



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

I. Actualisation Visial 2024 - 2033

La présente note a pour objet d'approuver l'actualisation du VISIAL 2024 – 2033.

Le rapport de présentation du VISIAL 2024 - 2033 est annexé à la présente délibération.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration approuve l'actualisation du VISIAL 2024 - 2033.

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Annexe 1 – Présentation actualisation Visial 2024 - 2033



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

II. Révision des loyers N+1

Exposé du contexte

Depuis plusieurs années, l'OPH31 a engagé un programme important de réhabilitations afin de pouvoir répondre aux besoins et objectifs attendus tant par ses locataires que par les pouvoirs publics sur la modernisation du parc existant pour une meilleure maîtrise des dépenses énergétiques et le confort de sa clientèle.

L'évolution à la baisse des financements publics doit nous conduire à veiller aux ressources permettant à l'OPH31 de poursuivre sa politique tout en veillant à préserver la capacité des locataires à assumer la dépense de logement.

Il est rappelé que la loi « Égalité et Citoyenneté », promulguée le 27 Janvier 2017, a entériné une révision annuelle des loyers au 1er janvier sur la base de l'évolution de l'IRL du 2ème trimestre par rapport à celui de l'année précédente.

Le nouvel indice de référence des loyers (IRL) a été publié le 12 juillet 2024 par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

L'indice du 2e trimestre 2024 s'élève désormais à 145,17, ce qui représente une hausse annuelle de + 3,26 %. Pour rappel, il avait augmenté de 3,5 % au 1er trimestre 2024.

Aussi, il est proposé au Conseil d'Administration de se prononcer sur une évolution générale des loyers des logements familiaux et annexes du patrimoine existant au 31.12.2024, exceptés les parkings (pour lesquels, dans le cadre d'une politique commerciale de diminution de leur vacance il est proposé de maintenir les prix de location actuels directement gérés par l'OPH31, de + 3,26% au 1er janvier 2025.

Toutefois, il est proposé que l'OPH31 supporte cette augmentation pour certaines résidences aux performances énergétiques les moins élevées, en prenant en charge l'augmentation de 3,26% jusqu'à la réalisation effective de travaux permettant d'améliorer la performance énergétique.

Ainsi, il est proposé de ne pas appliquer de revalorisation des loyers pour les bâtiments sous étiquettes énergétiques F et G ainsi que pour l'opération de MONTREJEAU qui va être démolie.

Accompagnement des locataires

Parallèlement, les équipes de l'OPH31 seront en soutien des locataires confrontés à des difficultés financières liées à la hausse du loyer et des charges par des mesures d'accompagnement et ou de mobilisation des aides de droit commun ou exceptionnelles qui pourront être mises en place par les collectivités, l'Etat, les organismes de retraite, Action Logement, FSL, FSE etc.

Il est rappelé par ailleurs que les Aides Personnalisées au Logement (APL) ont également été réévaluées de +3,26% au 1er octobre 2024 suivant ainsi l'indice de référence des loyers du 2ème trimestre 2024 ce qui devrait amortir les effets de la hausse de loyers.

Augmentation Collective du patrimoine

Il est proposé au Conseil d'Administration de valider l'augmentation des loyers, à compter du 1er janvier 2025, au niveau de la variation de l'I.R.L entre l'indice du 2nd trimestre 2023 (140,59) et celui du 2nd trimestre 2024 (145,17), soit +3,26 %, sur l'ensemble du patrimoine existant au 31.12.2024 géré directement par l'OPH31, selon les conditions explicitées ci-avant.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration valide l'augmentation des loyers à compter du 1er janvier 2025.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 2024



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
L'OPH31

Thierry BESANÇON

Annexe – Intervention des administrateurs CNL

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 21 octobre 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 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

III. Note de synthèse – mise à jour du rapport ANCOLS de l'OPH31

Pour faire suite aux contrôles de l'ANCOLS en 2021 de l'OPH31 et de la SAC GARONOVA ainsi qu'à la note de synthèse présentée au Conseil d'Administration du 30 octobre 2023, il est proposé aux Administrateurs de prendre connaissance de la note de synthèse, mise à jour selon les irrégularités et recommandations indiquées par l'ANCOLS, ci-dessous relatée.

📌 **Observation n°1 – Plan Stratégique du Patrimoine**

Afin de satisfaire aux dispositions légales (article L.411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation), le Plan Stratégique du Patrimoine a fait l'objet d'une mise à jour complète. Ce dernier a été terminé en début d'année 2024.

📌 **Observation n°2 – Le dossier amiante des parties privatives (DAPP)**

Concernant le dossier amiante des parties privatives, la Société ACCEO Amiante a été mandatée par l'OPH31 afin de l'assister dans la mise en œuvre, la gestion et le pilotage de la problématique de l'amiante.

L'observation est levée sous réserve de la mise en place du plan d'actions.

■ **Observation n°3 – Les enquêtes OPS (Occupation du Parc Social)**

Les données des enquêtes OPS ont été transmises par l'OPH 31 en mars 2024 sur Cerbère. Les statistiques nationales ont donc pu être mises à jour.

■ **Recommandation n°1 – Suivi et contrôle des charges**

Deux courriers ont été envoyés en début d'année à l'ensemble de nos locataires (avec la distinction patrimoine appartenant anciennement à la SA HLM des Chalets et OPH31) concernant les régularisations de charges mis en place sur l'année 2024.

Le premier courrier correspond à la régularisation de charges de l'année 2021 (qui a eu lieu fin février 2024 et les impacts financiers ont été présentés en CCL du 14/03/2024).

Un second courrier correspond à la régularisation des charges de l'année 2022 (qui a eu lieu fin août 2024).

Un dernier courrier sera transmis à nos locataires aux alentours de fin décembre 2024 afin de procéder à la régularisation des charges de l'année 2023.

■ **Recommandation n°2 – Etude prévisionnelle**

L'étude prévisionnelle demandée est préparée sur l'outil VISIAL web depuis 2023.

Une version 2023-2033 a été présentée durant le Conseil d'Administration du 11 décembre 2023.

La nouvelle mise à jour 2023-2033 est présentée au Conseil d'Administration du 21 octobre 2024.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration prend connaissance de la note de synthèse présentée ci-dessus.

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

IV. Délégation de signature de Madame Pauline OGER

Il est rappelé que les compétences et pouvoirs propres au Directeur Général sont fixés par l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions de cet article, et afin d'assurer le bon fonctionnement de l'Office, le Directeur Général peut déléguer sa signature, avec l'accord préalable du Conseil d'Administration, aux membres du personnel de l'Office exerçant des fonctions de directeur ou de chef de service.

En raison de la création du poste de Responsable Patrimoine, il convient d'attribuer une délégation de signature au profit de Madame Pauline OGER, occupante actuelle de ce poste, et à ce titre de délibérer sur le projet de délégation ci-annexé.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à déléguer sa signature à Madame Pauline OGER, Responsable Patrimoine, dans les conditions fixées par le projet de délégation qui restera annexé au présent procès-verbal.

.....

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Annexe – Délégation de signature signée



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

V. Délégation de signature de Madame Céline ROCHON

Il est rappelé que les compétences et pouvoirs propres au Directeur Général sont fixés par l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions de cet article, et afin d'assurer le bon fonctionnement de l'Office, le Directeur Général peut déléguer sa signature, avec l'accord préalable du Conseil d'Administration, aux membres du personnel de l'Office exerçant des fonctions de directeur ou de chef de service.

En raison du départ de Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable du Pôle Juridique, il convient d'attribuer une délégation de signature à sa remplaçante, Madame Céline ROCHON, et à ce titre de délibérer sur le projet de délégation ci-annexé.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à déléguer sa signature à Madame Céline ROCHON, responsable du pôle juridique, dans les conditions fixées par le projet de délégation qui restera annexé au présent procès-verbal.

.....

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Annexe – Délégation de signature signée



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONNOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

VI. Autorisation générale de signature de placements financiers de Monsieur Thierry BESANCON, Directeur Général de l'OPH31

- ☛ Vu l'article R421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- ☛ Vu la délibération du Conseil d'Administration du 8 septembre 2021 nommant Monsieur Thierry BESANCON aux fonctions de Directeur Général de l'OPH 31

Afin d'accroître la réactivité de l'OPH 31, il est proposé aux membres du Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à signer les souscriptions de produits financiers selon les conditions suivantes :

- ☛ Capital intégralement garanti à échéance
- ☛ Taux de placement minimum : taux du livret A en vigueur
- ☛ Montant maximum de placement par produit : 3 000 000€

Les comptes annuels présenteront un rapport détaillé sur le rendement de l'ensemble des placements.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer les souscriptions de produits financiers telles que décrites ci-dessus.

.....

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 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 21 octobre 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 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

VII. ZAC de FERRO-LEBRES - mise à jour du projet et autorisation de signer le pacte d'associé permettant notamment la prise en compte de l'évolution de la gouvernance de la SAS FERRO-LEBRES

La présente note a pour objet d'informer le Conseil d'Administration de l'avancement du projet, de procéder à la mise à jour du bilan d'Aménagement et du planning prévisionnel et d'autoriser le Directeur Général de l'OPH31 à signer le protocole qui permettra l'entrée de CDC Habitat dans l'actionnariat de la SAS FERRO-LEBRES.

Préambule :

La ZAC Ferro Lèbres est une opération d'Aménagement 49 000m²- 750 logements située sur la commune de Tournefeuille qui a été confiée par cette dernière au groupement composé de la SA des Chalets, les sociétés Cogedim et Pitch Promotion et de l'OPH31 devenu la SAS « Ferro Lebres ». Il s'agit de la construction d'un écoquartier composé à la fois de logements (maisons individuelles, logements locatifs sociaux et en accession sociale...) ainsi que d'équipements publics (groupe scolaire, crèche et maison de quartier).

Un traité de concession entre la SAS Ferro-Lèbres et la commune de Tournefeuille a été signé le 23 juillet 2018.

Le projet se développe sur 13 hectares et est desservi par le réseau existant de transports en commun avec le Linéo 3 et les lignes 46 et 67 (des arrêts distants de 5 à 10 mn à pied).

L'ambition de la ZAC est de :

- Garantir la bonne intégration du nouveau quartier dans son environnement et empêcher une urbanisation à la parcelle.
- Répondre à la nécessité de diversifier l'offre de logements proposant différentes formes d'habitat Créer des équipements publics répondant aux besoins des Tournefeuillais :
- Préserver et valoriser la biodiversité.
- Privilégier les bâtiments économes en consommation des ressources naturelles.

Pour assurer la bonne prise en compte des enjeux du développement durable, le référentiel HQE Aménagement Durable a été choisi et la ZAC a obtenu la certification phase 4.

1) Le programme et avancement réglementaire et juridique de l'opération d'Aménagement

La surface totale de la ZAC est de 13ha environ.

Le programme global de construction prévoit 49 000 m2 de surface de plancher soit 750 logements. 50% de ces logements seront destinés au logement libre ou LLI, 35% seront des logements locatifs sociaux et 15% des logements en accession sociale.

Cette ZAC est concédée pour une durée de 15 ans soit jusqu'au 23 juillet 2033.

La ZAC FERRO LEBRES a rencontré d'importants retards de planning imputables notamment à :

- l'annulation du PLUiH en mars 2021 avec une procédure de DUP à relancer ;
- des contentieux sur les autorisations administratives ;
- des difficultés dans les négociations foncières.

☛ Contentieux sur les autorisations administratives :

Historique des principales délibérations structurantes du projet d'Aménagement depuis la signature du traité de concession :

- **9 juillet 2018** par laquelle la commune a concédé la réalisation de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement, au groupement solidaire composé du GIE GARONNE DEVELOPPEMENT, de la SA HLM des CHALETS, de l'OPH31, de COGEDIM MIDI-PYRENEES et de PITCH PROMOTION SNC,

- **30 novembre 2021** approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des Equipements Publics.

- **18 octobre 2022** approuvant la déclaration de projet et mise en comptabilité du PLU par le Conseil municipal.

- **8 décembre 2022** avec avis favorable au dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole commune de Tournefeuille

L'arrêté d'utilité Public a été signé par le Préfet le 11 janvier 2023 et a fait l'objet de 3 recours contentieux.

☛ Difficultés dans les négociations foncières :

Les terrains de la ZAC sont constitués d'emprises foncières privées.

Sur les 13ha :

- ☛ Environ 70% sont sous maîtrise foncière (achat de foncier par la SAS et par la SA les Chalets, promesses de vente et protocoles d'accord signés)
- ☛ Environ 30% font l'objet de procédures d'expropriation

La SAS FERRO Lèbres a fait appel du jugement fixant la valeur du foncier dans le cadre de la procédure d'expropriation d'un foncier. Le jugement en appel devrait intervenir avant l'été 2025.

2) Evolution de la gouvernance de la SAS Ferro Lèbres

Le contexte international, économique et financier s'est fortement dégradé en 2023 et le marché de l'immobilier rencontre une crise sévère confirmée mois par mois en 2024. Les opérateurs privés sont particulièrement touchés. C'est dans ce contexte que les actionnaires Pitch & Cogedim ont exprimé leur souhait de se désengager de la SAS FERRO LEBRES et des opérations immobilières à réaliser pour leur compte dans la ZAC.

Afin de garantir la bonne continuité de la ZAC tant financièrement qu'opérationnellement, les Chalets se sont rapprochés de CDC Habitat.

Le comité d'engagement de CDC Habitat a confirmé son souhait de proposer aux instances de son Groupe, l'opportunité d'intégrer l'actionnariat de la SAS FERRO LEBRES dans les conditions suivantes :

- SA les Chalets : 49.9%
- OPH31 : 10%
- CDC Habitat : 38.1%
- Pitch : 1%
- Cogedim : 1%

Pour rappel l'actionnariat initial de la SAS La ZAC Ferro-Lèbres est actuellement de :
SA les Chalets : 39.9%
OPH31 : 10%
Pitch : 25,05%
Cogedim : 25,05%

Le conseil municipal de Tournefeuille a voté en juillet une délibération autorisant le principe de cette cession de parts.

Pour rappel, le capital de la SAS est de 500 000€

Un protocole d'étude a été signé en ce sens entre la SAS FERRO-LEBRES et la CDC HABITAT le 24 septembre 2024.

CDC Habitat achètera sa quote part de parts sociales avant le 31/12/2024 (190 500 €) pour ne pas bloquer la gouvernance du projet. Compte tenu de l'incertitude sur le foncier en expropriation, il est convenu que si le jugement en appel est défavorable, les parts sociales et les éventuelles avances en compte courant seront remboursées à CDC Habitat.

Un projet de pacte d'associé respectant les caractéristiques présentées ci-dessus et en concertation avec la SA des Chalets sera proposé à la signature de l'OPH31 dans le cadre de sa participation dans la SAS Ferro-Lèbres au mois de novembre prochain.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à signer le pacte d'associé permettant notamment la prise en compte de l'évolution de la gouvernance de la SAS Ferro-Lèbres.

Article 2 :

Le directeur général de l'OPH31 rendra compte de ce protocole lors de la prochaine séance du Conseil d'Administration.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 2024


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 21 octobre 2024


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

VIII. SAC GARONOVA – Augmentation de capital – Adhésion de la SCIC HLM de GASCOGNE

Par courrier en date du 24 avril 2024 reçu le 13 mai 2024 ci-annexé à la présente note, la SCIC HLM de GASCOGNE a fait connaître son intention d'adhérer à la SAC GARONOVA.

Créée en 1951, la SCIC HLM de GASCOGNE constitue avec la SA Gasconne d'HLM du Gers, le Groupe TOIT FAMILIAL de GASCOGNE. Elle est dédiée à l'accession sociale (production immobilière / syndic), tandis que la SA Gasconne d'HLM du Gers est principalement consacrée au locatif.

Présente en Gascogne avec plus de 2 200 logements locatifs dans plus de 80 communes, son parc immobilier propose une offre de logements diversifiée : de la maison individuelle à l'appartement, en logements familiaux, en résidences sociales, en EHPAD, en casernes, en résidences intergénérationnelles ou jeunes actifs.

Elle gère également près de 40 copropriétés. L'ensemble des activités est assuré en interne avec une gestion de proximité et un accompagnement social de proximité.

Il est précisé que :

- la SA Gasconne d'HLM du Gers est membre du GIE GARONNE DEVELOPPEMENT depuis le 17 décembre 2013,
- que la SA des CHALETS est actionnaire à hauteur de 21.03% de la SCIC HLM de GASCOGNE au sein d'un pacte d'actionnaire dans le Collège 2 « Investisseurs HLM et personnes morales qualifiées » avec 2 postes d'administrateurs au Conseil d'Administration,
- la SA des CHALETS est actionnaire à hauteur de 9,80% de la SA GASCONNE d'HLM du GERS avec 3 postes d'administrateurs au Conseil d'Administration.

Cette coopérative possède une expertise avérée dans les domaines suivants :

- le développement d'opérations de petites tailles en secteur rural, notamment au bénéfice des jeunes et des seniors,
- l'acquisition-amélioration.

A - Les objectifs

Les objectifs de cette adhésion sont multiples :

- 1) Consolider et approfondir les liens historiques bâti depuis 2013 sur la fonction maîtrise d'ouvrage à travers le GIE Garonne développement.
- 2) Approfondir l'expertise partagée par les acteurs pour permettre une meilleure réponse aux territoires :
 - développement d'opérations de petite taille en secteur rural et en acquisition amélioration notamment pour accompagner les petites villes de demain (TOIT de GASCOGNE / OPH31 / CHALETS),
 - développement d'opérations en accession sociale à la propriété y compris à travers la création de SCCV réunissant ces entités (TOIT de GASCOGNE / SCIC de la HAUTE-GARONNE / SA des CHALETS),
 - améliorer la réponse aux besoins en immobilier et services des habitants seniors et en situation de handicap de nos territoires (TOIT de GASCOGNE / OPH31 / SA des CHALETS),
 - améliorer la réponse aux besoins en immobilier et services des jeunes de nos territoires (TOIT de GASCOGNE / YSALIA / SA des CHALETS).
- 3) Tirer profit des points de force de chaque entité et créer des synergies :
 - sur les métiers opérationnels (syndic, gestion locative),
 - sur les métiers support (achats),
 - sur les territoires, notamment en apportant une réponse plus fine aux besoins des territoires limitrophes de la limite Gers / Haute Garonne soumis aux mêmes enjeux de l'aire urbaine toulousaine, en définissant une stratégie collective de développement avec des moyens financiers associés en lien avec les partenaires (Conseil Départemental de la Haute-Garonne, Conseil Départemental du Gers, Caisse d'Épargne). Il pourra également être exploré l'amélioration de la présence territoriale par des échanges de gestion et/ou de patrimoine.

B - La mise en œuvre

Afin de permettre cette adhésion, il est envisagé une augmentation de capital de la SAC GARONOVA en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription à hauteur de 100 K€, dont 40 K€ feraient l'objet de souscriptions supplémentaires par les actionnaires actuels, dans les proportions suivantes :

- 20 K€ par l'OPH 31,
- 10 K€ par Ysalia
- 10 K€ par la SCIC de la Haute-Garonne,

Et les 60 K€ restants seraient souscrits par la SCIC HLM de GASCOGNE.

Cette proposition est retranscrite dans le tableau ci-dessous :

	Capital actuel (en €)	Pourcentage de détention actuel	Capital après augmentation (en €)	Pourcentage de détention après augmentation	Détention par les actionnaires Départementaux
SA des Chalets	300 000	60 %	300 000	50 %	80,00%
SCIC de la Haute- Garonne	50 000	10 %	60 000	10 %	
OPH 31	100 000	20 %	120 000	20 %	
SA Ysalia	50 000	10 %	60 000	10 %	
SCIC de Gascogne	/	/	60 000	10 %	
	500 000	100 %	600 000	100 %	

Cette augmentation de capital permettrait de renforcer les capitaux propres de la société, tout en maintenant une détention des actions de la SAC GARONOVA à hauteur de 80 % par les actionnaires départementaux, conformément à ce qui est prévu à l'article 6 du pacte d'actionnaires, ci-après reproduit :

« ARTICLE 6 – COMPOSITION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

... Dans l'hypothèse où les actionnaires souhaiteraient admettre de nouveaux actionnaires dans la Société, une telle entrée au capital ne pourra être réalisée qu'aux conditions suivantes :

- Maintien de la quote-part de capital détenue par les Actionnaires Départementaux à au moins 80% ; ...*

Si cette proposition était retenue, il serait proposé à la SCIC HLM de GASCOGNE, 2 postes d'administrateurs dédiés à cette dernière, en application de l'article 5-2 du pacte d'actionnaires, ci-après reproduit :

« 5.2 - Conseil d'Administration :

... Qu'en cas d'entrée d'un ou de plusieurs nouveaux actionnaires, l'OPH remettra à disposition deux des quatre postes qui lui sont réservés afin de permettre leur entrée au Conseil d'Administration... »

Un calendrier prévisionnel permettant d'appréhender les différentes instances à tenir, leur objet ainsi que les dates proposées est annexé à la présente note.

Il sera ainsi convoqué un Conseil d'Administration de la SAC GARONOVA le 20 septembre 2024 à 16 h00, au siège de la société, 2 Place Agapito Nadal à TOULOUSE, en vue de prendre la décision de réunir l'Assemblée Générale nécessaire à l'augmentation de capital susmentionnée.

Une fois le principe de cette augmentation de capital acté par l'Assemblée Générale de la SAC GARONOVA, la SA des Chalets renoncera à son droit préférentiel de souscription au profit de la SCIC HLM de GASCOGNE, devant ainsi permettre l'adhésion de cette dernière à la SAC GARONOVA.

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

Article Un :

Le Conseil d'Administration délibère en faveur du principe de cette adhésion telle que présentée ci-dessus.

Article Deux :

Le Conseil d'Administration autorise la souscription par l'OPH 31 de nouvelles actions de la SAC GARONOVA à hauteur de 20 000 €.

Article Trois :

Le Conseil d'Administration prend acte du fait que l'OPH 31 devra remettre à disposition deux des quatre postes qui lui sont réservés avant le Conseil d'Administration de la SAC Garonova prévu début juin 2025,

constatant la réalisation définitive de l'augmentation du capital et se prononçant sur la cooptation de 2 administrateurs désignés par l'OPH31 au profit de 2 administrateurs désignés par la SCIC HLM Gascogne.

Article Quatre :

Le Conseil d'Administration autorise, à cet effet, le Président et le Directeur Général, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, ou par délégation, de signer tous documents, faire toute déclaration, en un mot, faire le nécessaire.

L'ensemble de ces articles sous réserve de la décision favorable de l'Assemblée Générale de la SAC GARONVA.

.....

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Annexe 1 – Courrier de la SCIC HLM de GASCOGNE



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

IX. CARBONNE - Résidence Le Claous – Cession à la Commune de la parcelle B 3692 pour partie en vue du projet de relogement de la Maison des Solidarités

La présente note a pour objet d'autoriser le Directeur Général de l'OPH31 à signer l'acte de cession portant sur la parcelle B 3692 au profit de la Commune de CARBONNE.

Sur la Commune de CARBONNE, l'OPH 31 est propriétaire de logements au sein de la Résidence du Claous. L'OPH31 est propriétaire de cette Résidence aux termes d'un acte reçu par Maître Nathalie BAYLE, Notaire à CASTANET TOLOSAN en date du 5 juillet 2005, vendu par la Commune de CARBONNE.

Les parcelles cadastrées B 3378 – 3384 – 3391 – 3689 – 3691 et 3692 d'une contenance totale de 10 133m² sont l'assise de la copropriété le Claous comprenant des bâtiments et des espaces verts.

En vue du projet de relogement de la Maison des Solidarités de la Commune de CARBONNE, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne nous a transmis par courrier en date du 6 mai 2024 son besoin d'acquérir une partie de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 3692, appartenant à l'OPH31.

Un avis des domaines a été obtenu en date du 30 octobre 2023 évaluant le prix de cession à 60 €/m².

Un bornage a été établi le 31 mai 2024 par la Société LBP, Géomètre Expert.

Pour ce faire, il est proposé de céder à la Commune, au prix de 6.000€, une partie de la parcelle B 3692 (appartenant à l'OPH 31) d'une surface totale d'environ 100 m², à usage d'espaces verts paysagers.

Cet acte sera signé sous la forme administrative.

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 cession d'une partie de la parcelle B 3692 tel que décrit ci-dessus.

.....
.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Annexe 1 – Courrier du Conseil Départemental du 6 mai 2024



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

X. ODARS - Rue de Tournon – Revente d'un reliquat de foncier à la SCIC de la Haute-Garonne pour réaliser 6 maisons (5 PSLA et 1 PLS) et acquisition du logement locatif social PLS en VEFA – 1er passage

L'OPH31 est propriétaire d'un reliquat de foncier issu de la réalisation d'une opération de 15 logements en locatif social, rue de Tournon (parcelle B 243 pour partie).

Ce reliquat, d'environ 893 m², est couvert par un emplacement réservé (N°5), sur lequel la Commune souhaitait réaliser un espace public.

Jusqu'alors, cet emplacement enherbé servait de stationnement.

La Commune souhaite aujourd'hui le construire pour embellir le centre du village, à travers un projet d'accession sociale à la propriété.

Aussi le Conseil Municipal a voté le délaissement de cet ER n°5, le 22 mai 2024. Ce délaissement sera effectif à compter de l'obtention du permis de construire.

Le projet consiste en la construction de 6 maisons T4 en R+1 avec garage, place du midi et jardin (5 en PSLA et 1 en PLS).

Le Maître d'ouvrage de cette opération sera la SCIC de la Haute-Garonne, qui réalisera pour l'OPH31 la villa en locatif social afin de répondre à la mixité sociale prévue par le document d'urbanisme.

1 - Prix du foncier cédé à la SCIC de la Haute-Garonne :

Il est proposé à la SCIC de la Haute-Garonne de racheter ce foncier à l'OPH31 au prix de 74 516 € HT, soit environ 165 €/m² SP pour réaliser 5 maisons PSLA de 90.4 m² SP, d'environ 84 m² SHAB.

2 - Calendrier :

- Dépôt PC : Avril 2025
- Obtention PC : Aout 2025
- Acquisition foncière : Décembre 2025 (après obtention des 30% de pré commercialisation)
- Livraison : Juin 2027

3 – Le programme :

Le projet envisagé porte sur l'acquisition d'une maison T4 qui sera financée en PLS. Elle disposera d'un garage, d'un jardin et d'une place en aérien.

Le cout de revient prévisionnel de la villa d'environ 85 m² SHAB ressort à 187 103 € HT, (soit 2 201 € HT/m² SHAB).

Le prix de revente prévisionnel de cette maison en VEFA à l'OPH31 sera égal au prix de revient HT, soit 187 103 € HT.

Les honoraires de conduite d'opération ainsi que les frais financiers sont inclus dans le calcul du prix de revient.

■ Plan de financement prévisionnel du logement PLS :

Le programme prévisionnel développe 85 m² SHAB environ et 92 m² SU.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **211 013 € TTC** (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

Prêt PLS foncier	42 203 €
Prêt PLS construction	137 158 €
Fonds propres	31 652 €

Données d'Exploitation (valeur Juin 2027) :

PLS :

Le loyer prévisionnel est fixé à **8.23 €/m²** surface utile pour les PLS.

Le loyer pour le stationnement individuel fermé est fixé à **70 €**.

Le loyer pour le jardin est fixé à **25 €**.

Le plafond des loyers accessoires est fixé à **85 €**.

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 543 € pour un logement PLS.

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 21 octobre 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 21 octobre 2024



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

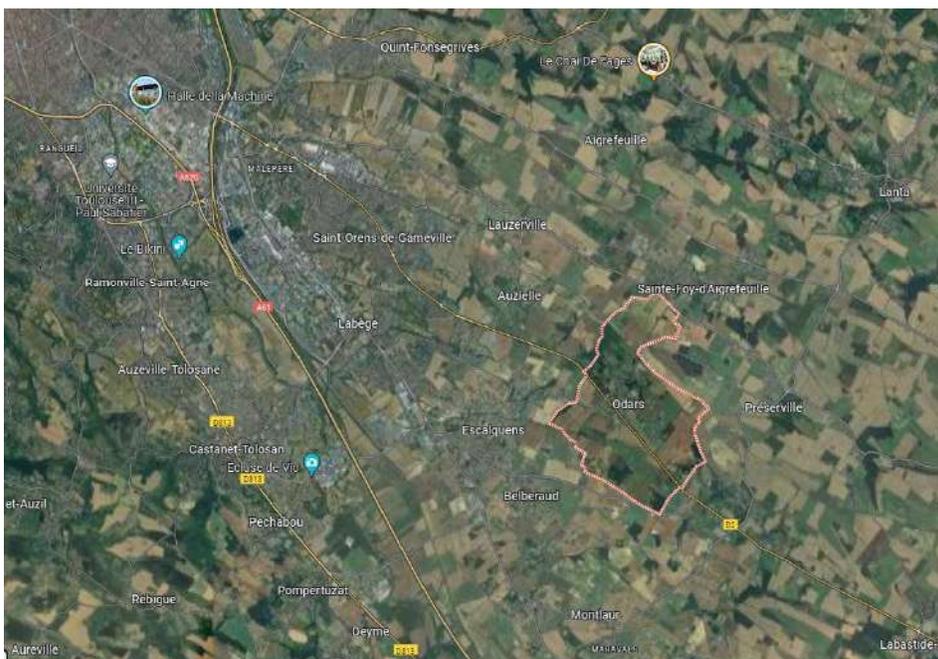
LE DIRECTEUR GENERAL DE

Thierry BESANÇON

PJ :

Plans de Situation
Calcul du prix de revient de la maison en PLS
Bilan d'exploitation

Plans de situation :





REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

XI. FOURQUEVAUX – 5 logements locatifs – Le Parc du Griffon – 1^{er} passage

La présente note a pour objet l'acquisition par l'OPH31 du macrolot social dans le lotissement « Le parc du Griffon » à la Société AS Aménagement (constituée par Seety et ARP Foncier).

Préambule :

La Société AS Aménagement a réalisé un lotissement de 35 terrains à bâtir, dont le macrolot N°7, d'une surface de 413 m², destiné à recevoir 5 logements en locatif social, dans un bâtiment collectif en R+1.

1 - Prix du macrolot n°7 cédé à l'OPH31 :

Il est proposé de faire l'acquisition de ce macrolot au prix de 21 000 € HT, soit environ 77 €/m² SP pour réaliser environ 275 m² SP.

2 - Calendrier :

- Dépôt PC : Juin 2025
- Obtention PC : Octobre 2025
- Acquisition foncière : Décembre 2025
- Livraison : Juin 2027

3 – Le programme :

Le projet envisagé porte sur la réalisation d'un programme de 5 logements locatifs sociaux (3 T2 et 2 T3) financés en PLS pour une Surface de Plancher de 275 m² environ, soit 263 m² SHAB environ.
Chaque logement dispose d'une place de stationnement aérien et d'un espace extérieur (1 jardin pour chaque T2 en RDC et 1 balcon pour chaque T3 en R+1).

○ **Plan de financement prévisionnel du logement PLS :**

Le programme prévisionnel développe 263 m² SHAB environ et 269 m² SU.
Le prix de revient prévisionnel s'établit à **649 146 € TTC** (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

Prêt PLS foncier	129 279 €
Prêt PLS construction	422 495 €
Fonds propres	97 372 €

○ **Données d'Exploitation (valeur février 2024) :**

PLS :

Le loyer prévisionnel est fixé à **8.49 €/m²** surface utile pour les PLS.
Le loyer pour le stationnement aérien est fixé à **30 €**.
Le loyer pour le jardin est fixé à **25 €**.
Le plafond des loyers accessoires est fixé à **85 €**.

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 560 € pour un logement PLS.

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 21 octobre 2024


Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 21 octobre 2024


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE

Thierry BESANÇON

Thierry BESANÇON

PJ :

Plans de Situation
Bilan d'exploitation

Plans de situation :





REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

XII. MONTESQUIEU VOLVESTRE – 12 logements – travaux de réhabilitation – 31 Boulevard César Metge – 1^{er} passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet la validation de l'enveloppe financière, pour la réalisation des études préliminaires de l'opération de réhabilitation de la résidence habitat inclusif à Montesquieu Volvestre.

PRESENTATION DE L'OPERATION

Cette résidence située 31 boulevard César Metge à Montesquieu Volvestre. doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectif principal l'habitat inclusif pour AJH. Elle est constituée d'un bâtiment de 12 logements, 8 à destination de l'habitat inclusif, avec l'association AJH, et 4 à destination de l'OPH 31.



La mairie est propriétaire de l'immeuble et elle le met à disposition à l'OPH31 sous forme d'un bail emphytéotique pour une durée de 40 ans. Un projet de signature est en cours
Le projet consiste à réhabiliter le bâtiment pour créer 8 logements d'habitat inclusif à destination de l'AJH et 4 logements en location sociale à destination de l'OPH.

PROGRAMME DE TRAVAUX

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

- Réhabiliter l'ensemble immobilier désigné pour créer 8 logements d'habitat inclusif et 4 logements locatifs
- Assurer la sécurité des biens et des personnes
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques
- Maîtriser le clos et le couvert
- Maîtriser les charges locatives
- Réaliser des espaces communs mutualisés, une cuisine et une buanderie

PLANNING

La consultation de l'architecte sera lancée courant octobre pour un dépôt du Permis de Construire au 1^{er} trimestre 2025.

FINANCEMENT

L'enveloppe prévisionnelle global pour les études s'établit à 97 100€ HT, soit 8 092 € HT par logement.

Prix HT		
Diagnostic et études	15 000€	16%
Sondage	9 500€	10%
Honoraires MOE jusqu'à l'OS	49 000€	50%
Honoraires SPS	1 600€	2%
Honoraires BC	6 000€	6%
Autres honoraires	3 000€	3%
Assurances	8 000€	8%

Révision	5 000€	5%
Total opération :	97 100€	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 valider l'enveloppe financière de l'opération dûment présenté, à déposer un permis de construire ainsi qu'à signer tous documents y afférant.

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 2024

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
L'OPH31

Thierry BESANÇON

LE DIRECTEUR GENERAL DE

Thierry BESANÇON

PJ :

- Plan de situation
- Plan de masse
- Photo de l'existant
- Bilan d'exploitation logement PLUS/PLAI-R





REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONNOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

XIII. AUTERIVE – Résidence Bel Air – 18 logements – 2 rue Pierre Rous, 8 et 10 rue Frédéric Mistral (code 0025) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Bel Air, à Auterive.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Bel Air, constituée de 18 logements collectifs, situés 2 rue Pierre Rous, 8 et 10 rue Frédéric Mistral, à Auterive, doit faire 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 sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique actuelle (D, E ou F selon les logements) à C ou B,
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Sélection d'un Maître d'œuvre en octobre 2024

Démarrage des études: 4^{ème} trimestre 2024

Diagnostics thermiques et techniques : janvier 2025

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 2^{ème} trimestre 2025

Lancement de la consultation travaux : 3^{ème} trimestre 2025

Démarrage travaux : 4^{ème} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 12 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Le prix de revient global s'établit à 810 000 € TTC, soit 45 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	301 133 €	37%
Travaux techniques	313 978 €	39%
Total travaux :	615 111 €	76%
Honoraires MOE + OPC	65 935 €	8%
Autres honoraires	74 507 €	9%
Diagnostics et études	16 596 €	2%
Assurances	6 453 €	1%
Révision	31 398 €	4%
Total opération :	810 000 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propre	121 500 €	15%
Eco-Prêt	117 000 €	14%
Reste à financer - Prêt à définir	571 500 €	71%
Total :	810 000 €	100%

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.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 21 octobre 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 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONNOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

XIV. AURIGNAC – MARPA LES CAZALERES – Travaux de réhabilitation – 1^{er} passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la MARPA LES CAZALERES à AURIGNAC.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La MARPA LES CAZALERES, constituée de 25 logements, situés Impasse des Combattants, à Aurignac, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux d'assurer la sécurité des biens et des personnes, diminuer les consommations énergétiques et améliorer le confort des occupants.



Un diagnostic technique et thermique a été réalisé par le bureau d'études MATH INGENIERIE en février 2024 afin d'établir un état des lieux de l'établissement et un chiffrage. Un rendez-vous a été fait par le GIE le 30 avril 2024 afin de recueillir les besoins de la structure.

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est assurée par une chaudière gaz à condensation.

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



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

Scénario A : Sécurité des biens et des personnes

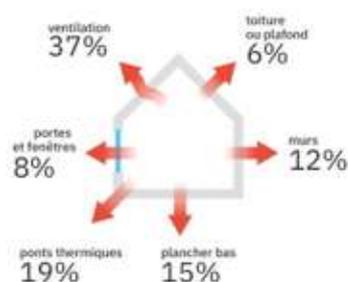
Thématique	Diagnostic	Diag Estimation financière
Sécurité	Assurer le CF des locaux sensibles	€ 45 000,00
	Enclouonnement de la centrale SSI	€ 4 500,00
	Cheminement PMR	€ 37 775,00
	Création coupure générale sur la parties extension	€ 2 400,00

	Remplacement des blocs BAES/BAEH	€	6 250,00
	Remplacement des armoires électriques	€	25 500,00
	Total travaux sécurités		121 425,00 €
Technique	Etudes, installations de chantier,...	€	250 000,00
	Nettoyage et démoissage des couvertures	€	13 000,00
	Remplacement ponctuel de tuiles (10%)	€	4 225,00
	Remplacement des sous-faces d'avant-toits dégradés	€	22 000,00
	Nettoyage des façades	€	25 500,00
	Remplacement des bardages bois	€	12 500,00
	Remplacement des portes de garages	€	5 600,00
	Total travaux techniques		332 825,00 €

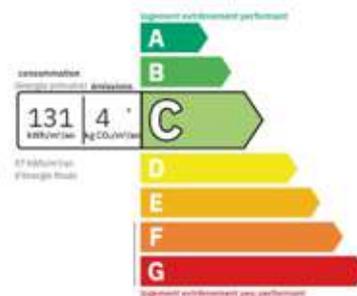
Scénario B : Sécurité des biens et des personnes

Thématique	Diagnostic	Diag Estimation financière
Thermique	Ajout de laine de verre soufflée	€ 58 500,00
	Remplacement des menuiseries	€ 45 200,00
	Remplacement des portes palières	€ 36 250,00
	Remplacement du système de production d'ECS et chauffage	€ 170 425,00
	Remplacement des radiateurs	€ 26 250,00
	Remplacement du système de VMC	€ 30 000,00
	Total travaux thermiques	366 625,00 €

Schéma de déperdition de chaleur



Performance énergétique et environnementale actuelle du logement



A noter qu'une étude thermique devra être menée pour étudier le changement d'énergie qui pourra s'accompagner de la mise en place d'un ITE. Le confort d'été doit être également étudié, une climatisation a été installée pour rafraîchir les locaux communes et les bureaux.

Scénario C : Amélioration du cadre de vie

Thématique	Diagnostic
Amélioration	Remplacement des éléments de travail
	Remplacement des plaques de cuisson
	Mise aux normes PMR des salles de bain
	Remplacement des sols PVC
	Remplacement du sol carrelage de la cuisine
	Remise en peinture des murs des logements
	Remise en peinture des parties communes
	Réfection des enrobées voirie + parking
	Ajout d'un container de compostage
	Confort d'été « passif » BSO intégrés / brasseurs d'air
	Remplacement des meubles de cuisines

PLANNING

Sélection d'un Maître d'œuvre en janvier 2025
Démarrage des études en février 2025
Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2025
Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2025
Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2026
Durée des travaux : environ 12 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Le prix de revient global s'établit à 1 566 713 € TTC, soit 62 669 € TTC par logement.

PLAN DE FINANCEMENT - Réhabilitation MARPA CAP LES CAZALÈRES				
	TOTAL			
	HT	TVA	TIC	TIC/igt
Travaux thermiques	366 625 €	20 164 €	386 789 €	15 472 €
Travaux techniques et sécurité	332 825 €	33 283 €	366 108 €	14 644 €
Travaux amélioration	440 235 €	44 024 €	484 259 €	19 370 €
TOTAL TRAVAUX	1 139 685 €	97 470 €	1 237 155 €	49 486 €
Honoraires MOE+ OPC	113 969 €	11 397 €	125 365 €	5 015 €
Honoraires Bureau de contrôle	7 978 €	1 596 €	9 573 €	383 €
Honoraires SPS	5 698 €	1 140 €	6 838 €	274 €
Conduite d'opération et Frais de gestion	63 374 €	6 337 €	69 712 €	2 788 €
Diagnostic Amiante Avant Travaux	10 000 €	2 000 €	12 000 €	480 €
Divers (DPE, Huissier, frais d'appel d'offre...)	5 000 €	1 000 €	6 000 €	240 €
Dommages Ouvrages (0,83%)	10 472 €	1 047 €	11 519 €	461 €
TOTAL HONORAIRES	216 490 €	24 517 €	241 007 €	9 640 €
Frais financiers 1,75%	23 733 €	2 135 €	25 868 €	1 035 €
Aléas 5% des travaux	56 984 €	5 698 €	62 683 €	2 507 €
TOTAL PRIX DE REVIENT OPERATION	1 436 893 €	129 820 €	1 566 713 €	62 669 €
Subvention ADEME/ REGION			?	
TOTAL SUBVENTIONS			0 €	
TOTAL RESTANT A FINANCER			1 566 713 €	62 669 €
Plan de financement				
Provision Gros Entretien			50 000 €	2 000 €
Prêt à définir			1 516 713 €	60 669 €
Participation à la reconstitution des fonds propres				
Certificats d'économie d'énergie			50 000 €	

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.

.....
.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 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 21 octobre 2024



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20241021-delib14aurigna-DE
Reçu le 22/10/2024



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONNOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

XIX. SAINT-GAUDENS - Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de construction neuve de 24 chambres colocation seniors – 58 avenue du Maréchal Joffre – Résidence APART'AGE

La présente note a pour objet l'obtention des prêts :

La présente note a pour objet :

- la mise à jour du plan de financement de l'opération de construction neuve de 24 chambres colocation seniors, 58 avenue du maréchal Joffre à Saint Gaudens, code interne 0356CN.
- la réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 2 645 523 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de construction neuve de 24 chambres colocation seniors, 58 avenue du maréchal Joffre.

PLAN DE FINANCEMENT VALIDES PAR LE CA DU 31 JANVIER 2023

PLS construction 40 ans	2 194 133€
PLS foncier 50 ans	501 390€

PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Une convention pour l'attribution d'une subvention d'investissement, dans le cadre de l'AMI CNSA « Soutien à l'investissement – Habitat inclusif » d'un montant de 100 000€ a été signée en 2023, dont 50 000€ sont versés directement à l'OPH 31 dans le cadre du soutien au titre de la construction ou la réhabilitation d'un ou de plusieurs espaces partagés.

PLS construction 40 ans	2 144 133€
PLS foncier 50 ans	501 390€
Subvention AMU	50 000€

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PLS foncer
Montant :	501 390 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 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 + 1,11 % <i>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%</i>
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 :	0 %

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET PLS TRAVAUX
Montant :	2 144 133 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 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 – 1,11 %

	<i>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%</i>
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 :	0%

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur, délégataire 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 21 octobre 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 21 octobre 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 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONNOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

XV. CARBONNE – EHPAD LE JALLIER – Travaux de réhabilitation – 1^{er} passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de l'EHPAD à CARBONNE.

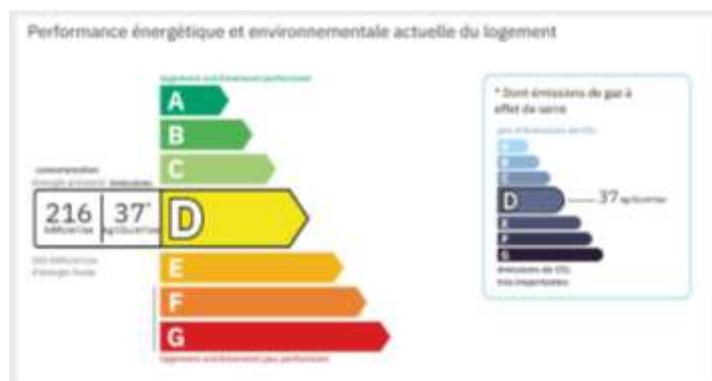
PRESENTATION DE L'OPERATION

L'EHPAD LE JALLIER, constituée de 74 logements, situés rue Etienne Grosjean, à Carbonne, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux d'assurer la sécurité des biens et des personnes, diminuer les consommations énergétiques et améliorer le confort des occupants



Un diagnostic technique et thermique a été réalisé par le BET MATH INGENIERIE en février 2024 afin d'établir un état des lieux de l'établissement et un chiffrage. Un rendez-vous a été fait par le GIE le 13 mars 2024 afin de recueillir les besoins de la structure.

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est assurée par une chaudière gaz à condensation.



PROGRAMME DES TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

Scénario A : Sécurité des biens et des personnes

Thématique	Diagnostic
Sécurité	Mise aux normes du SSI (encloisonnement local SSI)
	Mise aux normes des locaux à risques importants (assurer CF)
	Traitement des fissures en façade
	Mise en place garde-corps toiture terrasse
	Remplacement avant-toit
	Remplacement bandeau de rives

	Reprise cheminement PMR
	Eclairage cheminement PMR
	Mise aux normes PMR escaliers
	Mise en place ligne de vie
Technique	Nettoyage de la couverture
	Remplacement ponctuel de tuiles (10%)
	Remplacement des descentes EP
	Ravalement de façade
	Traitement étanchéité des terrasses
	Rénovation de la cuisine
	Installation chantier, études, diagnostic

Scénario B : Amélioration énergétique

Thématique	Diagnostic
Thermique	Remplacement des menuiseries
	Complément isolation en combles et en vide sanitaires
	Remplacement écran de toiture
	Amélioration du système de chauffage (calorifugeage, régulations,...)
	Remplacement des radiateurs
	Remplacement de la VMC
	Remplacement des portes palières
	Création VMC local chambre froide
	Isolation sol chambre froide

A noter qu'une étude thermique devra être menée pour étudier le changement d'énergie qui pourra s'accompagner de la mise en place d'un ITE. Le confort d'été doit être également étudié.

Scénario C : Amélioration du cadre de vie

Thématique	Diagnostic
Amélioration	Embellissement des logements (murs et sols)
	Embellissement des bureaux (murs et sols)
	Embellissement des parties communes (murs et sols)
	Réfection enrobée voirie
	Ajout container de compostage
	Création local poubelle extérieur
	Rail de guidage dans chambre
	Eclairage extérieur
	Eclairage espace commun
	Eclairage logement
	Salle de bain PMR
	Remplacement plaque de cuisson
	7 chambre doubles à transformer en chambres individuelles

Créer un bureau pour le/la responsable restauration
Créer vestiaire pour les employés avec douches et sanitaires séparés
Installation du WIFI

PLANNING

Sélection d'un Maître d'œuvre en janvier 2025
 Démarrage des études en février 2025
 Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2025
 Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2025
 Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2026
 Durée des travaux : environ 12 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Le prix de revient global s'établit à 4 543 098 € TTC, soit 61 393 € TTC par logement.

PLAN DE FINANCEMENT - Réhabilitation EHPAD JALLIER (40% subvention)				
	TOTAL			
	HT	TVA	TTC	TTC/lgt
Travaux thermiques	1 089 775 €	59 938 €	1 149 713 €	15 537 €
Travaux techniques et sécurité	1 264 350 €	126 435 €	1 390 785 €	18 794 €
Travaux amélioration	852 285 €	85 229 €	937 514 €	12 669 €
TOTAL TRAVAUX	3 206 410 €	271 601 €	3 478 011 €	47 000 €
Honoraires MOE + OPC	320 641 €	32 064 €	352 705 €	4 766 €
Honoraires Bureau de contrôle	22 445 €	4 489 €	26 934 €	364 €
Honoraires SPS	16 032 €	3 206 €	19 238 €	260 €
Conduite d'opération et Frais de gestion	172 950 €	17 295 €	190 246 €	2 571 €
Diagnostic Amiante Avant Travaux	10 000 €	2 000 €	12 000 €	162 €
Divers (DPE, Huissier, frais d'appel d'offre...)	5 000 €	1 000 €	6 000 €	81 €
Domages Ouvrages (0,85%)	30 171 €	3 017 €	33 188 €	448 €
TOTAL HONORAIRES	577 239 €	63 072 €	640 311 €	8 653 €
Frais financiers 1,75%	66 214 €	5 857 €	72 071 €	974 €
Aléas 10% des travaux	320 641 €	32 064 €	352 705 €	4 766 €
TOTAL PRIX DE REVIENT OPERATION	4 170 504 €	372 594 €	4 543 098 €	61 393 €
Plan d'Aide à l'Investissement - ARS - CNSA (40% du montant des travaux)			1 532 286 €	20 707 €

TOTAL SUBVENTIONS			1 532 286 €	20 707 €
TOTAL RESTANT A FINANCER			3 010 811 €	40 687 €
Plan de financement				
Provision Gros Entretien			258 500 €	3 493 €
Prêt à définir			2 752 311 €	37 193 €
Participation à la reconstitution des fonds propres				
Certificats d'économie d'énergie			40 000 €	

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.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 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 21 octobre 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 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONNOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

XVI. SAINT-PLANCARD – MARPA CAP SOULE – Travaux de réhabilitation – 1^{er} passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la MARPA CAP SOULE à SAINT PLANCARD.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La MARPA CAP SOULE, constituée de 18 logements, situés à Saint Plancard, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux d'assurer la sécurité des biens et des personnes, diminuer les consommations énergétiques et améliorer le confort des occupants.



Un diagnostic technique et thermique a été réalisé par le BET MATH INGENIERIE en février 2024 afin d'établir un état des lieux de l'établissement et un chiffrage. Un rendez-vous a été fait par le GIE le 4 avril 2024 afin de recueillir les besoins de la structure.

L'établissement a répondu à un appel à candidature afin d'obtenir une subvention de la CARSAT afin de créer 3 nouveaux logements.

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est assurée par une chaudière gaz à condensation.



PROGRAMME DES TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

Scénario A : Sécurité des biens et des personnes

Thématique	Diagnostic
Sécurité	Assurer le CF des locaux sensibles
	Enclouonnement de la centrale SSI
	Cheminement PMR
	Mise en place éclairage sur le cheminement PMR
	Vérification de la mise à la terre

	Remplacement des armoires électriques
	Déplacement et remise à neuf du TD de la cuisine
	Remplacement des blocs BAES/BAEH
	Remplacement des prises électriques représentant un risque dans les logements
Technique	Etudes, installations de chantier,...
	Réparation des micro fissures
	Nettoyage et démoissage de la toiture
	Remplacement ponctuel de tuiles (10%)
	Remplacement des sous-faces d'avant-toits dégradés
	Remplacement des bandeaux de rives
	Remplacement des gouttière et DEP
	Ravalement des façades

Scénario B : Amélioration énergétique

Thématique	Diagnostic
Thermique	Mise en place ITE
	Complément laine de roche combles
	Remplacement de l'ensemble des menuiseries et occultations
	Remplacement des portes palières
	Remplacement du système de production d'ECS
	Remplacement de la chaudière gaz
	Remplacement des radiateurs
	Remplacement du système de VMC
	Ajout d'une prise de courant dans les logements

A noter qu'une étude thermique devra être menée pour étudier le changement d'énergie qui pourra s'accompagner de la mise en place d'un ITE. Le confort d'été doit être également étudié.

Scénario C : Amélioration du cadre de vie

Thématique	Diagnostic
Amélioration	Remplacement des sols PVC
	Remplacement sols carrelés cuisine
	Douche PMR
	Remise en peinture des murs des logements et parties communes
	Remplacement des plaques de cuisson
	Eclairage parties communes sur détection
	Ajout d'un container de compostage
	Remplacement des meubles des cuisines

PLANNING

Sélection d'un Maître d'œuvre en janvier 2025
Démarrage des études en février 2025

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2025
Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2025
Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2026
Durée des travaux : environ 12 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Le prix de revient global s'établit à 1 595 774 € TTC, soit 88 654 € TTC par logement.

PLAN DE FINANCEMENT - Réhabilitation MARPA CAP SOULE				
	TOTAL			
	HT	TVA	TTC	TTC/lgt
Travaux thermiques	388 520 €	21 369 €	409 889 €	22 772 €
Travaux techniques et sécurité	550 702 €	55 070 €	605 772 €	33 654 €
Travaux amélioration	222 480 €	22 248 €	244 728 €	13 596 €
TOTAL TRAVAUX	1 161 702 €	98 687 €	1 260 389 €	70 022 €
Honoraires MOE + OPC	116 170 €	11 617 €	127 787 €	7 099 €
Honoraires Bureau de contrôle	8 132 €	1 626 €	9 758 €	542 €
Honoraires SPS	5 809 €	1 162 €	6 970 €	387 €
Conduite d'opération et Frais de gestion	64 443 €	6 444 €	70 887 €	3 938 €
Diagnostic Amiante Avant Travaux	10 000 €	2 000 €	12 000 €	667 €
Divers (DPE, Huissier, frais d'appel d'offre...)	5 000 €	1 000 €	6 000 €	333 €
Dommages Ouvrages (0,83%)	10 674 €	1 067 €	11 741 €	652 €
TOTAL HONORAIRES	220 227 €	24 917 €	245 144 €	13 619 €
Frais financiers 1,75%	24 184 €	2 163 €	26 347 €	1 464 €
Aléas 5% des travaux	58 085 €	5 809 €	63 894 €	3 550 €
TOTAL PRIX DE REVIENT OPERATION	1 464 198 €	131 575 €	1 595 774 €	88 654 €
Subvention ADEME/Région			105 600 €	5 867 €
TOTAL SUBVENTIONS			105 600 €	5 867 €
TOTAL RESTANT A FINANCER			1 490 174 €	82 787 €
Plan de financement				
Provision Gros Entretien			50 000 €	2 778 €
Prêt à définir			1 440 174 €	80 010 €

Participation à la reconstitution des fonds propres				
Certificats d'économie d'énergie			50 000 €	

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.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 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 21 octobre 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 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

XVII. SAINT-GAUDENS Ancienne Clinique d'Encore – 7 Boulevard d'Encore – 86 logements locatifs – 42 PLUS, 35 PLAI et 9 PLS – 2^{ème} passage

Le promoteur EIFFAGE IMMOBILIER a acquis l'ancienne clinique d'Encore à SAINT GAUDENS, située près du centre-ville et à proximité immédiate du lycée agricole. Cette opération comprend la réhabilitation et la transformation en logements ainsi que la réalisation de 10 logements neufs.

La programmation inclut une proportion importante de petits logements pour répondre aux besoins, notamment ceux des jeunes.

Le promoteur a sollicité l'OPH de la Haute-Garonne pour acquérir la totalité de ce programme de 86 logements en VEFA.

LE PROGRAMME :

Le projet envisagé se décompose en 2 parties :

- La réhabilitation d'un bâtiment existant de 76 logements locatifs sociaux :
9 T1, 16 T1 Bis, 35 T2, 14 T3 et 2 T4, financés en 31 PLAI-R, 36 PLUS et 9 PLS pour une Surface de Plancher de 3 588 m²

- Un programme de 10 logements locatifs sociaux neufs :
5 T2 et 5 T3, financés en 4 PLAI-R et 6 PLUS pour une Surface de Plancher de 616 m²
44 logements disposent d'une place de stationnement aérien.

Le projet consiste en la reconversion de l'ancienne clinique située Blvd d'Encore à St Gaudens, afin de créer 86 logements sociaux, et 367 m² de locaux de service à la personne.

Cet établissement désaffecté se trouve sur un terrain de 1,36 ha. 5 254 m² des 5 665 m² de surface bâtie existante seront réhabilités en logements, accompagnés de la construction d'une extension de 589 m² en rez-de-chaussée toujours destinée aux logements et d'un bâtiment de service à la personne de 367 m².

Le réaménagement des espaces extérieurs du terrain est également prévu, avec la suppression de 1 495 m² de surface imperméabilisée, transformée en jardins potagers, espaces verts et jardins privés, portant la surface perméable totale à 6 785 m².

LE PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le détail complet du plan de financement a été délibéré le 15/03/2024 et en voici la synthèse :

Prix de revient total	9 095 758 €	
Subventions		
Etat	219 000 €	2%
Département	840 000 €	9%
Région	91 000 €	1%
Emprunts		
PLAI Foncier	587 758 €	6%
PLAI Bâti	1 513 129 €	17%
PLUS Foncier	920 929 €	10%
PLUS Bâti	3 305 933 €	36%
PLS Foncier	80 466 €	1%
PLS Bâti	321 182 €	4%
Fonds Propres	1 216 361 €	13%

L'effort de financement en fonds propres de l'OPH 31 pour cette opération s'élève à **1 216 361 €**, soit **13%** du coût total de l'opération. Notre Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) et notre Visal prévoient un investissement moyen en fonds propres de 15% par opération. Cependant, étant donné l'ampleur de cette opération, nous avons choisi de limiter l'apport de fonds propres à 13% afin de préserver notre capacité d'investissement pour d'autres projets.

L'OPH 31 **s'endette** à hauteur de **6 729 397 €**, représentant 74% de l'opération.

Les **subventions** représenteraient **1 150 000 €** soit **13%** de l'opération.

L'état se mobilise :

- dans le cadre des aides à la pierre à hauteur de **219 000 €**, soit 2% de l'opération
- via le fond friche, qui a été directement mobilisé par le Promoteur de l'opération, Eiffage Immobilier, qui a obtenu un financement du déficit de l'opération à hauteur de **3 430 000 €**.

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Les modifications des règlements d'urbanisme ont été approuvées et le permis de construire a été validé et purgé de tout recours.

Une promesse de vente a été signée entre Eiffage Immobilier et l'OPH 31. Les demandes de financements auprès du CD 31 ont été effectuées en janvier 2024. De plus, le fond friche a validé son financement en juin 2024.

Le promoteur avait initialement souhaité signer un acte de vente en juillet 2024, afin de débiter les travaux de curage des bâtiments existants.

L'OPH31 avait remis à une date ultérieure la signature de cet acte de vente et est actuellement en recherche d'un préfinancement total de 20% de l'opération soit 1 800 000 €, à lever auprès d'un ou plusieurs établissements bancaires partenaires.

La signature de l'acte est programmée pour le 5 novembre 2024 et nécessite le versement d'un acompte de 1 809 781.42 € (frais inclus).

Une recherche de préfinancement a alors été lancée par l'OPH31 et l'offre la plus économiquement avantageuse ayant retenu notre attention est celle jointe en annexe dont les conditions financières sont :

Prêteur : Caisse d'Epargne

Ligne de trésorerie de 1 800 000 € pour une durée de 12 mois

Taux fixe : 3.25 %

Commission de gestion : 0.07% du montant du crédit (1 260€)

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à souscrire l'emprunt relaté ci-dessus et effectuer toutes les démarches en ce sens.

.....
.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31

Thierry BESANÇON

Annexe – Offre Caisse d'Epargne

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 21 octobre 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 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONNOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

XVIII. LABARTHE SUR LEZE – Abandon opération Site Cœur de Ville avec le promoteur Green City – 60 logements locatifs

1) **Rappel**

Le projet envisagé portait sur l'acquisition d'un foncier par l'OPH 31 pour la réalisation de 60 logements locatifs sociaux seniors dans une opération d'aménagement d'ensemble réalisée par le promoteur Green City.

Ce projet avait fait l'objet d'une délibération en Conseil d'Administration en date du 28 mai 2021 et qui avait validé cette acquisition au prix de 305€/m² SP logements.

2) **Abandon du projet**

Ce projet ayant été repris par la SA HLM des Chalets, l'OPH 31 abandonne cette opération.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration valide l'abandon du projet et mandate Monsieur Thierry BESANCON avec faculté d'agir, ou par délégation pour effectuer toutes les démarches en ce sens.

.....

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 21 octobre 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 21 octobre 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 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

XX. BARBAZAN - Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 13 logements, des résidences Gès 1,2 et 3 (codes 0168 – 0233 et 0241)

La présente note a pour objet l'obtention des prêts :

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 de 2 Lignes de Prêts pour un montant total de 911 734 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	729 734 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 % <i>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%</i>
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 :	182 000 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 % <i>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%</i>
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 Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur, délégataire 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 21 octobre 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 21 octobre 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 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONNOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

XXI. MONTESQUIEU VOLVESTRE – Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 6 logements, Résidence Porte de Rieux (code 0176)

La présente note a pour objet l'obtention des prêts :

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 de 2 Lignes de Prêts pour un montant total de 202 095 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	130 095 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 % <i>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%</i>
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 :	72 000 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 % <i>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%</i>
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 Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur, délégataire 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 21 octobre 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 21 octobre 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 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONNOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

XXII. TOULOUSE - Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 14 logements, Résidence rue Lejeune (code 0306)

La présente note a pour objet l'obtention des prêts :

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 de 2 Lignes de Prêts pour un montant total de 513 458 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PLAI FONCIER
------------------------	-------------------

Montant :	160 947 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 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 % <i>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%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts</i>
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 PLAI BATI
Montant :	352 511 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 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 % <i>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%</i>
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 Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur, 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 21 octobre 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 21 octobre 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 21 octobre 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Madame Christine COURADE à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Jean-Michel RAGO, Superviseur des comptes pour la SAC GARONNOVA
- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique
- Madame Clémence ROUAULT, Assistante juridique

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

XXIII. BOUSSENS – Mise à jour du plan de financement et souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 7 logements, Résidence Bousquet 1 (code 0084)

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 342 048 € 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.

PLAN DE FINANCEMENT VALIDES PAR LE CA DU 5 JUILLET 2024

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 %

PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Une convention de prêt avec réservations locatives n°19706 a été signée avec Action Logement Services en date du 5 décembre 2017, d'un montant de 41 500€.

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	237 048€	34%
Prêt Action Logements Services	41 500€	6%
Total	700 389€	100 %

SOUSCRPTION 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 de 2 Lignes de Prêts pour un montant total de 342 048 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	237 048 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 % <i>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%</i>
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 % <i>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%</i>
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 Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur, délégataire 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 21 octobre 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 21 octobre 2024



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE

Thierry BESANÇON

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20241021-delib23bousSENS-DE
Reçu le 22/10/2024