



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 5 juillet 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Khedidja BOUHACEIN et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Serge CAMBOU, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Robert LEON, Michel LACAN et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean BOUTEIL
- Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

16 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

I. Révision du budget 2024

La présente note a pour objet d'approuver la révision du budget 2024.

Le rapport de présentation du budget révisé 2024 est annexé à la présente délibération.

Mesdames et Messieurs les Administrateurs, décident d'adopter la délibération suivante :

Article Unique :

Le Conseil d'Administration adopte le budget révisé 2024.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Annexe 1 – Présentation du budget révisé 2024



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 5 juillet 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Khedidja BOUHACEIN et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Serge CAMBOU, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Robert LEON, Michel LACAN et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean BOUTEIL
- Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

16 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

II. Règlement intérieur OPH31 – actualisation

Lors de la séance du 31 mai dernier, le Conseil d'Administration a approuvé le nouveau règlement intérieur de l'OPH31.

Afin d'en assurer la bonne applicabilité, deux clauses ont été ajoutées, concernant :

- Le personnel assermenté de l'OPH31
- La présence de vidéosurveillance et vidéoprotection dans certaines résidences

Les autres clauses sont inchangées.

Le règlement actualisé est ci-après annexé.

Mesdames et Messieurs les Administrateurs, décident d'adopter la délibération suivante :

Article Unique :

Le Conseil d'Administration prend acte du nouveau règlement OPH31 pour diffusion et mise en application.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H 31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H 31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Annexe 1 – Règlement intérieur actualisé



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 5 juillet 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Khedidja BOUHACEIN et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Serge CAMBOU, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Robert LEON, Michel LACAN et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean BOUTEIL
- Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

16 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

III. SAINT-GAUDENS – 13 et 15 Rue Yves du Manoir – Résidence Marsoulas – Acte rectificatif au bail emphytéotique du 22 décembre 2020 entre la SA des Chalets et l'OPH31

La présente note a pour objet d'autoriser le Directeur Général de l'OPH31 à signer l'acte rectificatif portant sur les parcelles AV 88 et 89 conclu entre la SA des Chalets et l'OPH31.

L'OPH 31 a pris à bail emphytéotique de la SA des Chalets, un ensemble immobilier dénommé Résidence Maroulas située sur la Commune de SAINT GAUDENS, comprenant 2 bâtiments sise 13 et 15 Rue Yves du Manoir.

Ce bail emphytéotique comportait une erreur matérielle sur la désignation cadastrale. Dans l'acte d'acquisition de cette résidence par la SA des Chalets, il a été omis, par erreur, la parcelle K3233, devenue aujourd'hui AV 89.

Afin de régulariser cette situation, il est prévu la signature d'un acte rectificatif de l'acte d'acquisition de la SA des Chalets, ainsi qu'un acte rectificatif au règlement de copropriété contenant état descriptif de division.

A la suite de ces signatures, un acte rectificatif au bail emphytéotique sera signé entre l'OPH31 et la SA des Chalets, afin de mettre à jour les références cadastrales de l'emprise du bail emphytéotique, qui portera désormais sur l'emprise des parcelles cadastrales AV 88 et 89.

Les frais notariés de l'acte rectificatif seront à la charge de la SA des Chalets.

Le règlement actualisé est ci-après annexé.

Mesdames et Messieurs les Administrateurs, décident d'adopter la délibération suivante :

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à signer l'acte de rectificatif relatif à la modification du bail emphytéotique entre la SA des Chalets et l'OPH31 tel que décrit ci-dessus.

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 5 juillet 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Khedidja BOUHACEIN et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Serge CAMBOU, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Robert LEON, Michel LACAN et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean BOUTEIL
- Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

16 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

IV. SAINT-SULPICE Résidence de la Rouzette – rétrocession des parcelles D 2851 et 2859 à la Commune

La présente note a pour objet d'autoriser le Directeur Général de l'OPH31 à signer l'acte de rétrocession portant sur les parcelles D 2851 et 2859 au profit de la Commune de SAINT SULPICE SUR LEZE.

Sur la Commune de SAINT SULPICE SUR LEZE, l'OPH 31 est propriétaire de logements au sein de la Résidence de la Rouzette sise Rue de Brazii.

L'OPH31 est propriétaire de cette Résidence aux termes d'un acte administratif avec la Commune de Saint Sulpice sur Lèze en date du 21 mai 1990.

Les parcelles cadastrées D 2851 et 2859 d'une contenance totale de 3 333m² sont à usage d'espaces verts paysagers à l'arrière de notre Résidence avec quelques bancs.

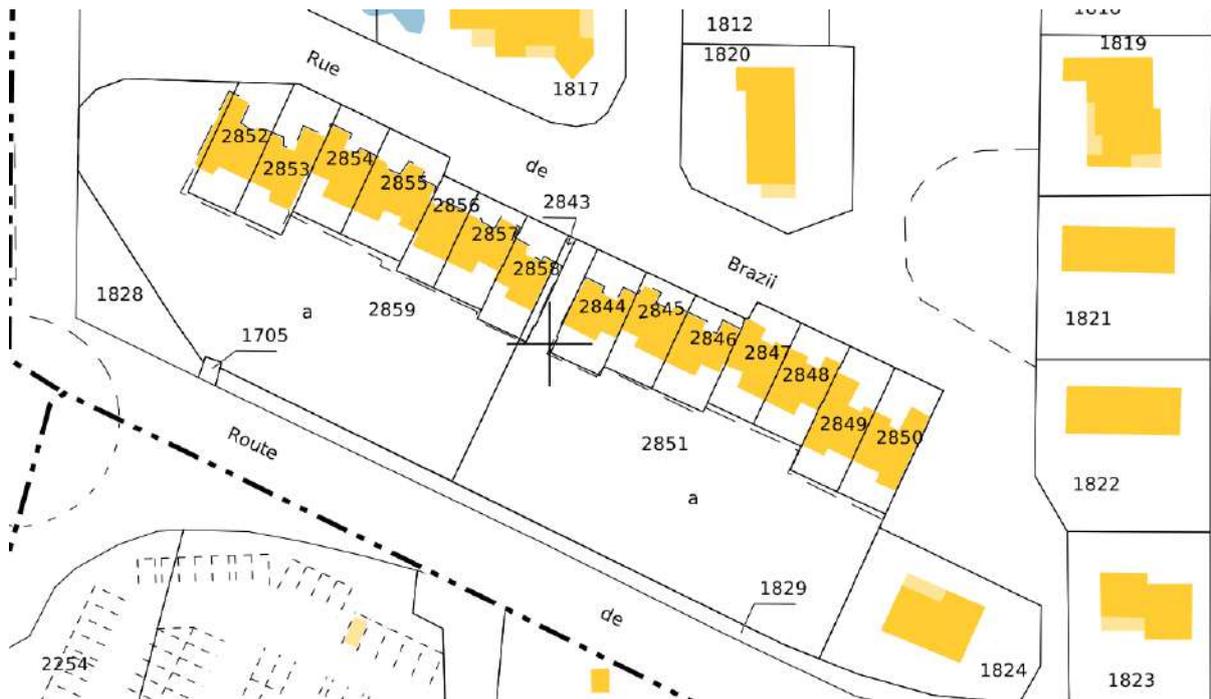
Figure également un passage entre les pavillons 7 et 8 au-dessus duquel sont construites des arches.

Afin de pouvoir proposer ces logements à la vente aux locataires de la Résidence, et d'éviter un montage juridique couteux (ASL), il est nécessaire de rétrocéder ces espaces verts. En amont, l'OPH31 procédera au retrait des arches susvisées.

Pour ce faire, il est proposé de rétrocéder à la Commune, à l'euro symbolique, les parcelles D 2851 et 2859 (appartenant à l'OPH 31) d'une surface totale de 3 333m², à usage d'espaces verts paysagers.

Cette rétrocession à l'euro se justifie par la charge que représente l'entretien de ces espaces verts.

Cet acte sera signé devant notaire et les frais notariés seront à la charge de l'acquéreur, la Commune.



Mesdames et Messieurs les Administrateurs, décident d'adopter la délibération suivante :

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à signer l'acte de rétrocession des parcelles D 2851 et 2859 tel que décrit ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 5 juillet 2024

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 5 juillet 2024

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 5 juillet 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Khedidja BOUHACEIN et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Serge CAMBOU, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Robert LEON, Michel LACAN et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean BOUTEIL
- Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

16 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

V. AUTERIVE Maison Pince – 2 rue Anatole France à AUTERIVE – projet d'habitat inclusif

La présente note a pour objet d'autoriser le Directeur Général à signer la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage avec la Mairie d'Auterive, dans le cadre de la réhabilitation de la Maison Pince.

1. Contexte global du projet

Dans le cadre de son projet de revitalisation et du programme Petites Villes de Demain, la Commune souhaite mener une politique d'acquisition foncière sur le secteur de la Maison Pince, à l'entrée du quartier Saint-Paul.

Cette grande maison (1450m² sur 3 niveaux) est située 2 rue Anatole France, sur la Commune d'AUTERIVE, à proximité de la résidence Brondes appartenant à l'OPH31.

Elle a été acquise par l'EPFO (Etablissement Public Foncier d'Occitanie) en décembre 2020 pour le compte de la Ville d'Auterive.

L'objectif de la Commune est d'y développer une programmation mixte (activités économiques, associatives, services publics et logements), d'y créer un lieu hybride et fédérateur.

La Mairie a lancé une étude d'opportunité sur la bâtisse existante, par l'intermédiaire du bureau d'étude Bien Commun.

Cette étude a permis d'identifier des usages répondant aux besoins locaux.

Le souhait d'orienter le dernier étage sur de l'habitat inclusif a mené la ville vers l'OPH31 afin de créer un partenariat.





2. Projets d'habitat inclusif de l'OPH31

Il ressort de l'étude d'opportunité menée par Bien Commun une hypothèse, à affiner, de **6 appartements** dédiés à l'habitat inclusif au 2nd et dernier étage de la maison.

Un **espace de vie partagée d'environ 55m²** sera consacré aux locataires de l'habitat inclusif et animé par l'animateur dédié au site. Composé d'un salon et d'une cuisine, cet espace se situera au 1^{er} étage de la bâtisse et disposera d'un accès direct sur le **jardin d'environ 400m²** (surplombant la place Léonie Toulouse et le pont sur l'Ariège).

Ce jardin aura un usage partagé entre les locataires et les autres usagers du site (bureaux en location, salle de réunion...). Il pourra être le support d'activités de lien social (jardin partagé, pédagogique, etc).

3. Montage juridique

La Ville souhaite rester propriétaire de la bâtisse et, dans un souci d'unité, maître d'ouvrage des travaux de réhabilitation de l'ensemble du bâtiment.

La Ville et l'OPH31 étant soumises aux mêmes règles de la Commande Publique (pour la consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre et pour les travaux notamment), une **convention de transfert de maîtrise d'ouvrage** peut être signée.

Cette convention viendra organiser les rapports entre l'OPH31 et la Mairie, qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux. Le coût de ces derniers sera réparti entre les deux partenaires, selon une clé de répartition à définir.

Également, compte tenu de la mixité des usages envisagés sur la Maison Pince (logements, commerces, services publics), **une division en volume** sera nécessaire.

Enfin, l'OPH31 et la Mairie signeront un **bail emphytéotique sur le volume** concerné par les logements inclusifs. L'OPH31 sera donc emphytéote de ces derniers.

4. Planning prévisionnel

Approfondissement des scénarios du projet	En cours
Signature de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage entre la Ville et l'OPH31	2ème trimestre 2024
Dépôt du dossier de financement par l'OPH31	3ème trimestre 2024
Consultation pour l'équipe de maîtrise d'œuvre	4ème trimestre 2024
Acquisition de la bâtisse par la Ville	1er trimestre 2025
Division en volumes du bâtiment	2ème trimestre 2025
Signature du bail emphytéotique au profit de l'OPH31	3ème trimestre 2025
Appel d'offres travaux	3ème trimestre 2025
Démarrage des travaux	1er trimestre 2026
Réception des travaux	2ème trimestre 2027

La première étape, permettant le démarrage de ce projet, est la signature de la convention par laquelle l'OPH31 et la Mairie désignent un maître d'ouvrage unique (la Ville) pour la réalisation des travaux.

Le projet de cette convention (qui pourra évoluer) est annexé à la présente délibération.

Lors d'une prochaine séance, il sera présenté au Conseil d'Administration l'engagement financier de l'opération.

Mesdames et Messieurs les Administrateurs, décident d'adopter la délibération suivante :

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage, telle que décrite ci-dessus.

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 5 juillet 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Khedidja BOUHACEIN et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Serge CAMBOU, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Robert LEON, Michel LACAN et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean BOUTEIL
- Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

16 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

VI. Résidence Pivoines – 12 logements – 10, rue du 4 septembre et 15 rue Emile Zola, CAZERES (code 2012) – Travaux de réhabilitation – 4^{ème} passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet :

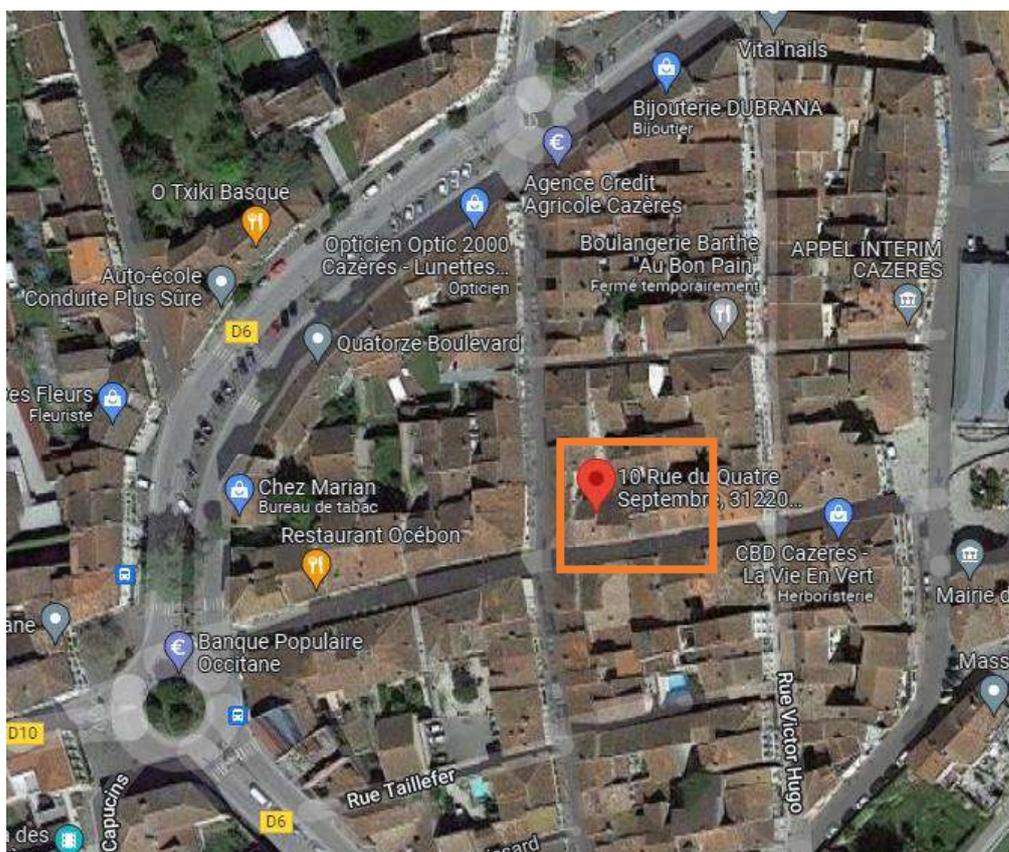
- la mise à jour du programme de travaux, du prix de revient et du plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de la résidence Pivoines, à Cazères.

- La réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 557 959 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 12 logements, Résidence Pivoines, à Cazères 2012RE.

Cette opération fait l'objet d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences de Remparts, à Aurignac, Bousquet 1 et 2, à Boussens, Belvédère, à Cazères et Porte de Rieux, à Montesquieu-Volvestre.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Pivoines, constituée d'un bâtiment de 12 logements, situé 10, rue du 4 septembre et 15, rue Emile Zola, à Cazères, fait l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux a été établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques,
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

Après études approfondies de la Maîtrise d'œuvre, le programme de travaux a donc été revu comme suit :

Travaux thermiques :

- Isolation thermique par l'intérieur
- Isolation des combles
- Remplacement VMC Hygro A, avec bouches d'extraction et entrées d'air
- Pose de radiateurs électrique à inertie, avec thermostat
- Pose de sèche-serviettes dans les salles de bain
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des portes de hall et portes palières

Pour rappel de la précédente note, l'audit énergétique réalisé sur cette résidence, selon la méthode de calcul THCEx fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 422 kWh/m².an (étiquette G). L'objectif initialement prévu de ramener cette consommation sous le seuil de 81 kWh/m².an (étiquette B) a dû être revu du fait, d'une part, des nouvelles règles de calcul du DPE climat, selon la méthode 3CL, et d'autre part, des préconisations fixées par le service des Architectes des Bâtiments de France, limitant notamment le recours à une isolation thermique par l'extérieur ou la pose de volets roulants. Le projet prévoit donc l'atteinte d'une étiquette **DPE de classe C**, soit une consommation sous les seuils de 170 kWh/m².an et 30 kgCO₂/ m².an.

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique des logements et réfection du réseau de terre
- Création désenfumage

Travaux dans les parties communes :

- Remplacement des sols souples, peinture murs et plafonds
- Fermeture des accès aux combles
- Travaux d'accessibilité de l'escalier
- Reprise charpente et réfection toiture
- Mise en conformité du réseau EP
- Réfection de l'éclairage (LED et détection de présence)
- Mise en place d'un contrôle d'accès (via téléphone)

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (baignoire + faïence, meuble vasque et miroir, évacuation machine à laver, peinture, suppression des bidets)
- Pose de robinets mitigeurs et de WC avec chasse économe
- Réfection sols
- Adaptation PMR d'un logement du rez-de-chaussée

Autre :

- Mise aux normes, réfection sanitaires et embellissement du local Mairie (ERP)

PLANNING

Les travaux ont démarré le 3 avril 2024 et dureront environ 16 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT VALIDES PAR LE CA DU 9/10/23

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	161 389 €	20%
Travaux de sécurité	112 419 €	14%
Travaux techniques et embellissements	372 003 €	45%
Total travaux :	645 811 €	78%
Honoraires MOE + OPC	42 184 €	5%
Autres honoraires	73 912 €	9%
Diagnostics et études	12 264 €	1%
Assurances	6 444 €	1%
Révision	45 499 €	6%
Total opération :	826 114 €	100%
Plan de financement TTC		
Plan de Relance 2022	120 000 €	15%
Fonds propres	123 917 €	15%
Eco-Prêt	192 000 €	23%
Reste à financer - Prêt à définir	390 197 €	47%
Total :	826 114 €	100%

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Le prix de revient prévisionnel validé au précédent CA s'élevait à 826 114 € TTC, soit 68 843 € TTC par logement.

L'augmentation du coût des travaux, par rapport au précédent passage en CA, s'explique par la modification du programme de travaux, avec notamment l'ajout des prestations suivantes :

- Menuiseries extérieures bois, en remplacement de celles en PVC, prévues initialement suite à une demande du service des ABF.
- L'ajout de prestations complémentaires de nettoyage et de remise en état non prévues suite à la libération de logements insalubres

Le prix de revient prévisionnel est donc revu à hauteur de 903 114€, soit 75 259 € TTC par logement.

Du fait de son étiquette énergétique initiale, cette réhabilitation s'inscrit dans le cadre du plan de relance 2022 et également dans le cadre du dispositif du Conseil Départemental de la Haute Garonne d'accompagnement des opérateurs de la SAC Garonova.

Une subvention de 120 000 € a été accordée (10 000 €/log) au titre du plan de relance 2022.

Une subvention de 180 000 € va être sollicitée auprès du CD 31 (15 000 €/log)

Prix de revient TTC (travaux actualisés)		
Travaux thermiques	326 975 €	36%
Travaux de sécurité	61 041 €	7%
Travaux techniques et embellissements	383 411 €	42%
Total travaux :	771 426 €	85%
Honoraires MOE + OPC	35 938 €	4%
Autres honoraires	56 348 €	6%
Diagnostics et études	15 270 €	2%
Assurances	7 463 €	1%
Révision	16 669 €	2%
Total opération :	903 114 €	100%

Plan de financement TTC		
Plan de Relance 2022	120 000 €	13%
Soutien du CD 31 à la SAC Garonova	180 000 €	20%
Fonds propres	45 155 €	5%
Eco-Prêt	192 000 €	21%
Reste à financer - Prêt à définir	365 959 €	41%
Total :	903 114 €	100%

SOUSCRIPTION D'EMPRUNT

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé 2 Lignes de Prêts pour un montant total de 557 959 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	365 959 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans

Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO PRET
Montant :	192 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,25 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Mesdames et Messieurs les Administrateurs, décident d'adopter la délibération suivante :

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à effectuer toutes démarches et signer tous les actes en ce sens.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, délégué dûment habilité, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestions utiles y afférent.

.....

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 5 juillet 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Khedidja BOUHACEIN et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Serge CAMBOU, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Robert LEON, Michel LACAN et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean BOUTEIL
- Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

16 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

VII. Résidence Belvédère – 12 logements – 3, Place de l'Hôtel de Ville, CAZERES (code 2015) – Travaux de réhabilitation – 4^{ème} passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet :

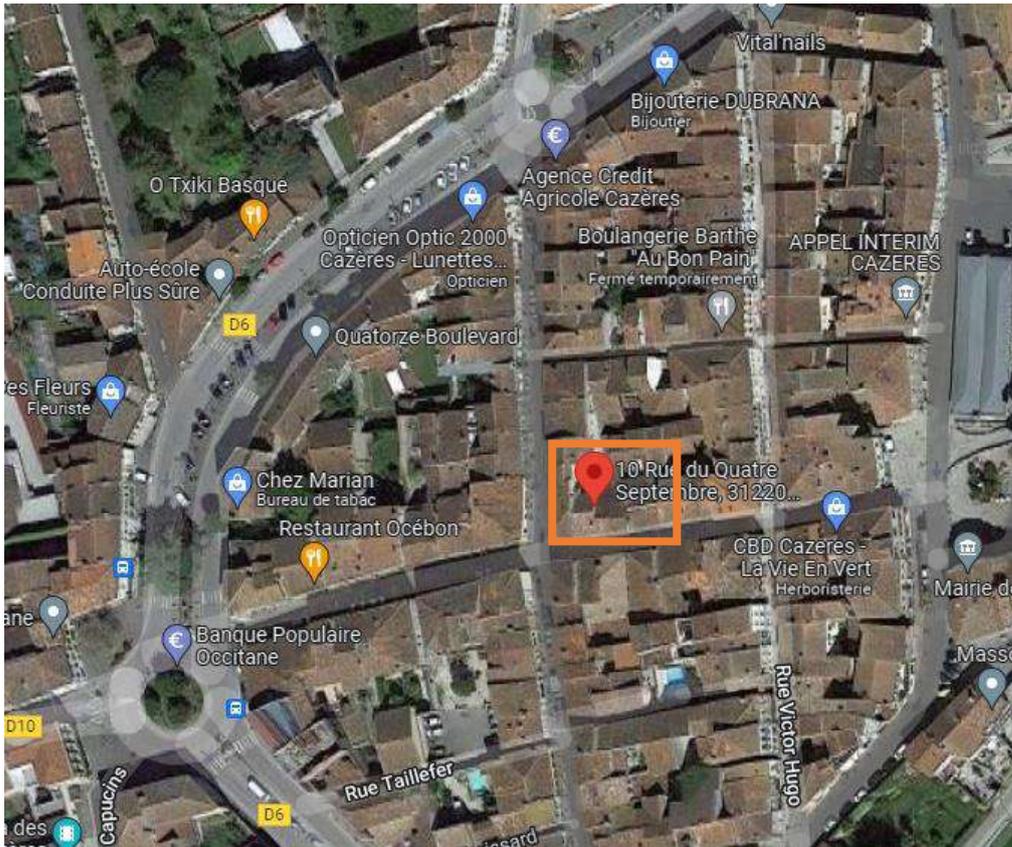
- la mise à jour du programme de travaux, du prix de revient et du plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de la résidence Le Belvédère, à Cazères.

- la réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 424 351 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 12 logements, Le Belvédère, à Cazères 2015RE.

Cette opération fait l'objet d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences Remparts à Aurignac, Bousquet 1 et 2 à Boussens, Pivoines à Cazères et Porte de Rieux à Montesquieu-Volvestre.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Belvédère, constituée d'un bâtiment de 12 logements, situé 3 Place de l'Hôtel de Ville, à Cazères, fait l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux a été établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques,
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

Après études approfondies de la Maîtrise d'œuvre, le programme de travaux a été revu comme suit :

Travaux thermiques :

- Isolation Thermique par l'Intérieur
- Isolation des combles
- Remplacement VMC Hygro A, avec bouches d'extraction et entrées d'air
- Remplacement des convecteurs par panneaux rayonnants, avec régulation programmable
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des portes de hall et palières
- Création d'un sas thermique, dans le hall

Pour rappel de la précédente note, l'audit énergétique réalisé sur cette résidence, selon la méthode de calcul Thcex, fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 290 kWh/m².an (étiquette E). L'objectif initialement prévu de ramener cette consommation sous le seuil de 81 kWh/m².an (étiquette B) a dû être revu du fait d'une part des nouvelles règles de calcul du DPE climat, selon la méthode 3CL, ainsi que des préconisations fixées par le service des Architectes des Bâtiments de France, limitant notamment le recours à une isolation thermique par l'extérieur ou la pose de volets roulants.

Le projet prévoit donc l'atteinte d'une étiquette **DPE de classe C** soit une consommation de 162 kWh/m².an et 30 kgCO₂/ m².an.

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique des logements
- Réfection du réseau de terre
- Création d'un désenfumage
- Remplacement du coffret Services Généraux

Travaux dans les parties communes :

- Travaux d'accessibilité intérieurs (tapis de sol, bande podotactile, nez de marche)
- Réfection sols et peinture
- Ravalement de façade
- Réfection éclairage intérieur et extérieur (LED et détection de présence)
- Remplacement interphonie (via téléphone)

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (baignoire + faïence, meuble vasque et miroir, évacuation machine à laver, peinture, suppression des bidets)
- Pose de robinets mitigeurs
- WC avec chasse économe
- Réfection sols, murs et plafonds, toutes pièces
- Adaptation PMR d'un logement du rez-de-chaussée

PLANNING

Les travaux ont démarré le 3 avril 2024 et dureront environ 16 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT VALIDES PAR LE CA DU 9/10/23

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	133 692 €	20%
Travaux de sécurité	125 523 €	19%
Travaux techniques et embellissements	269 244 €	40%
Total travaux :	528 459 €	78%
Honoraires MOE	32 128 €	5%
Autres honoraires	61 014 €	9%
Diagnostics et études	12 264 €	2%
Assurances	5 252 €	1%
Révision	37 234 €	6%
Total opération :	676 351 €	100%

Plan de financement TTC (travaux actualisés)		
Fonds propres	101 452 €	15%
Eco-Prêt	174 000 €	26%
Reste à financer - Prêt à définir	400 899 €	59%
Total :	676 351 €	100%

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Le prix de revient prévisionnel validé au précédent CA s'élevait à 676 351 € TTC, soit 56 363 € TTC par logement.

L'augmentation du coût des travaux, par rapport au précédent passage en CA, s'explique par la modification du programme de travaux, avec notamment l'ajout des prestations suivantes :

- Menuiseries extérieures bois, en remplacement de celles en PVC, prévues initialement suite à une demande du service des ABF.
- L'ajout de prestations complémentaires de nettoyage et de remise en état non prévues suite à la libération de logements insalubres.

Le prix de revient prévisionnel est donc revu à hauteur de 687 351 € TTC, soit 57 279 € TTC par logement.

Du fait de son étiquette énergétique initiale, cette réhabilitation s'inscrit dans le cadre du plan de relance 2022 et également dans le cadre du dispositif du Conseil Départemental de la Haute Garonne d'accompagnement des opérateurs de la SAC Garonova.

Une subvention de 48 000 € a été accordée (4 000 €/log) au titre du plan de relance 2022.

Une subvention de 180 000 € va être sollicité auprès du CD 31 (15 000 €/log)

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	281 551 €	41%
Travaux de sécurité	58 440 €	9%
Travaux techniques et embellissements	247 206 €	36%
Total travaux :	587 197 €	85%
Honoraires MOE	27 079 €	4%
Autres honoraires	46 300 €	7%
Diagnostics et études	15 270 €	2%
Assurances	5 697 €	1%
Révision	5 809 €	1%
Total opération :	687 351 €	100%

Plan de financement TTC		
Plan de Relance 2022	48 000 €	7%
Soutien du CD 31 à la SAC Garonova	180 000 €	26%
Fonds propres	35 000 €	5%
Eco-Prêt	174 000 €	25%
Prêt PAM	250 351 €	36%
Total :	687 351 €	100%

SOUSCRIPTION D'EMPRUNT

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé 2 Lignes de Prêts pour un montant total de 424 351 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
------------------------	---------------------------------------

Montant :	250 351 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO PRET
Montant :	174 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,25 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

--	--

Mesdames et Messieurs les Administrateurs, décident d'adopter la délibération suivante :

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à effectuer toutes démarches et signer tous les actes en ce sens.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, délégué dûment habilité, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestions utiles y afférent.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 5 juillet 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Khedidja BOUHACEIN et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Serge CAMBOU, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Robert LEON, Michel LACAN et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean BOUTEIL
- Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

16 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

VIII. Résidence Bousquet 1 – 7 logements – 7, route des Pyrénées à BOUSSENS (code 0084) – Travaux de réhabilitation – 5^{ème} passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet :

- la mise à jour du plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de la résidence Bousquet 1 à BousSENS.

- la réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 383 548 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 7 logements, résidence Bousquet 1, 7 route des Pyrénées à BousSENS 0084RE.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT VALIDES PAR LE CA DU 9 OCTOBRE 2023

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	381 387 €	54%
Travaux de sécurité	20 41 €	3%
Travaux techniques et embellissements	135 169 €	19%
Total travaux :	536 696 €	77%
Honoraires MOE	41 121 €	6%
Autres honoraires	62 983 €	9%
Diagnostics et études	15 954 €	2%
Assurances	5 459 €	1%
Révision	38 176 €	5%
Total opération :	700 389 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propres	105 058 €	15%
Estimation FEDER	141 841 €	20%
Eco-Prêt	105 000 €	15%
Reste à financer - Prêt à définir	348 490 €	50%
Total :	700 389 €	100%

PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Le Conseil Départemental de la Haute Garonne a mis en plan un fond de soutien spécifique aux membres de la SAC Garonova.

Du fait de son étiquette énergétique initiale, cette réhabilitation s'inscrit dans de ce dispositif.

Une subvention de 140 000 € va être sollicité auprès du CD 31 (20 000 €/log)

Plan de financement TTC		
Fonds propres	35 000 €	5%
Estimation FEDER	141 841 €	20%
Soutien du CD 31 à la SAC Garonova	140 000 €	20%
Eco-Prêt	105 000 €	15%
Prêt PAM	278 548 €	40%
Total :	700 389 €	100%

SOUSCRIPTION D'EMPRUNT

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé 2 Lignes de Prêts pour un montant total de 383 548 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	278 548 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO PRET
Montant :	105 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,25 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Mesdames et Messieurs les Administrateurs, décident d'adopter la délibération suivante :

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à effectuer toutes démarches et signer tous les actes en ce sens.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, délégué dûment habilité, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestions utiles y afférent.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 5 juillet 2024


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'U.P.H. 31
Thierry Besançon

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 5 juillet 2024


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'U.P.H. 31
Thierry Besançon

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20240705-delib8bouspens-DE
Reçu le 05/07/2024

**LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
L'OPH31**

Thierry BESANÇON

LE DIRECTEUR GENERAL DE

Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 5 juillet 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Khedidja BOUHACEIN et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Serge CAMBOU, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Robert LEON, Michel LACAN et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean BOUTEIL
- Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

16 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

IX. Résidence Les Pyrénées – 68 logements – Travaux de déconstruction – rue Jean Jaurès, MONTREJEAU (codes 0036 et 0048) – 2^{ème} passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet la mise à jour du prix de revient et du plan de financement de l'opération de déconstruction de 68 logements de la résidence Les Pyrénées, à Montréjeau.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence des Pyrénées se situe à Montréjeau et se compose de dix immeubles, R+3 construits dans les années 70. Cette résidence comporte 68 logements (12 T3, 38 T4, 18 T5)

Ces bâtiments sont vétustes et contiennent beaucoup d'amiante rendant leur réhabilitation très délicate.

De ce fait, des travaux de réhabilitation ou de restructuration seraient trop coûteux techniquement et inadaptés à la demande locale.

L'OPH 31 a donc pris la décision d'inscrire ce patrimoine dans un processus de déconstruction reconstruction (délibération du Conseil d'Administration le 17 décembre 2021)

A ce jour, seul 5 logements sur 68 restent occupés.



PROGRAMME DE TRAVAUX

- Travaux préparatoires, installation de chantier
- Désamiantage
- Curage
- Déconstruction
- Purge des infrastructures
- Remise en état du terrain

PLANNING

- Ordre de service de démarrage des travaux prévisionnel pour la 1ère phase : décembre 2024
- Durée prévisionnelle des travaux de la 1ère phase : 5 mois
- Ordre de service de démarrage des travaux prévisionnel pour la 2nd phase : En fonction du relogement des derniers locataires
- Durée prévisionnelle des travaux de la 2nd phase : 4 mois

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT ACTUALISE

Pour rappel, le prix de revient prévisionnel de l'opération avant lancement des études, validé par le Conseil d'Administration du 17 décembre 2021 était de 1 069 763 € TTC soit 15 732€ TTC par logement.

Après études de maîtrise d'œuvre et réalisation des diagnostics, le prix de revient prévisionnel global est revu à hauteur de 1 619 413€ TTC, soit 23 815 € TTC par logement.

Cette augmentation d'environ 550 000€ TTC s'explique en grande partie par :

- L'augmentation générale des coûts de travaux de démolition notamment de désamiantage et de traitement des déchets, depuis 2021 ;
- L'évolution du phasage d'exécution des travaux, nécessitant une intervention en deux phases du fait de l'occupation des bâtiments.

Prix de revient TTC		
Travaux de Déconstruction	688 116 €	42%
Travaux de Désamiantage	591 697 €	37%
Total travaux :	1 279 813 €	79%
Honoraires MOE + OPC	58 797 €	4%
Autres honoraires	89 216 €	5%
Diagnostics et études	65 280 €	4%
Concessionnaires	36 720 €	2%
Aléas	89 587 €	6%
Total opération :	1 619 413 €	100%

Plan de financement TTC		
Subvention Action Logement	534 881 €	33%
Fonds propres	1 084 532 €	67%
Total :	1 619 413 €	100%

Mesdames et Messieurs les Administrateurs, décident d'adopter la délibération suivante :

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, délégataire dûment habilité, à poursuivre l'opération, relative à la déconstruction de la résidence les Pyrénées.

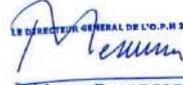
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 5 juillet 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Khedidja BOUHACEIN et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Serge CAMBOU, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Robert LEON, Michel LACAN et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean BOUTEIL
- Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

16 administrateurs étant présents ou représentés, le Conseil a pu délibérer.

X. REVEL – Chemin de la Petite Graverie – 36 logements locatifs – 20 PLUS et 16 PLAI – 1^{er} passage

La présente délibération en Conseil d'Administration a pour objet de valider l'acquisition foncière et le bilan de l'opération.

Rappel :

Ce terrain était maîtrisé par CARLE HABITAT en 2022, qui a proposé à l'OPH31 de faire l'acquisition en VEFA de 54 logements. Cette dernière avait fait l'objet d'une validation en Conseil d'Administration le 21 juin 2022.

Depuis, CARLE HABITAT a abandonné l'opération et nous avons demandé à l'apporteur d'affaires, Thierry DEZON, la possibilité de faire l'acquisition partielle du foncier en vue d'y réaliser 36 logements en maîtrise d'ouvrage directe.

Il s'agit de la parcelle cadastrée ZW 144 (pour partie), représentant une surface d'environ 8 200 m².

1) **Le programme :**

Le projet envisagé porte sur la réalisation d'un programme de 36 logements locatifs sociaux (18 T2 en collectif, 10 villas T3 et 8 villas T4) financés en PLAI-R (16) et PLUS (20) pour une Surface de Plancher de 2180 m². Les logements T2 et T3 disposent d'une place de stationnement aérien et les T4 disposent d'un garage.

Le prix d'acquisition ressort à 174 400 € HT, soit environ 80€/m² SP, pour 2 180 m² environ de Surface de Plancher.

Les honoraires d'intermédiation à la charge de l'OPH 31 s'élèvent à 8 720 € HT. De plus l'OPH 31, devra rembourser à l'apporteur d'affaires, la quote-part des études de sol et des missions du géomètre déjà diligentées sur le terrain pour le projet de CARLE HABITAT, et qui pourront être utiliser pour notre projet, dans la limite de 500 € HT pour la mission géomètre et de 5 250 € HT pour la mission « études de sols ».

Les délais de réalisation seraient les suivants :

- Promesse de vente : d'ici septembre 2024
- Obtention Permis de Construire purgé : Juin 2025
- Acquisition du foncier : Octobre 2025
- OS : janvier 2026
- Livraison : 4eme Trimestre 2027

2) **Plans de financement prévisionnels des logements locatifs :**

Plan de financement prévisionnel des logements PLUS :

Le programme prévisionnel développe 1 300 m² SHAB et 1 334 m² SU, pour un total de 20 logements (6 T2, 6 T3 et 8 T4).

Tous les logements T2 et T3 ont un stationnement aérien et les T4 ont un garage.

Les T3 et T4 auront un jardin.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **2 977 116 €** TTC (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

Subvention CD31	150 000 €
Prêt PLUS foncier	530 943 €
Prêt PLUS construction	1 894 262 €
Fonds propres	401 911 €

Plan de financement prévisionnel des PLAI-R :

Le programme prévisionnel développe 768 m² SHAB et 780 m² SU, pour un total de 16 logements (12 T2 et 4 T3).

Tous les logements ont un stationnement aérien.

Les 8 T2 en rez-de-chaussée auront un jardin, ainsi que les maisons T3.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **1740 742** € TTC (TVA à 5,5%).

Les financements se décomposent en :

Subvention Etat PLAI	114 200 €
Subvention CD31	240 000 €
Prêt PLAI Foncier	310 446 €
Prêt PLAI Construction	841 096 €
Fonds propres	235 000 €

L'équilibre de l'opération fait ressortir un besoin en fonds propres de 13.5 %.

Données d'Exploitation (valeur octobre 2027) :

PLUS et PLUS + :

Le loyer prévisionnel est fixé à **7.22** €/m² surface utile pour les PLUS.

Le loyer prévisionnel est fixé à **9.60** €/m² surface utile pour les PLUS +.

Le plafond des places de stationnements aérien est fixé à **25** €.

Le plafond des garages est fixé à **40** €.

Le plafond des jardins est fixé à **15** €.

Le plafond des loyers accessoires est fixé à **55 €**.

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 477 € pour un logement PLUS et à 634 € pour un logement PLUS +.

PLAI-R :

Le loyer prévisionnel est fixé à **6.41 €**/m² surface utile pour les PLAI-R.

Le plafond des places de stationnements aériens est fixé à **20 €**.

Le plafond des jardins est fixé à **12€**.

Le plafond des loyers accessoires est fixé à **30 €**.

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 423 € pour un logement PLAI-R.

Mesdames et Messieurs les Administrateurs, décident d'adopter la délibération suivante :

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à effectuer toutes démarches et signer tous les actes en ce sens et à engager l'opération.

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 5 juillet 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'O.P.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Annexes :

Plan de Situation

Bilan d'exploitation logement PLUS/PLAI-R