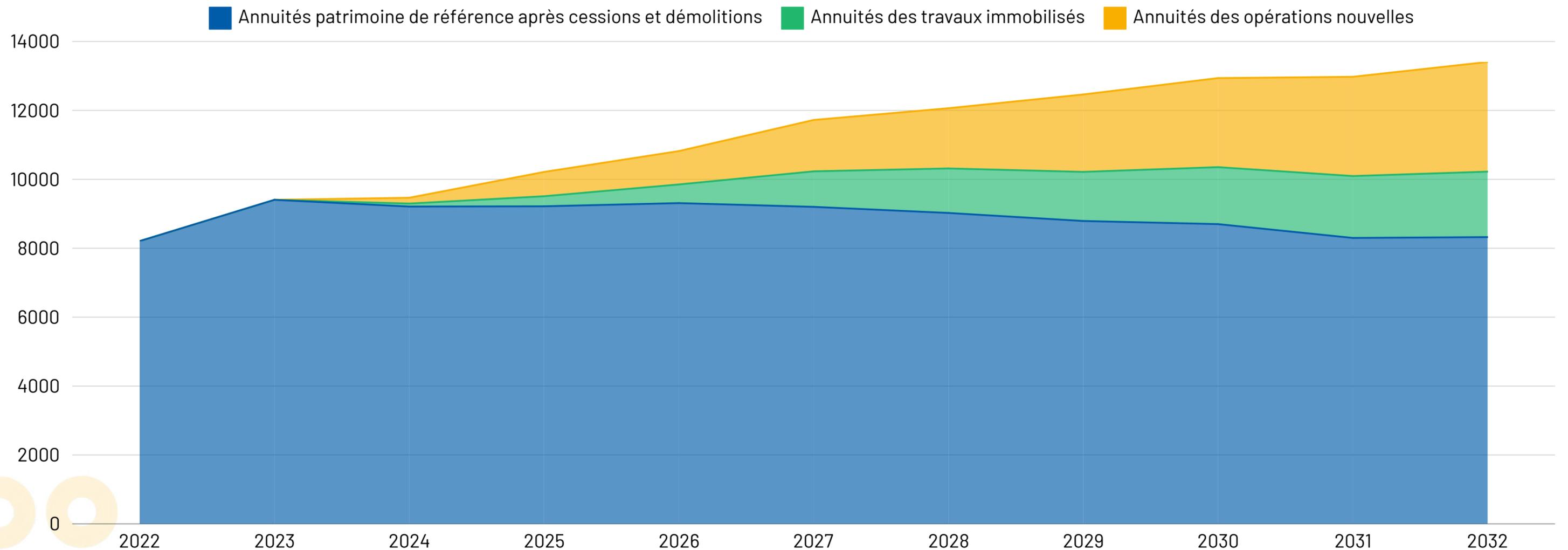
Les résultats sous Visial, intégrant la programmation du scénario décidé du plan stratégique du patrimoine, sont les suivants :



Résultats scénario de référence

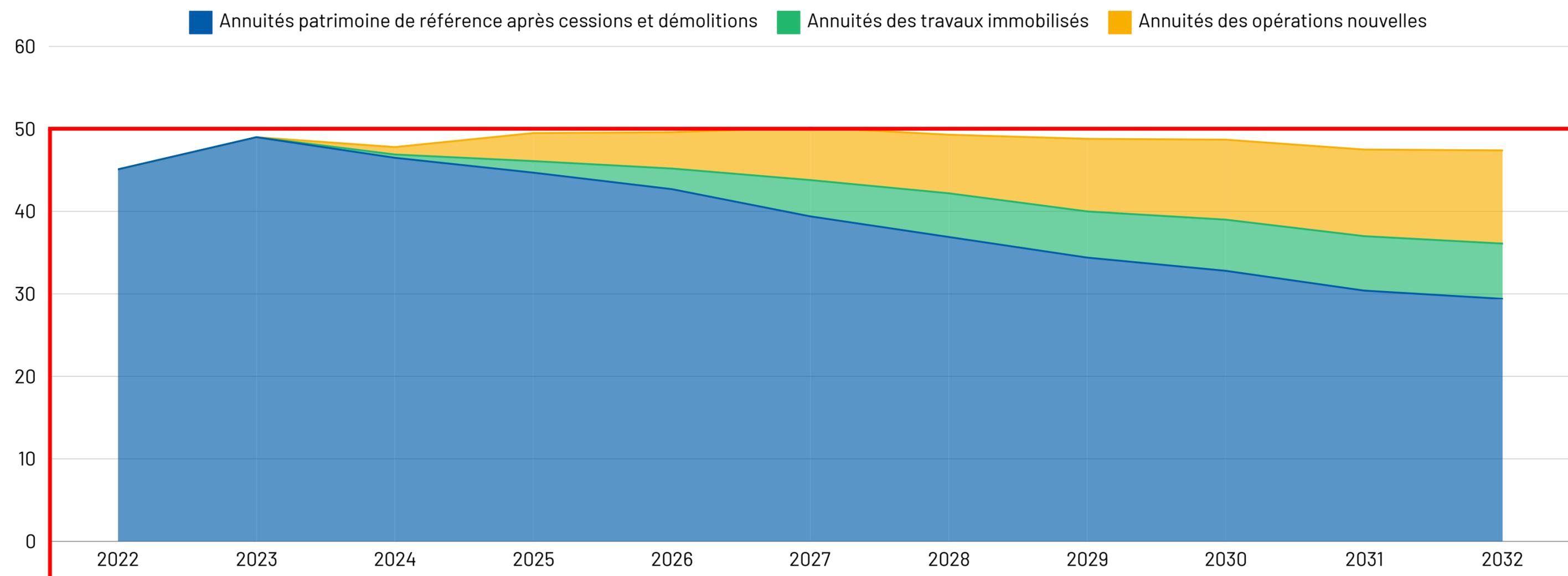
- ✓ Les annuités locatives sont fortement impactées par la politique d'investissement mais reste sous les 50 % des loyers en moyenne sur la période.

Annuités des emprunts locatifs





Annuités des emprunts locatifs en % des loyers totaux



En rouge : seuil de vigilance : Annuités des emprunts locatifs - 50 % des loyers totaux

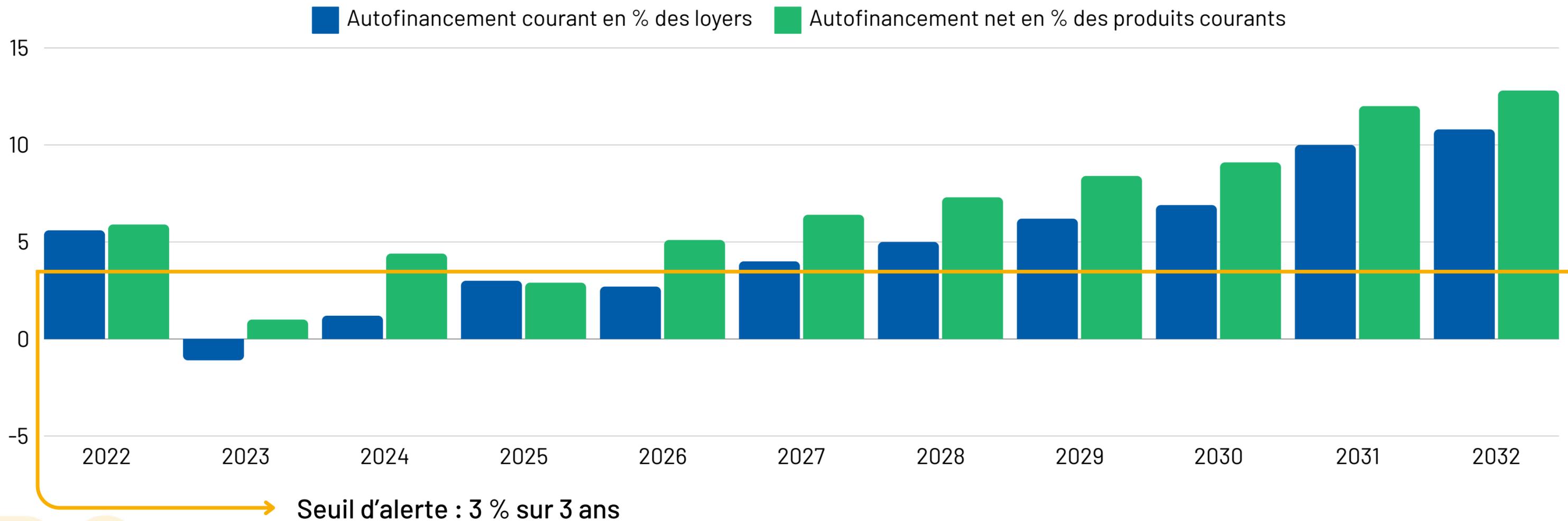


Autofinancement



Un autofinancement qui se rétablit à partir de 2026 du fait de :

- La stabilisation du Livret A
- La croissance du patrimoine
- Les recettes fiscales sur travaux d'économie d'énergie et PMR





Autofinancement détaillé

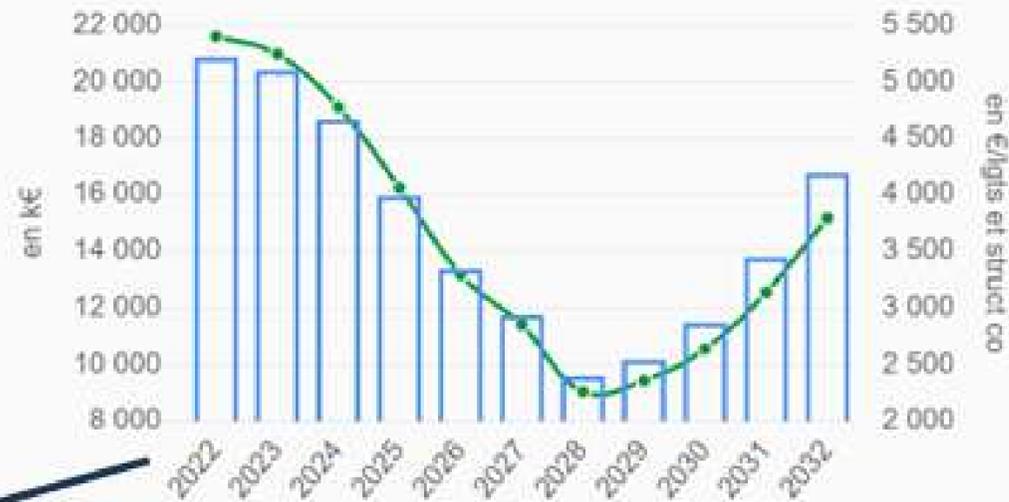
Exploitation	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Loyers théoriques logements	15 852	16 968	17 701	18 541	19 522	20 411	21 413	22 485	23 489	24 439	25 425
Perte de loyers / logements vacants	- 664	- 810	- 839	- 848	- 609	- 601	- 577	- 559	- 529	- 525	- 522
Loyers quittancés logements avant RLS	15 188	16 158	16 862	17 693	18 913	19 810	20 836	21 925	22 960	23 914	24 903
Total RLS	- 1 201	- 1 202	- 1 324	- 1 382	- 1 467	- 1 526	- 1 593	- 1 664	- 1 728	- 1 786	- 1 845
Loyers quittancés logements nets de RLS	13 987	14 956	15 538	16 311	17 446	18 283	19 243	20 262	21 232	22 128	23 058
Redevances SC patrimoine de référence	2 755	2 733	2 648	2 563	2 579	2 561	2 529	2 479	2 498	2 357	2 361
Impact des interventions SC		0	111	166	222	963	987	1 087	1 097	1 108	1 119
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 474	1 523	1 531	1 561	1 564	1 565	1 696	1 713	1 729	1 746	1 763
Total loyers	18 216	19 211	19 827	20 601	21 811	23 372	24 455	25 541	26 556	27 340	28 302
Production immobilisée	80	90	93	96	99	103	107	111	115	120	125
Autres produits et marges sur autres activités	282	80	51	52	53	54	55	56	57	59	60
Produits financiers nets	290	453	459	435	401	368	350	323	331	343	367
Total des produits courants	652	623	603	583	553	525	512	491	503	522	551
Total annuités emprunts locatifs	- 8 207	- 9 405	- 9 465	- 10 213	- 10 820	- 11 722	- 12 064	- 12 463	- 12 939	- 12 976	- 13 408
Taxe foncière	- 1 529	- 1 836	- 1 900	- 1 940	- 1 979	- 2 019	- 2 060	- 2 102	- 2 145	- 2 188	- 2 233
Maintenance totale (y compris régie)	- 2 140	- 2 519	- 2 197	- 2 085	- 2 578	- 2 725	- 2 929	- 3 150	- 3 308	- 3 051	- 3 155
Solde après annuités, TFPB et maintenance	6 992	6 074	6 867	6 946	6 987	7 430	7 914	8 317	8 667	9 647	10 058
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 2 712	- 2 757	- 2 975	- 2 867	- 2 927	- 2 986	- 3 045	- 3 100	- 3 137	- 3 169	- 3 200
Frais de gestion	- 3 005	- 3 142	- 3 420	- 3 244	- 3 285	- 3 323	- 3 362	- 3 399	- 3 425	- 3 447	- 3 470
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 35	- 59	- 31	44	85	128	35	91	57	24	18
Autres charges et autres charges financières	0	0	- 1	- 1	- 1	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	40	- 181	- 51	- 107	- 171	- 198	- 209	- 220	- 230	- 239	- 248
Charges non récupérées / logements vacants	- 262	- 144	- 149	- 151	- 108	- 107	- 103	- 100	- 94	- 93	- 93
Autofinancement courant HLM	1 018	- 209	239	620	579	944	1 229	1 588	1 838	2 722	3 064
Eléments exceptionnels d'autofinancement	84	413	660	- 7	564	573	581	590	600	609	619
Autofinancement net HLM global	1 102	204	899	613	1 143	1 517	1 811	2 179	2 438	3 331	3 683



Potentiel financier



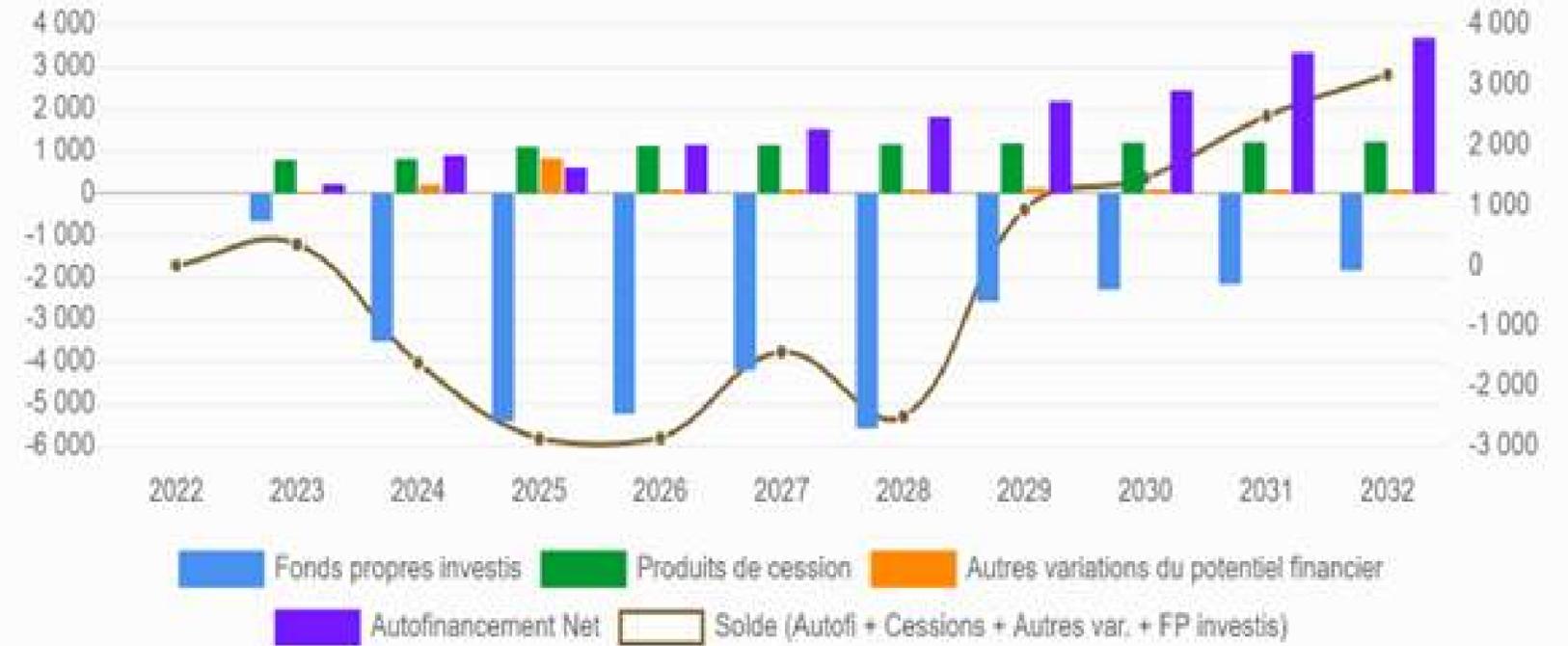
Potentiel financier



Vigilance
Graphique en
base 8 M€

Potentiel Financier à terminaison en k€
Potentiel Financier en €/logts et struct co

Couverture des FP investis par l'autofinancement et les produits de cession



Potentiel financier début d'exercice	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Autofinancement net HLM		204	899	613	1 143	1 517	1 811	2 179	2 438	3 331	3 683
Affectation à la PGE		- 813	- 27	338	577	210	529	- 91	76	- 17	- 17
Produits nets de cessions de patrimoine		777	802	1 094	1 117	1 139	1 162	1 183	1 197	1 209	1 221
Fonds propres investis sur travaux		- 428	- 1 225	- 2 158	- 3 580	- 2 045	- 3 378	- 1 217	- 899	- 743	- 388
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	- 727	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 221	- 2 285	- 2 038	- 1 637	- 2 137	- 2 186	- 1 342	- 1 373	- 1 404	- 1 437
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		- 9	0	- 476	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	- 4	- 4	- 5	- 5	- 5	- 5	- 5	- 5	- 5
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		34	84	659	- 206	- 281	- 97	- 129	- 124	- 75	- 75
Potentiel financier à terminaison (OS) en K€	20 875	20 419	18 662	15 962	13 370	11 767	9 602	10 180	11 489	13 786	16 768
Potentiel financier à terminaison (OS) en €/lgt	5 404	5 245	4 777	4 060	3 295	2 854	2 261	2 360	2 641	3 142	3 790

Médiane OPH 2021
2 200 € / lgt



En conclusion sur la soutenabilité financière



L'OPH31 a **les moyens de conduire la politique d'investissement** mise en exergue à travers le plan stratégique du patrimoine, notamment **la réhabilitation technique et thermique de son patrimoine**.

Les **années 2024 à 2026 sont marquées par des équilibres d'exploitation « fragiles »**. Ces exercices sont marqués par une **grande maîtrise budgétaire**, notamment sur les frais de fonctionnement.

← **L'endettement est limité**, avec une **mobilisation importante des fonds propres sur la réhabilitation** (33 % en moyenne de fonds propres sur les dépenses de travaux, soit 14,6 M€ actualisés). →

Le **développement reste dynamique** avec une **croissance nette du patrimoine proche de 12 %** sur la période (mobilisation de fonds propres en moyenne à hauteur de 11 %, soit 16 M€ actualisés).

Les fonds propres restent très suffisants par rapport aux normes de la profession. Il est donc étudié différents scénarii visant à maximiser l'utilisation de ces fonds propres dans l'offre nouvelle, tant en préservant l'endettement de la structure qu'en conservant des fonds propres suffisants.





< 9 Synthèse Scénario Stratégique >

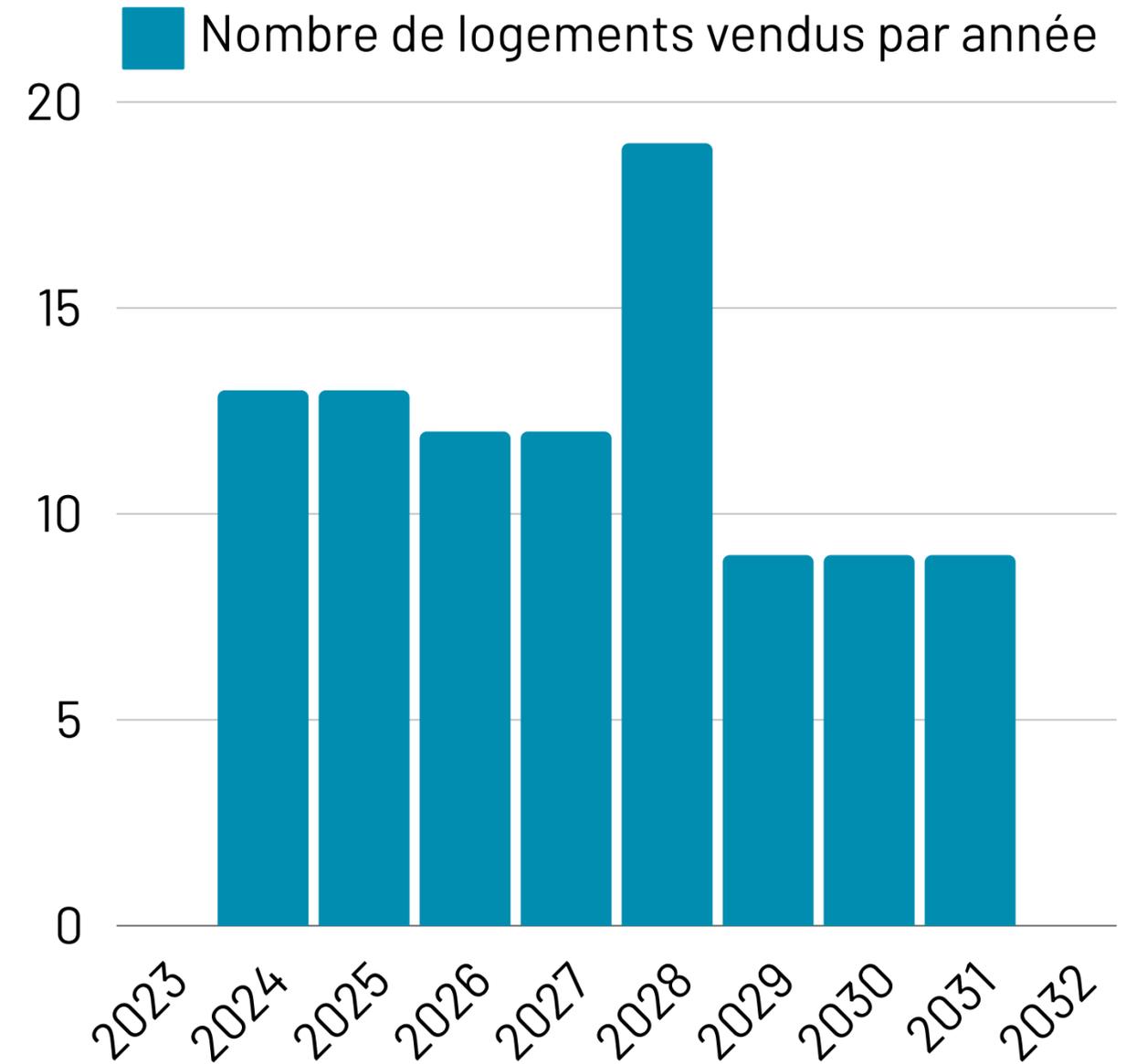


Démolitions



68 logements démolis en 2025 (Montréal)

Cessions



96 logements vendus d'ici 10 ans

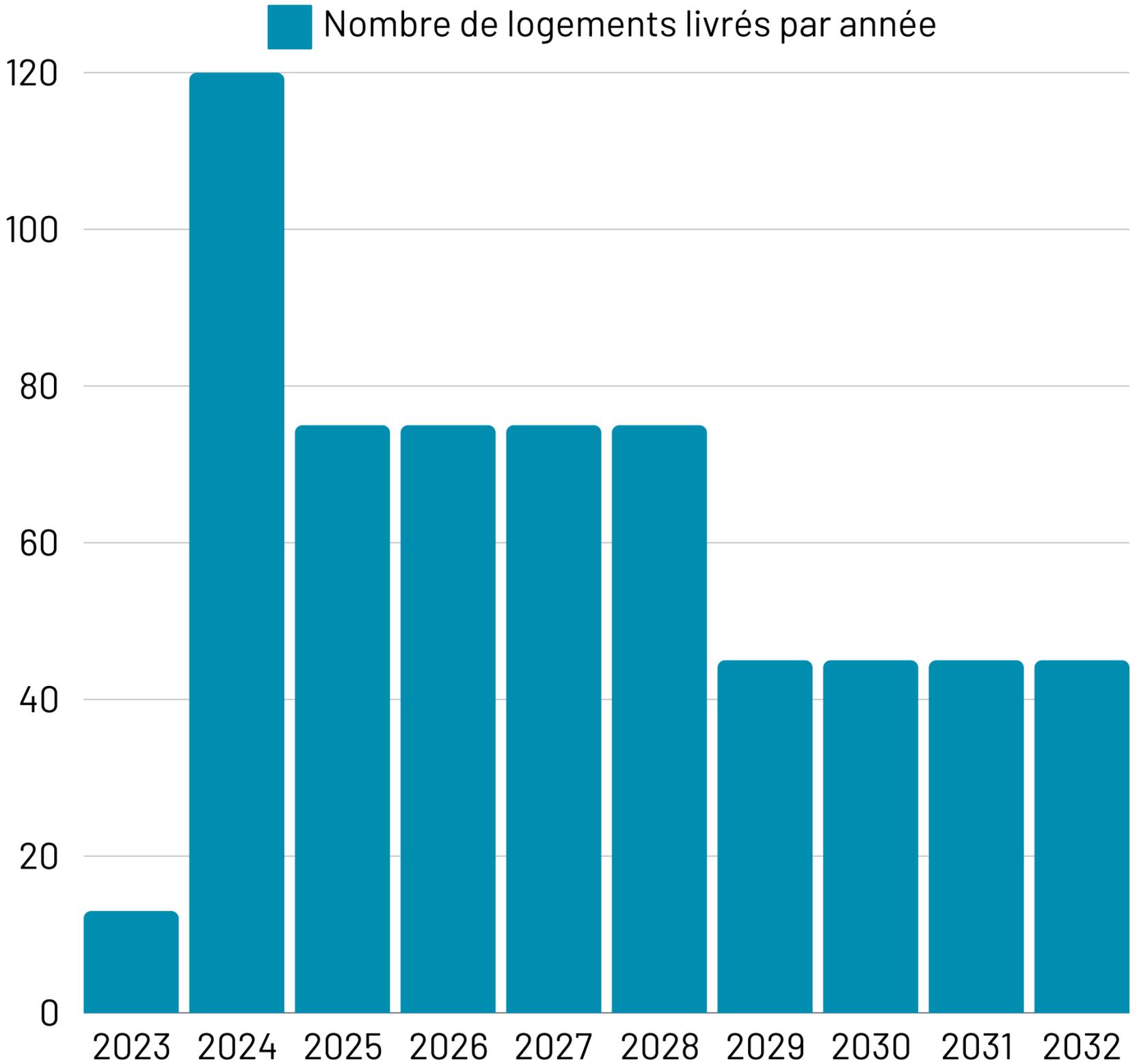
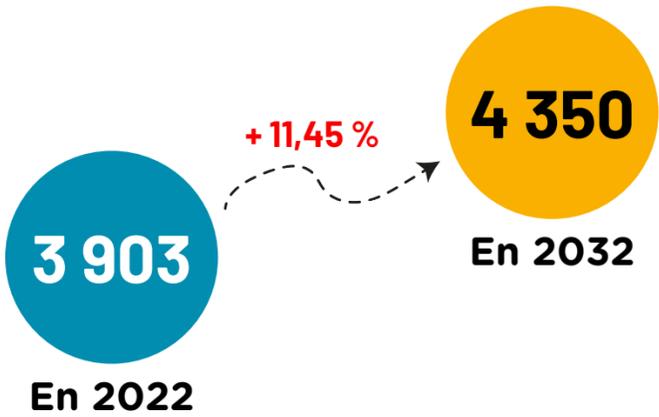


Construction neuve



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE	
Stock initial	3 903 logements
Démolitions	68 logements
Cessions	96 logements
Constructions neuves	611 logements
Évolution	447 logements
Stock final	4350 logements

Évolution du patrimoine au cours des 10 prochaines années (logements et structures collectives)





< 9 Conclusion >

CONCLUSION

- ✓ Ce PSP 2023 répond aux obligations réglementaires (ANCOLS)
- ✓ Ce PSP 2023 alimentera la consolidation des données de GARONOVA
- ✓ Ce PSP 2023 répond aux exigences du Plan Climat
- ✓ La programmation ambitieuse du PSP 2023, au travers de toutes les actions stratégiques, contribuera à l'amélioration du cadre de vie des locataires, plus adapté à leurs besoins et moins énergivore
- ✓ La prochaine phase correspond au déploiement opérationnel des actions stratégiques décidées, dès 2024, et à la mise en œuvre des moyens adaptés





75 rue Saint-Jean
31130 Balma

[Notre site internet](#)

