



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 23 mai 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU, Anne LAVALADE, Anna GIOIA, Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Michael PINAULT, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Madame Christine COURADE
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur FABRE
- Monsieur Bernard NEVEU à Monsieur Jacques ASO
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Monsieur Jean-Michel RAGO, superviseur des comptes pour la SAC Garonova
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique

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

I. Ressources humaines : Création et suppression d'emploi dans le cadre de l'avancement de grade pour l'année 2025

Afin de tenir compte de l'évolution des postes de travail et des missions assurées ;

Afin de permettre la nomination au titre de l'avancement de grade d'un agent de l'OPH31 et mettre à jour le tableau des effectifs, le Directeur Général de l'OPH31 propose au Conseil d'Administration la création des postes suivants :

- 1 poste de technicien principal de 1ère classe

Il est précisé que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration décide de la suppression du poste suivant :

-1 poste à temps complet de Rédacteur Principal de 2ème classe le 1^{er} juillet 2025

Article 2 :

Le Conseil d'Administration décide la création des postes suivants :

-1 poste à temps complet de Technicien principal de 1^{ère} classe le 1^{er} juillet 2025

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2025



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 23 mai 2025



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 23 mai 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU, Anne LAVALADE, Anna GIOIA, Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Michael PINAULT, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Madame Christine COURADE
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur FABRE
- Monsieur Bernard NEVEU à Monsieur Jacques ASO
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Monsieur Jean-Michel RAGO, superviseur des comptes pour la SAC Garonova
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique

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

II. Finances : Approbation des comptes 2024 – affectation du résultat

Approbation des comptes :

Le rapport de gestion 2024 a été transmis aux administrateurs lors de l'envoi de l'ordre du jour.

Le rapport de présentation des comptes 2024, en annexe 1 aux présentes, a été validé en Commission des Finances du 21 mai 2025.

En annexe 2, figure le rapport du Commissaire aux Comptes.

Affectation du résultat :

Les comptes de l'exercice 2024 sont approuvés tels qu'ils sont présentés faisant apparaître un solde créditeur de 484 065,24€ qui en application de l'article 136 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, dite loi Egalité et Citoyenneté application de l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, doit être réparti entre :

- 474 221.86 € au titre des **activités relevant du Service d'Intérêt Général (SIEG)**
- 9 843.38 € au titre des **activités non SIEG**

En ce sens, et conformément aux dispositions du règlement n° 2021-8 de l'ANC, Il est proposé au Conseil d'Administration d'affecter le résultat de la façon suivante :

	DEBIT	CREDIT
Compte 120 : Résultat de l'exercice	484 065.24	
Compte 106851 - « Réserves sur cessions immobilières - Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022 »		658 2852.32
Compte 11011 - « Report à nouveau (solde créditeur) - Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022 »	184 063.46	
Compte 110 - « Report à nouveau (solde créditeur) »		9 843.38

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration adopte les comptes 2024, l'affectation du résultat, le bilan et son compte de résultat, l'annexe littéraire et les annexes comptables rattachées.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2025



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 23 mai 2025



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Annexe – présentation simplifiée des comptes validée par la commission des finances

Annexe 1 – présentation simplifiée des comptes validée par la commission des finances

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20250523-CA23052025_II-DE
Reçu le 23/05/2025



CONSEIL D'ADMINISTRATION du 13 mai 2025

Présentation des comptes 2024

Salle du CA - OPH 31 - Balma



ORDRE DU JOUR

- **Faits majeurs de l'exercice – Patrimoine**
- **Autofinancement et résultat comptable 2024**
- **Rappel Autofinancement et résultat comptable 2025
(délibération CA 12/2024)**

OPH 31 – Résultats 2024



Faits majeurs de l'exercice 2024



Faits majeurs de l'exercice 2024

Patrimoine – LIVRAISONS ET CESSIIONS

Livraisons programme neuf et travaux :

- LAFFITE VIGORDANE – Résidence de Rémusat, 17 logements (1 845 K€) – mise en service 11/2024
- ST ALBAN – rue Déodat de Séverac, sous BEEFA SA des Chalets (1 837 K€) – mise en service 05/2024
- SALIES DU SALAT – Les Pervenches, réhabilitation thermique (681 K€) – mise en service 01/2024
- VILLEMUR SUR TARN – La Minoterie, Ascenceurs (122 K€), mise ne service 11/2024
- Autres (497 K€)
- Renouvellement du parc informatique et autres investissements administratifs (71 K€)

TOTAL : 5 053 K€

Cessions et sorties de patrimoine :

- 6 VENTES HLM (prix de vente 855 K€, Plus value comptable 680 K€)
- Autres cessions ou sorties de patrimoine (Moins value comptable -244 K€)

TOTAL : 436 K€



Faits majeurs de l'exercice 2024 Patrimoine – **ORDRES DE SERVICES**

Opérations neuves:

- ST GAUDENS – Clinique d'Encore, OS 12/2024, 86 logements (9 096 K€ d'investissement prévisionnel)
- BAZIEGE – Les Jardins de Boréal, OS 12/2024, 9 logements (745 K€ d'investissement prévisionnel)
- BOULOC, OS 12/2024, 71 logements (9 906 K€ d'investissement prévisionnel)

- ST GAUDENS – Apart'Age (foyer), OS12/2024, 24 équiv logmts (2 695 K€)

TOTAL :
22 442 K€
190 logements

Démolitions :

- MONTREJEAU – Rés des Pyrénées, OS 11/2024, 68 logements (1 085 K€)

TOTAL : 1 085 K€

Travaux et réhabilitations :

- 9 opérations lancées de réhabilitations thermiques, reprise d'électricité, étanchéité garages, etc.
237 logements (805 K€)

TOTAL : 805 K€

OPH 31 - Résultats 2024



Présentation Autofinancement et Résultat comptable 2024



Evolution des produits/recettes 2024 vs 2023

	31/12/2023	31/12/2024	Variation 2024 / 2023 en €	Variation 2024 / 2023 en %
LOYERS	10 237 K€	10 856 K€	619 K€	3%
dont Loyers logements non conventionnés	53 K€	151 K€	98 K€	183%
dont Loyers logements conventionnés	14 564 K€	14 841 K€	276 K€	2%
dont Suppléments de loyers	32 K€	71 K€	39 K€	121%
dont Redevances de baux emphytéotiques	886 K€	886 K€	0 K€	0%
dont Foyers, résidences sociales, BE etc.	2 793 K€	2 926 K€	133 K€	5%

★ Montant net après RLS.
Sont inclus - 1 269 K€ de RLS en 2024 (- 1 224 K€ en 2023)

Évolution des loyers perçus en 2024

- 🏠 **+2,6 %** pour les logements conventionnés et non conv. (+374 K€)
- 🏠 **+4,8 %** pour les foyers (+133 K€)

Répartition des loyers perçus :

- 75 % logements conventionnés
- 15 % foyers
- 5 % autres loyers (parkings, locaux d'activité, etc.)
- 4 % baux emphytéotiques

Des loyers à l'autofinancement

	Réel (1)	Réel (2)	Réel. (4)	Comparatif (résultats réels) (4)-(2)	
	2 022	2 023	2 024		
Patrimoine locatif logts et foyers					
Total loyers nets de RLS	18 153	19 237	19 856	↑ 619	3%
Total des produits courants	690	982	947	↓ - 35	-4%
TOTAL LOYERS ET PRODUITS COURANTS	18 843	20 219	20 803	↑ 584	3%
Annuités patrimoine de référence	- 8 195	- 9 710	- 9 302	↑ 407	-4%
Taxe foncière	- 1530	- 1904	- 1940	↓ - 36	2%
Maintenance totale	- 1891	- 2 023	- 1789	↑ 234	-12%
Solde après annuités, TFPB et maintenance	7 227	6 583	7 771	↑ 1 188	18%
Personnel	- 2 705	- 2 915	- 3 001	↓ - 87	3%
Frais de gestion	- 1 970	- 2 852	- 2 299	↑ 554	-19%
Baux emphytéotiques	- 1 291	- 1 502	- 1 506	↓ - 4	0%
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 35	- 36	- 14	↑ 23	-63%
Autres charges et autres charges financières	0	0	0	↑ 0	#DIV/0!
Coût des impayés	36	- 25	- 247	↓ - 222	874%
Charges non récupérées / logements vacants	- 262	- 125	- 145	↓ - 20	16%
Autofinancement courant HLM	1 000	- 873	560	↑ 1 432	-164%
<i>en % des loyers</i>	5,5%	-4,5%	2,8%	↑ 7,4%	
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	4,9%	3,5%	5,5%	↓ -1,9%	
Dégrèvements d'impôts	636	217	213	↓ - 4	-2%
Sinistres nets d'assurances (en "-" : charge)	- 194	- 124	- 29	↑ 95	-77%
Éléments exceptionnels d'autofinancement	- 358	- 230	- 512	↓ - 282	123%
Autofinancement net HLM global	1 085	- 1 010	232	↑ 1 242	-123%
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	5,8%	-5,1%	1,2%	↑ 6,3%	

	Réel (1)	Réel (2)	Réel. (4)
	2 022	2 023	2 024
FRAIS DE GESTION (hors BE)	10,9%	14,8%	11,6%
FRAIS DE PERSONNEL	14,9%	15,2%	15,1%
ANNUITES LOCATIVES	45,1%	50,5%	46,8%

En 2024, **219 k€** de **non-valeurs**/créances irrécouvrables ont impactés le résultat de l'Office et **34k€** de décisions de justice/PRP.

À noter qu'au 31/12/2024, 100 % des dettes des locataires partis depuis plus de cinq ans ont été reclassées en non-valeurs. Cette mesure sera désormais appliquée chaque année.

Les autres éléments exceptionnels d'autofinancement ci présentés N'INCLUENT PAS (encore) les plus-values sur vente de logements mais prennent en compte, notamment des régularisations de subventions.



Postes de charges principaux

En 2024, pour 100 € quittancés :

47€ sont dédiés aux **emprunts** (50€ en 2023)

10 € à la **taxe foncière** (11€ en 2023)

9 € à la **maintenance** du patrimoine (iso 2023)

15 € aux frais de **personnel** (iso 2023)

7,5€ aux redevances de **baux emphytéotiques** (iso 2023)

11,5€ aux **frais de gestion** (15€ en 2023)

De l'autofinancement au résultat comptable

	Réel (1)	Réel (2)	Prev 12 2024 (3)	Réel. (4)	Comparatif (résultats réels)	
	2 022	2 023	2 024	2 024	(4) - (2)	
Autofinancement net HLM global	1 085	- 1 010	391	232	1 242	-123%
+ Remboursements emprunts locatifs	5 735	5 376	4 389	4 338	↑ 1 038	19%
+ Dotations charges intérêts compensateurs	78	56	- 5 691	- 41	↑ 96	173%
- Dotations nettes amortissements des immobilisations	- 6 553	- 5 716		- 5 823	↓ - 107	2%
- Valeur comptable des composants remplacés	- 229	- 212		- 177	↑ 35	-16%
+ Affectation à la PGE	0	132	- 85	- 214	↓ - 346	-262%
+ Quote-part subventions virées aux résultats	851	506	427	1 629	↑ 1 123	222%
+ Produits des cessions d'éléments d'actifs	1 734	886	888	851	↓ - 35	-4%
- Valeur comptable des éléments d'actifs cédés	- 1 934	- 220	- 194	- 195	↑ 26	-12%
+ Autres var provisions	173	- 27	150	- 116	↓ - 89	325%
Résultat comptable	878	- 230	275	484	714	-311%

- Nous retrouvons ici les gains de la **vente des logements** sur 2024 (plus de 650 k€)
- La **provision pour Gros Entretien** s'établit à la fin de l'exercice à **1 709 K€** (1 495 K€ au 31/12/2023 ; +14%)
- Ce résultat comptable a permis de verser une enveloppe de 40 k€ d'intéressement aux collaborateurs OPH31.

OPH 31 - Résultats 2024



**Rappel autofinancement et
résultat comptable 2025
(tel que présenté en CA de
12/2024)**



	Réel (1)	Réel (2)	Réel. (4)	Budget (5)	Comparatif (budget N+1 / réel)	
	2 0 2 2	2 0 2 3	2 0 2 4	2 0 2 5	(5) - (4)	
Patrimoine locatif logts et foyers	15 190	16 090	16 562	17 323	761	5%
Loyers quittancés logements avant RLS	15 190	16 090	16 562	17 323	761	5%
Total RLS	- 1 252	- 1 224	- 1 269	- 1 376	107	-8%
Loyers quittancés logements nets de RLS	13 939	14 866	15 293	15 947	654	4%
Redevances foyers (hors interventions foyers)	2 740	2 793	2 926	2 947	21	1%
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 474	1 579	1 637	1 605	- 33	-2%
Total loyers	18 163	19 237	19 856	20 499	642	3%
Production immobilisée	80	88	206	187	- 19	-9%
Autres produits et marges sur autres activités	332	257	339	80	- 259	-76%
Produits CEE	0	311	7	200	193	2584%
Produits financiers	278	326	394	380	- 14	-3%
Total des produits courants	690	982	947	647	- 300	-32%
TOTAL LOYERS ET PRODUITS COURANTS	18 843	20 219	20 803	21 146	343	2%
Annuités patrimoine de référence	- 8 195	- 9 710	- 9 302	- 10 027	- 725	8%
Taxe foncière	- 1 530	- 1 904	- 1 940	- 2 043	- 103	5%
Maintenance totale	- 1 891	- 2 023	- 1 789	- 1 847	- 57	-3%
Solde après annuités, TFPB et maintenance	7 227	6 583	7 771	7 229	- 542	-7%
Personnel	- 2 705	- 2 915	- 3 001	- 2 920	81	-3%
Frais de gestion	- 1 970	- 2 852	- 2 299	- 2 390	- 92	4%
Baux emphytéotiques	- 1 291	- 1 502	- 1 506	- 1 510	- 3	0%
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 35	- 36	- 14	- 21	- 8	58%
Autres charges et autres charges financières	0	0	0	0	0	
Coût des impayés	36	- 25	- 247	- 179	68	-28%
Charges non récupérées / logements vacants	- 282	- 125	- 145	- 147	- 2	1%
Autofinancement courant HLM	1 000	- 873	560	62	- 498	-89%
en % des loyers	5,5%	-4,5%	2,8%	0,3%	-2,5%	-69%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	4,8%	3,6%	5,6%	4,6%	0,9%	16,7%
Dégrèvements d'impôts	636	217	213	310	97	46%
Sinistres nets d'assurances(en "+" : charge)	- 194	- 124	- 29	- 22	7	-24%
Éléments exceptionnels d'autofinancement	- 358	- 230	- 512	0	- 513	100%
Autofinancement net HLM global	1 085	- 1 010	232	350	119	51%
en % des produits des activités et financiers	5,8%	-5,1%	1,2%	1,7%	-0,5%	-47%
Moyenne des 3 dernières années			0,60%	-0,75%		



	Réel (1)	Réel (2)	Réel. (4)	Budget (5)	Comparatif (budget N+1 / réel)
	2 022	2 023	2 024	2 025	(5) - (4)
FRAIS DE GESTION (hors BE), en % des loyers	10,9%	14,8%	11,6%	11,7%	0,09%
FRAIS DE PERSONNEL, en % des loyers	14,9%	15,2%	15,1%	14,2%	-0,87%
ANNUITES LOCATIVES, en % des loyers	45,1%	50,5%	46,8%	48,9%	2,07%

	Réel (1)	Réel (2)	Réel. (4)	Budget (5)	Comparatif (budget N+1 / réel)	
	2 022	2 023	2 024	2 025	(5) - (4)	
Autofinancement net HLM global	1085	- 1010	232	350	119	51%
+ Remboursements emprunts locatifs	5 735	5 376	4 338	4 671	↑ 333	8%
+ Dotations charges intérêts compensateurs	78	56	- 41	- 6 101	↓ - 238	4%
- Dotations nettes amortissements des immobilisations	- 6 553	- 5 716	- 5 823			
- Valeur comptable des composants remplacés	- 229	- 212	- 177		↑ 177	-100%
+ Affectation à la PGE	0	132	- 214	443	↑ 657	-307%
+ Quote-part subventions virées aux résultats	851	506	1 629	446	↓ - 1 183	-73%
+ Produits des cessions d'éléments d'actifs	1 734	886	851	1 331	↑ 480	56%
- Valeur comptable des éléments d'actifs cédés	- 1 994	- 220	- 195	- 370	↓ - 175	90%
+ Autres var provisions	173	- 27	- 116	145	↑ 261	-225%
Résultat comptable	878	- 230	484	915	431	89%

OPH 31 - Résultats 2024



Proposition d'affectation du résultat



Faits majeurs de l'exercice 2024 Comptabilité

✓ **Proposition de délibération d'affectation du résultat 2024 au prochain CA :**

Les comptes de l'exercice 2024 sont approuvés tels qu'ils sont présentés faisant apparaître un solde créditeur de **484 065,24 €** qui en application de l'article 136 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, dite loi Egalité et Citoyenneté application de l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, doit être réparti entre :

- **474 221.86 €** au titre des **activités relevant du Service d'Intérêt Général (SIEG)**
- **9 843.38 €** au titre des **activités non SIEG**

En ce sens, et conformément aux dispositions du règlement n° 2021-8 de l'ANC, Il est proposé au Conseil d'Administration d'affecter le résultat de la façon suivante

	DEBIT	CREDIT
Compte 120 : Résultat de l'exercice	484 065,24	
Compte 106851 - « Réserves sur cessions immobilières - Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022 »		658 2852.32
Compte 11011 - « Report à nouveau (solde créditeur)- Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022 »	184 063,46	
Compte 110 - « Report à nouveau (solde créditeur) »		9 843,38

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20250523-CA23052025_II-DE
Reçu le 23/05/2025



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 23 mai 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU, Anne LAVALADE, Anna GIOIA, Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Michael PINAULT, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Madame Christine COURADE
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur FABRE
- Monsieur Bernard NEVEU à Monsieur Jacques ASO
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Monsieur Jean-Michel RAGO, superviseur des comptes pour la SAC Garonova
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique

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

III. Finances : Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse d'Épargne concernant l'opération de construction de 24 logements sociaux à Saint Gaudens (Apart'Age) : 3ème passage

Objet de la présentation : Mise à jour des caractéristiques de l'opération et du bilan financier.

NOTE DE PRESENTATION

Rappel :

La société APART'AGE a sollicité l'OPH 31 pour réaliser 6 maisons partagées à SAINT GAUDENS.

Ces maisons sont destinées à des personnes âgées autonomes mais isolées, afin de maintenir leur sociabilité. Ce projet d'habitat inclusif repose sur un projet de vie collectif et individuel, impliquant des acteurs médicaux, sociaux et culturels du territoire. Il répond à la demande croissante d'habitats alternatifs pour seniors au niveau national.

La SAS APART'AGE a été créé en 2017 pour structurer et déployer le concept d'habitat partagé pour seniors. En 2020, elle a obtenu la qualité de « Société à Mission », avec pour objectif de lutter contre l'isolement des aînés par tous les moyens existants et innovants. En 2022, elle a été lauréate du dispositif « France Expérimentation »,

permettant une dérogation à l'article L. 442-8 du code de la construction et de l'habitat. Cette dérogation autorise désormais la colocation pour personnes âgées dans le parc social, de manière pérenne.

En 2021, APART'AGE a obtenu un accord sur un terrain à Saint Gaudens, avec un permis de construire purgé de tout recours. L'OPH 31 a accompagné APART'AGE en se substituant à elle pour l'acquisition du foncier, avec une signature de l'achat le 24 août 2022 et un transfert de permis de construire le 28 juin 2022. Les autorisations administratives sont purgées de tous recours.

Une première présentation du projet a été faite au bureau le 24 mai 2022, suivie d'une deuxième le 30 janvier 2023. Cette note vise à actualiser le plan de financement de l'opération à la suite de l'appel d'offres des travaux.

Le programme :

Le programme prévoit environ 869 m² de surface de plancher et 830 m² de surface habitable au total. Les 24 chambres avec salles de bains et WC représentent 490 m², et les 6 pièces de vie commune avec cuisine équipée, salon et buanderie représentent environ 340 m².

Les logements seront financés en PLS.

Nombre de stationnements : 8

Pour chaque maison :

- 4 espaces privatifs de 20 à 22m² (chambres avec sanitaires complets : douche et WC)
- 1 espace de vie commun équipé (cuisine aménagée, salon)
- 1 espace buanderie/bureau

Chaque projet bénéficie de l'accompagnement d'une gouvernante pour 8 personnes, formée et disponible 7h par jour avec un rôle d'animateur et de médiateur.

Calendrier :

Signature de l'acte d'achat du foncier	24 août 2022
Signature de la convention OPH31/Appart 'âge	18 octobre 2022
Démarrage des travaux	septembre 2024
Livraison	novembre 2026

Mise à jour du bilan financier :

Le bilan financier a été actualisé avec les nouvelles caractéristiques de l'opération et un coût technique révisé.

Pour cette opération, la CDC ne peut pas nous accorder de prêt, en raison de la forme juridique d'Apartment 'âge. Nous avons donc sollicité des banques commerciales et obtenu le meilleur financement auprès de la Caisse d'Épargne. Ce prêt est sur 40 ans, avec un taux de livret A + 1.11%. L'offre a été formulée le 21 mars 2025.

Le projet a été lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) à l'Aide à la Vie Partagée (AVP) organisé par le Conseil Départemental de la Haute Garonne et la Caisse Nationale de la Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) est a obtenu une subvention de 50 000 € pour les travaux de construction.

La consultation pour les marchés de travaux a été réalisée, ce qui nous permet d'affiner le prix de revient de l'opération à 2 625 176 € TTC (TVA à 10% suite LASM). Prix de revient initial était de 2 695 523 €. Cette baisse est liée à un appel d'offres favorable.

Les frais de gestion s'élèvent à un taux de 0.30% du montant de l'investissement.

La provision PGR a été établie à 1% du prix de revient TTC après 10 ans. Durant les dix premières années, celle-ci sera évolutive à raison de 0.1% par an.

Prix de revient :

Prix de revient TTC (Travaux actualisés)		
Foncier		
Charges Foncières	162 316 €	6.18%
Etudes préalables	217 991 €	8.30%
Démolition / VRD	257 911 €	9.82%
Total Foncier :	638 219 €	24.31%
Honoraires		
Honoraires MOE	90 713 €	3.80%
Autres honoraires (BC, CSPPS...)	63 373 €	2.41%
Conduite d'opération	130 434 €	4.97%
Frais Financiers	46 375€	1.77%
Diagnostics et études	8 778 €	0.34%
Assurances	24 886 €	0.95%
Aléas	76 824 € €	2.93%
Total Honoraires :	450 476 €	17.16%
Travaux		
Total travaux	1 536 481 €	58.53%
Prix de revient TTC	2 625 176 €	100%

Plan de financement :

Les financements se décomposent en :

Plan de financement TTC	CA 30/01/23		CA 28/05/25	
Subventions				
CD 31 / CNSA : AMI AVP	0 €		50 000 €	
Total subvention			50 000 €	1.90%
Prêts				
Prêt CDC PLS Construction 40 ans	2 194 133 €	81%	0 €	
Prêt CDC PLS Foncier 50 ans	501 390 €	19 %	0 €	
Prêt Caisse d'Epargne 40 ans	0 €		2 575 176 €	
Total Prêts	2 695 523 €		2 575 176 €	98.1%
TOTAL OPERATION	2 695 523 €		2 625 176 €	100%

La redevance prévisionnelle est fixée à **131 940 €** pour l'année de livraison, soit une redevance mensuelle de **458 €** par unité de colocation.

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

Article 1 :

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

Article 2 :

*Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser :
Un Contrat de Prêt auprès de la Caisse d'Epargne, composé d'une Ligne de Prêts pour un montant total de
2 575 176 €, dont les caractéristiques financières sont présentées ci-dessus en annexe 3.*

Abstention : Robert LEON

.....
.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2025



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 23 mai 2025



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 23 mai 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU, Anne LAVALADE, Anna GIOIA, Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Michael PINAULT, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Madame Christine COURADE
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur FABRE
- Monsieur Bernard NEVEU à Monsieur Jacques ASO
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Monsieur Jean-Michel RAGO, superviseur des comptes pour la SAC Garonova
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique

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

IV. Finances : SAINT-GAUDENS Ancienne Clinique d'Encore – 7 Boulevard d'Encore – 86 logements locatifs – 42 PLUS, 35 PLAI et 9 PLS – 3ème passage : mise à jour du plan de financement

Vu les délibérations du CA de l'OPH31 en date du 15 mars 2024 validant l'acquisition en VEFA du programme immobilier « Ancienne Clinique d'Encore » à SAINT GAUDENS, et du 21 octobre 2024 validant un préfinancement de cette opération,

Vu la note de présentation ci-jointe,

Considérant les éléments suivants :

L'opération immobilière, située 7 boulevard d'Encore à Saint Gaudens, porte sur la réhabilitation de l'ancienne clinique en 86 logements locatifs (42 PLUS, 35 PLAI et 9 PLS) ainsi que la réhabilitation de 10 logements neufs. Le programme est développé par EIFFAGE IMMOBILIER.

L'OPH31 a acquis la totalité du programme en VEFA, répondant à un besoin de logements, notamment pour les jeunes, grâce à une programmation incluant une proportion importante de petits logements.

La conjoncture économique actuelle impose une approche prudente quant aux financements initialement envisagés.

L'obtention de l'intégralité des subventions initialement prévues reste incertaine. Bien que ces subventions n'aient pas encore été modifiées en l'absence de confirmation officielles, il est probable qu'une adaptation du plan de financement soit nécessaire à court terme, impliquant une réduction de certaines aides.

Afin de limiter l'impact financier potentiel de la baisse des dotations et d'assurer la viabilité financière de l'opération, il est proposé d'intégrer une participation d'Action Logement au financement de cette opération.

PLANS DE FINANCEMENT

Plan initial validé en CA du 15 mars 2024 :

Plan de financement Clinique d'Encore Saint Gaudens		
Prix de revient 42 PLUS	€	5 269 373 57,93%
Prix de revient 35 PLAI-R	€	3 364 455 36,99%
Prix de revient 9 PLS	€	461 930 5,08%
Total Prix de Revient	€	9 095 758
Subvention CD 31 PLUS	€	315 000 3,46%
Subvention CD 31 PLAI	€	525 000 5,77%
Subvention Région PLUS	€	21 000 0,23%
Subvention Région PLAI	€	70 000 0,77%
Subvention Etat PLAI	€	219 000 2,41%
Total subventions	€	1 150 000 12,64%
Prêt PLUS Foncier	€	920 929 10,12%
Prêt PLUS Construction	€	3 305 933 36,35%
Prêt PLAI Construction	€	1 290 165 14,18%
Prêt PLAI Foncier	€	587 758 6,46%
Prêt PLS Construction	€	544 146 5,98%

Prêt PLS Foncier	€	80 466	0,88%
Total Prêts	€	6 729 397	73,98%
Fonds propres PLUS	511 €	706	7,77%
Fonds Propres PLAI	€	449 568	4,94%
Fonds Propres PLS	€	60 282	0,66%
Total Fonds Propres	361 €	1 216	13,37%
Total Opération	€	9 095 758	

Plan de Financement actualisé :

Intégration d'une subvention d'Action Logement de 326 800 €

Intégration d'un emprunt Action Logement de 120 000 €

Plan de financement Clinique d'Encore Saint Gaudens			
Prix de revient 42 PLUS	€	5 269 373	57,93%
Prix de revient 35 PLAI-R	€	3 364 455	36,99%
Prix de revient 9 PLS	€	461 930	5,08%
Total Prix de Revient	€	9 095 758	
Subvention CD 31 PLUS	0 €*		N/A
Subvention CD 31 PLAI	0 €*		N/A
Subvention Région PLUS	0 €*		N/A
Subvention Région PLAI	0 €*		N/A
Subvention Etat PLUS	€	126 000	1,39%
Subvention Etat PLAI	€	357 000	3,92%
Subvention AMI Action Logement	€	326 800	3,59%

Total subventions	€	809 800	8,90%
Prêt PLUS Foncier	€	962 003	10,58%
Prêt PLUS Construction	€	2 942 952	32,36%
Prêt PLAI Foncier	€	610 347	6,71%
Prêt PLAI Construction	€	1 867 170	20,53%
Prêt PLS Foncier	€	84 842	0,93%
Prêt PLS Construction	742 €	150	1,66%
Prêt CPLS	341 €	111	1,22%
Prêt Action Logement	000 €	120	1,32%
Total Prêts	€	6 849 397	75,30%
Fonds propres PLUS	213 €	1 020	11,22%
Fonds Propres PLAI	101 €	348	3,83%
Fonds Propres PLS	247 €	68	0,75%
Total Fonds Propres	€	1 436 561	15,79%
Total	€	9 095 758	

* En raison du contexte économique national et des incertitudes budgétaires la Région et le Département ne peuvent actuellement garantir des subventions. Par précaution, les simulations sont donc présentées sans subvention. Le dossier sera révisé dès que des informations fiables seront disponibles.

Si des subventions sont obtenues, elles réduiront les fonds propres nécessaires sans affecter la structure de financement ni la viabilité financière de l'opération.

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLUS FONCIER
Montant :	962 003 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 +0,60% <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 et intérêts prioritaires: Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement 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 : Montant :	PLUS BATI 2 942 952 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 +0,60% <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 et intérêts prioritaires: Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts.
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt : Montant :	PLAI FONCIER 610 347 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 -0,20% <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 et intérêts prioritaires: Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts.
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 4

Ligne du Prêt :	PLAI BATI
Montant :	1 867 170 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 -0,20% <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 et intérêts prioritaires: Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts.
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 5

Ligne du Prêt :	PLS FONCIER
Montant :	84 842 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 et intérêts prioritaires: Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts.
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 6

Ligne du Prêt :	PLS BATI
Montant :	150 742 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 et intérêts prioritaires: Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts.
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 7

Ligne du Prêt :	CPLS BATI
Montant :	111 341 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 et intérêts prioritaires: Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts.
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Suite à l'examen approfondi de la proposition de financement, Mesdames et Messieurs les Administrateurs, décident d'adopter la délibération suivante :

Article 1 :

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 7 Lignes de Prêts pour un montant total de 6 849 397 € et dont les caractéristiques financières sont présentées ci-dessus*
- *un Contrat de Prêt auprès d'Action Logement composé d'une ligne de prêt pour 120 000 €.*

Article 2 :

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 23 mai 2025



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 23 mai 2025



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 23 mai 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU, Anne LAVALADE, Anna GIOIA, Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Michael PINAULT, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Madame Christine COURADE
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur FABRE
- Monsieur Bernard NEVEU à Monsieur Jacques ASO
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Monsieur Jean-Michel RAGO, superviseur des comptes pour la SAC Garonova
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique

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

V. Finances : Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération d'acquisition en VEFA de 9 logements de la Résidence Via Celesta à BAZIEGE (0355CN)

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 4 Lignes de Prêts pour un montant total de 524 631€ et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PLAI FONCIER
Montant :	43 592 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 -0,2 % <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 et intérêts prioritaires : <i>Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement 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 TRAVAUX
Montant :	118 036 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 -0,2 % <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 et intérêts prioritaires : <i>Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

VI.

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt :	PRET PLUS FONCIER
Montant :	97 903 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 et intérêts prioritaires : <i>Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 4

Ligne du Prêt :	PRET PLUS TRAVAUX
Montant :	265 100 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 + 0,6 % <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 et intérêts prioritaires : <i>Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts.</i>
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 23 mai 2025


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 23 mai 2025


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 23 mai 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU, Anne LAVALADE, Anna GIOIA, Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Michael PINAULT, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Madame Christine COURADE
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur FABRE
- Monsieur Bernard NEVEU à Monsieur Jacques ASO
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Monsieur Jean-Michel RAGO, superviseur des comptes pour la SAC Garonova
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique

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

VI. Patrimoine : Résidences Gès 1, 2 et 3 – 13 logements - Grand rue Saint Michel, BARBAZAN (codes 0168, 0233 et 0241) – Travaux de réhabilitation - 5ème passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet **la mise à jour du plan de financement** de l'opération de réhabilitation des résidences Gès 1, 2 et 3, à Barbazan.

Cette opération fait l'objet d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences Iris, Colchiques et Village, à Cierp-Gaud.

RAPPEL DE L'OPERATION

Les résidences Gès 1, 2 et 3, constituées de 3 bâtiments de 13 logements, situés Grand rue St Michel, à Barbazan, font 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

Les programmes de travaux ont été établis pour répondre aux objectifs suivants :

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

Le programme de travaux, pour Gès 1 et 2, est le suivant :

Travaux thermiques :

- Isolation plancher sur caves
- Isolation des combles
- Réseau hydraulique pour le chauffage
- Panneaux rayonnants électriques
- Ballons thermodynamiques
- Thermostat d'ambiance
- Remplacement VMC Hygro A, avec bouches d'extraction et entrées d'air
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement porte de hall et portes palières
- Calorifugeage réseau de chauffage (Log 8 et 9)

Pour rappel de la précédente note, l'audit énergétique réalisé sur cette résidence, selon la méthode de calcul Thcex, fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 262 kWh/m².an (étiquette E). L'objectif initialement prévu de ramener cette consommation sous le seuil de 81 kWh/m².an (étiquette B) a dû être revu du fait d'une part des nouvelles règles de calcul du DPE climat, selon la méthode

3CL, ainsi que des préconisations fixées par le service des Architectes des Bâtiments de France, limitant notamment le recours à une isolation thermique par l'extérieur ou la pose de volets roulants.

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

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique des logements
- Réalisation des liaisons équipotentielles des réseaux

Travaux dans les parties communes :

- Travaux d'accessibilité de l'escalier
- Vitrification des escaliers
- Peinture murs et plafonds
- Réfection éclairage (LED et détection de présence)
- Mise en place d'un contrôle d'accès (via téléphone)
- Mise en peinture du mur de clôture
- Création d'un abri vélo

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (baignoire + faïence, meuble vasque et miroir, peinture)
- Pose de robinets mitigeurs
- WC avec chasse économe
- Adaptation pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) d'un logement du rez-de-chaussée (Gès 2)

Le programme de travaux, pour Gès 3, est le suivant :

Travaux thermiques :

- Remplacement des menuiseries extérieures, y compris portes palières
- Isolation Thermique par l'Extérieur sous réserve de validation des ABF
- Remplacement VMC Hygro A, avec bouches d'extraction et entrées d'air
- Remplacement chaudières par chaudières à condensation
- Thermostat d'ambiance

Pour rappel de la précédente note, l'audit énergétique réalisé sur cette résidence, selon la méthode de calcul Thcex, fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 174 kWh/m².an (étiquette D). L'objectif initialement prévu de ramener cette consommation sous le seuil de 81 kWh/m².an (étiquette B) a dû être revu du fait d'une part des nouvelles règles de calcul du DPE climat, selon la méthode 3CL. Le projet prévoit l'atteinte d'une étiquette DPE de classe C soit une consommation de 162 kWh/m².an et 30 kgCO₂/ m².an.

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique des logements

Travaux dans les parties communes :

- Hydrocurage des réseaux
- Peinture volets bois

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (baignoire + faïence, meuble vasque et miroir, attente machine à laver, peinture)

- Pose de robinets mitigeurs

PLANNING

Les travaux ont démarré le 11 janvier 2024 et la réception est prévue pour le mois de juillet 2025.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Le plan de financement doit être mis à jour, pour prendre en compte le montant réel du prêt PAM souscrit auprès de la CDC, qui passe de 746 172 € à 729 734 €, modifiant ainsi les fonds propres de 170 148 € à 186 586 €.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	421 822 €	37.19%
Travaux de sécurité	17 967 €	1.58%
Travaux techniques et embellissements	471 293 €	41.55%
Total travaux :	911 083 €	80.32%
Honoraires MOE	68 648 €	6.05%
Autres honoraires (BC, CSPS...)	36 036 €	3.18%
Conduite d'opération	48 772 €	4.30%
Frais Financiers	17 882 €	1.58%
Diagnostics et études	40 849 €	3.6%
Assurances	8 849 €	0.78%
Révision	2 200 €	0.19%
Total opération :	1 134 320 €	100%

Plan de financement TTC	CA du 21/03/25		CA du 28/05/25	
Plan de Relance 2022	36 000 €	3%	36 000 €	3%
Eco-Prêt	182 000 €	16%	182 000 €	16%
Prêt PAM CDC	746 172 €	66%	729 734 €	65%
Fonds propres	170 148 €	15%	186 586 €	16%
Total :	1 134 320 €	100%	1 134 320 €	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 23 mai 2025



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 23 mai 2025



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 23 mai 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU, Anne LAVALADE, Anna GIOIA, Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Michael PINAULT, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Madame Christine COURADE
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur FABRE
- Monsieur Bernard NEVEU à Monsieur Jacques ASO
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Monsieur Jean-Michel RAGO, superviseur des comptes pour la SAC Garonova
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique

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

VII. Patrimoine : Résidence Village – 9 logements - 63, rue du Docteur Huguet, Cierp-Gaud (code 2009) – Travaux de réhabilitation - 4ème passage

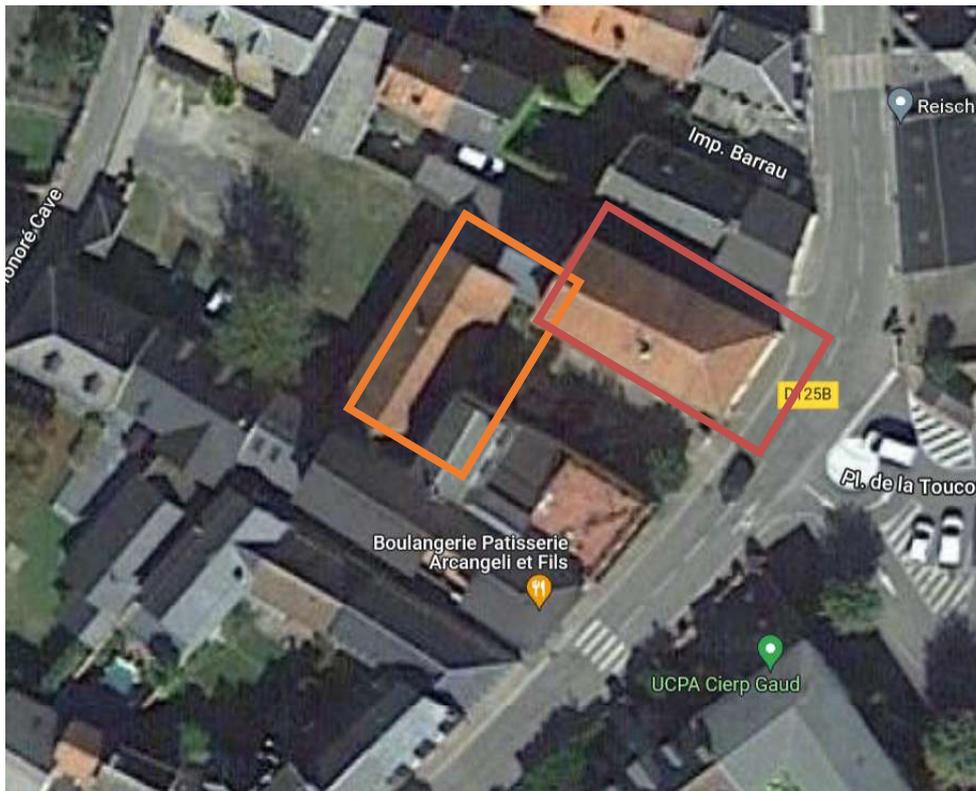
NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet la **mise à jour du plan de financement** de l'opération de réhabilitation de la résidence Village, à Cierp-Gaud.

Cette opération fait l'objet d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences des Iris et Colchiques, situées également à Cierp-Gaud, et de Gès 1, 2 et 3, à Barbazan.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Village, constituée de 2 bâtiments regroupant 9 logements, située 63 et 65 rue du Docteur Huguet, à Cierp-Gaud, fait l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

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

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

Le programme de travaux est le suivant :

Travaux thermiques :

- Isolation Thermique par l'Intérieur
- Isolation des combles
- Création d'un sas thermique dans le hall
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des portes palières
- Remplacement des convecteurs par panneaux rayonnants
- Thermostat d'ambiance
- Remplacement ballons ECS (T2)
- Remplacement VMC Hygro B, avec bouches d'extraction et entrées d'air

Pour rappel de la précédente note, l'audit énergétique réalisé sur cette résidence, selon la méthode de calcul Thcex, fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 407 kWh/m².an (étiquette F). Le projet prévoit l'atteinte d'une étiquette DPE de classe C soit une consommation de 162 kWh/m².an et 30 kgCO₂/ m².an.

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique des logements
- Remplacement coffret Services Généraux

Travaux dans les parties communes :

- Ravalement de façade
- Peinture garde-corps escalier
- Réfection éclairage (LED et détection de présence)
- Mise en place d'un contrôle d'accès (via téléphone)
- Révision descentes EP

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (baignoire + faïence, meuble vasque et miroir, peinture)
- Pose de robinets mitigeurs
- WC avec chasse économe
- Adaptation d'un logement HSS

PLANNING

Les travaux ont démarré le 11 janvier 2024 et la réception est prévue pour le mois de juillet 2025.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Le plan de financement doit être mis à jour, pour prendre en compte le montant réel du prêt PAM souscrit auprès de la CDC, qui passe de 300 562 € à 277 749 €, modifiant ainsi les fonds propres de 92 746 € à 115 559 €.

Prix de revient TTC (travaux actualisés)		
Travaux thermiques	167 017 €	27.01%
Travaux de sécurité	12 023 €	1.94%
Travaux techniques et embellissements	320 190 €	51.78%
Total travaux :	499 230 €	80.74%
Honoraires MOE	39 699 €	6.42%
Autres honoraires (BC, CSPTS...)	19 404 €	3.14%
Conduite d'opération	26 897 €	4.35%
Frais Financiers	9 722 €	1.57%
Diagnostics et études	17 406 €	2.82%
Assurances	4 849 €	0.78%
Révision	1 100 €	0.18%
Total opération :	618 308 €	100%

Plan de financement TTC	CA 21/03/25		CA 28/05/25	
Plan de Relance 2022	90 000 €	15%	90 000 €	15%
Eco-Prêt	135 000 €	22%	135 000 €	22%
Prêt PAM CDC	300 562 €	49%	277 749 €	45%
Fonds propres	92 746 €	15%	115 559 €	18%
Total :	618 308 €	100%	618 308 €	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 23 mai 2025



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 23 mai 2025



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 23 mai 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU, Anne LAVALADE, Anna GIOIA, Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Michael PINAULT, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Madame Christine COURADE
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur FABRE
- Monsieur Bernard NEVEU à Monsieur Jacques ASO
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Monsieur Jean-Michel RAGO, superviseur des comptes pour la SAC Garonova
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique

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

VIII. Patrimoine : Résidence Belvédère – 12 logements - 3 Place de l'Hôtel de Ville, CAZERES (code 2015) – Travaux de réhabilitation - 6ème passage

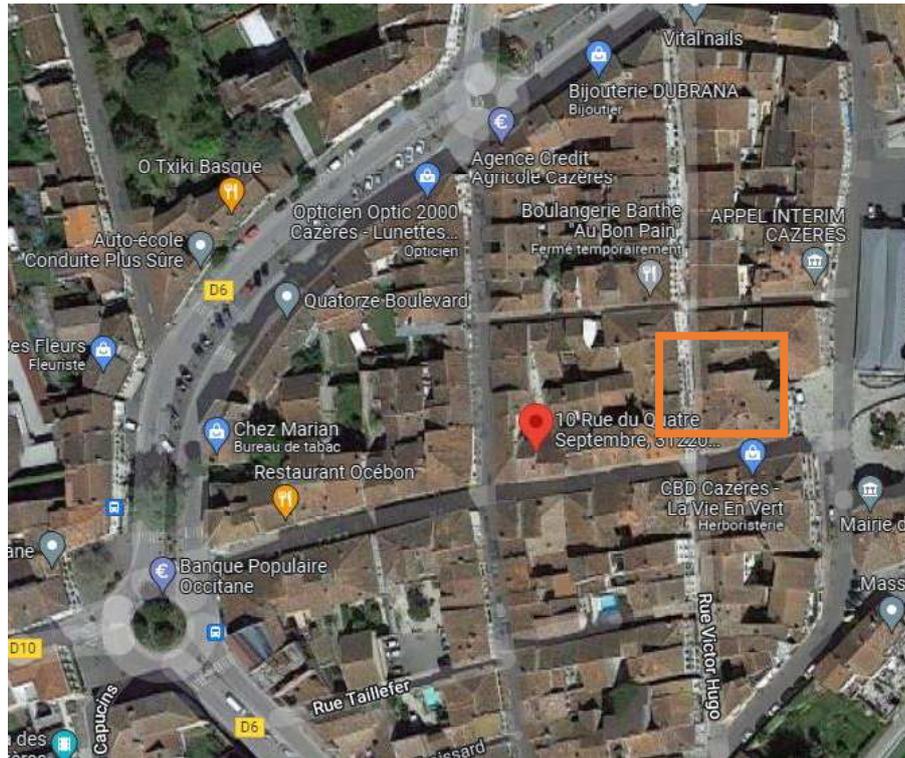
NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet la **mise à jour du plan de financement** de l'opération de réhabilitation de la résidence Le Belvédère, à Cazères.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

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



PROGRAMME DE TRAVAUX

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

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

Le programme de travaux est le suivant :

Travaux thermiques :

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

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

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

Travaux de sécurité :

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

- Remplacement du coffret Services Généraux

Travaux dans les parties communes :

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

Travaux dans les logements :

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

PLANNING

Les travaux ont démarré le 3 avril 2024 et la réception est prévue pour le mois de juillet 2025.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Le plan de financement doit être mis à jour, pour prendre en compte le montant réel du prêt PAM souscrit auprès de la CDC, qui passe de 300 562 € à 277 749 €, modifiant ainsi les fonds propres de 92 746 € à 115 559 €.

Prix de revient TTC (Travaux actualisés)		
Travaux thermiques	289 340 €	35.75%
Travaux de sécurité	22 140 €	2.74%
Travaux techniques et embellissements	392 959 €	48.55%
Total travaux :	704 439 €	87.03%
Honoraires MOE	27 079 €	3.35%
Autres honoraires (BC, CSPS...)	4 710 €	0.58%
Conduite d'opération	31 244 €	3.86%
Frais Financiers	12 809 €	1.58%
Diagnostics et études	21 270 €	2.63%
Assurances	6 761 €	0.84%
Révision	1 100 €	0.14%
Total opération :	809 413 €	100%

Plan de financement TTC	CA 21/03/25		CA 28/05/25	
Plan de Relance 2022	48 000 €	6%	48 000 €	6%
Soutien CD31 à la SAC Garonova	180 000 €	22%	180 000 €	22%
Eco-Prêt	174 000 €	21%	174 000 €	21%
Reste à financer - Prêt à définir	372 413 €	46%	250 351 €	31%
Fonds propres	35 000 €	4%	157 062 €	20%
Total :	809 413 €	100%	809 413 €	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 23 mai 2025



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 23 mai 2025



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 23 mai 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU, Anne LAVALADE, Anna GIOIA, Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Michael PINAULT, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Madame Christine COURADE
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur FABRE
- Monsieur Bernard NEVEU à Monsieur Jacques ASO
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Monsieur Jean-Michel RAGO, superviseur des comptes pour la SAC Garonova
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique

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

IX. Gestion locative : Villemur sur Tarn : 20 bis avenue St Exupéry (la Minoterie) : autorisation de réviser le montant d'un loyer

Révision à la baisse du loyer d'un duplex

La présente note a pour objet de motiver la demande de révision à la baisse du loyer du logement duplex n° 01990006 (type 4 de 97 m2) situé au 20 bis avenue St Exupéry (la Minoterie) à Villemur sur Tarn.

Exposé de la situation :

Le bien situé au 20 bis avenue St Exupéry (la Minoterie) à Villemur sur Tarn est actuellement proposé à un loyer charges comprises de 842 € par mois.

Une analyse comparative des loyers du marché local a révélé que ce montant est supérieur à la moyenne des loyers pratiqués pour des biens similaires dans le secteur.

Malgré plusieurs mois de mise en location, le bien n'a pas trouvé preneur, ce qui entraîne une vacance prolongée et des pertes financières pour l'OPH31.

Proposition de révision du loyer :

Afin de rendre le bien plus attractif et compétitif sur le marché, il est proposé de réviser le loyer à la baisse.

Le nouveau loyer charges comprises proposé est de 705 € par mois, ce qui est en adéquation avec les prix du marché local.

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

Article unique :

Le Conseil d'Administration autorise la révision à la baisse du loyer charges comprises du logement n° 01990006, 20 bis avenue St Exupéry (la Minoterie) à Villemur sur Tarn à un nouveau loyer charges comprises de 705€/mois.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2025



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 23 mai 2025



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 23 mai 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU, Anne LAVALADE, Anna GIOIA, Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Michael PINAULT, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Madame Christine COURADE
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur FABRE
- Monsieur Bernard NEVEU à Monsieur Jacques ASO
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Monsieur Jean-Michel RAGO, superviseur des comptes pour la SAC Garonova
- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique

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

- X.** Foncier : AUTERIVE – Route de Miremont – 50 logements locatifs – 30 PLUS et 20 PLAI – 3ème passage – acquisition d’une parcelle à la commune d’Auterive

La présente note a pour objet d’autoriser le Directeur Général de l’OPH31 à signer l’acte de cession portant sur une parcelle à détacher de la parcelle AI96 au profit de l’OPH31.

Préambule :

Suite à la volonté du Service Départemental d’Incendie et de Secours (SDIS 31) d’implanter une caserne sur le site démolé de Bel Air, appartenant à l’OPH31, il a été décidé de procéder à un échange de foncier entre l’OPH31 et la Mairie d’Auterive.

Ainsi, en compensation, la Commune d’Auterive propose à l’OPH31 de construire 50 logements sur un autre terrain dont elle propriétaire, route de Miremont. Il s’agit de la parcelle cadastrée AI 96 d’une surface de 22 739 m², sur laquelle 9 850 m² environ seront détachés en vue de l’échange foncier.

Depuis, et afin de ne pas retarder l’implantation de la caserne, le Conseil d’Administration du 15 mars 2024 a validé la vente du site de Bel Air à la Ville d’Auterive qui est intervenue le 16/07/2024.

De sorte que, le montage juridique envisagé initialement, consistant en un échange, va se transformer en deux ventes distinctes.

Mise à jour du projet :

Le foncier destiné à la construction de 50 logements locatifs, situés route de Miremont, qui sera rendu constructible dans le cadre de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU), fait l'objet d'un bornage qui est en cours de finalisation par la société VALORIS, Géomètre Expert.

Un avis des domaines a été établi date du 13 mai 2025 pour une durée de 24 mois.

Le prix de cession convenu est de 12€/m2 pour une superficie d'environ 9850 m2.

Les frais d'acquisition seront supportés par l'OPH31 et l'acte sera reçu par l'Etude BL Notaires sise Boulevard du Maréchal Leclerc à Toulouse pour représenter l'OPH31.

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 d'achat de l'emprise à détacher de la parcelle AI96 pour une superficie d'environ 9850 m2 pour un prix de 12€/m2 tel que décrit ci-dessus.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2025



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 23 mai 2025



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON