



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

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.

II. FINANCES : actualisation des prévisions financières à moyen et à long terme (VISIAL)

La présente délibération a pour objet de soumettre à l'approbation du CA l'actualisation du VISIAL 2025 – 2034. Le rapport de présentation correspondant a été examiné par la commission des finances réunie le lundi 29 septembre 2025.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration approuve l'actualisation du VISIAL 2025 - 2034.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 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 3 octobre 2025

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

LE DIRECTEUR GENERAL DE

Thierry BESANÇON

Annexe : Présentation VISIAL 2025-2034

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20251003-CA03102025_II-DE
Reçu le 06/10/2025



CONSEIL D'ADMINISTRATION du 03 octobre 2025

Actualisation du VISIAL *Projections financières 2025-2034*

Salle du CA - OPH 31 - Balma

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20251003-CA03102025_II-DE
Reçu le 06/10/2025

OPH 31 – Visial 2025-2034



Vision Patrimoniale



Patrimoine

Croissance nette du parc : **+14 % sur 10 ans**, soit +550 logements « nets » (de 3 908 à 4 458 logements).

Composition de cette évolution :

- 640 logements neufs
- 92 équivalents logements en foyers (résidences spécifiques)
- 68 logements démolis
- 114 logements cédés (ventes ciblées et maîtrisées) :

	appel		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	2024	2025									
Cessions identifiées	8	10									
Cessions non identifiées		+	10	10	12	12	12	12	12	12	12
			114								

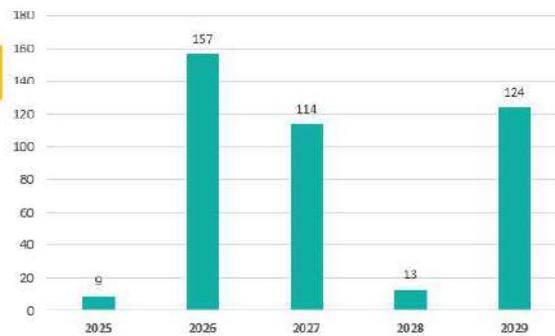


Opérations neuves **identifiées** - LOGEMENTS

640 nouveaux logements projetés, dont 417 sont déjà **identifiés (65% du total - opérations engagées ou en phase de programmation)** et 223 sont des opérations « à identifier » (35% - opérations à rechercher ou à confirmer dans les années à venir)

30% (190) seront construits en typologie « inclusifs » et/ou « seniors »

Nombre de logements par année de livraison



Opérations de Bouloc et St-Gaudens
Clinique d'Encore



Opérations neuves Ordres de Service 2025

Logements

Nom	Nombre de logements PLA	Nombre de logements PLU	Date d'ordre de service / Acquisition	Date de mise en service / Début de travaux
REVEL LES 3 GRACES BD DE GAMBETTA PLUS		3	01/04/2025	01/04/2027
REVEL LES 3 GRACES BD DE GAMBETTA PLA	2		01/10/2025	01/04/2027
LONGAGES VEFA GAMBETTA	9	14	01/12/2025	01/11/2027
MARTRES AVENUE DE LA GARF PLUS		12	01/12/2025	01/10/2027
NOE FAUGERES	8	12	01/12/2025	01/06/2027
	19	41		
		60		

Foyers

Nom de l'opération	Nombre équivalent logements	Date d'ordre de service / acquisition	Date de mise en service
ITO STE FOY PERROLIERES	18	01/12/2025	01/04/2027



Opérations neuves **identifiées** - FOYERS

	Nombre d'équivalent logements	Date d'OS	Date prévi livraison	Ttal par année de livraison
ST GAUDENS APARTAGE	24	déc-24	oct-26	24
ITO STE FOY PEYROLIERES	18	déc-25	avr-27	18
MONTESQUIEU VOLVESTRE HABITAT INCLUSIF AJH	12	janv-26	déc-28	32
MONTESQUIEU VOLVESTRE COULOUME EXTENSION	20	janv-26	déc-28	
ITO BRAGAYRAC	18	sept-27	avr-29	18
	92			92

OPH 31 – Visial 2025-2034



Coût de Fonctionnement Locatif



Coût de fonctionnement locatif

- **Évolution globale des charges** : +14 % sur 10 ans (de 5,086 M€ à 5,782 M€).
- **Coût moyen par logement** : 1 418 € en 2024 → 1 400 € en 2034



	rappe	rappe	Nouvelles prévisions 09/2025									
	2024	Prev 2024 CA 12/24	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Nb de logements et équiv. Lgts	3908	3907	3907	4010	4132	4196	4355	4391	4419	4432	4445	4458
Loyers théoriques logements (y c. vacants)	17 482	17 157	18 158	18 557	19 236	20 036	21 102	21 897	22 572	23 194	23 782	23 853
Perte de loyers / logements vacants	- 872	- 874	- 919	- 757	- 649	- 670	- 696	- 717	- 735	- 753	- 770	- 788
Total RLS	- 1260	- 1276	- 1163	- 1365	- 1424	- 1482	- 1560	- 1618	- 1668	- 1714	- 1757	- 1801
Loyers quittancés logements nets de RLS	15 341	15 947	16 086	16 435	17 162	17 684	18 646	19 562	20 168	20 727	21 255	21 263
Redevances Foyers	2 926	2 947	2 941	2 947	2 827	2 765	2 732	2 708	2 680	2 424	2 440	2 440
Autres loyers (BE, parkings, commences, jardins...)	1 037	1 085	1 594	1 807	1 821	1 835	1 849	1 884	1 879	1 894	1 709	1 725
TOTAL LOYERS	19 904	20 499	20 621	20 990	21 611	22 284	23 228	23 934	24 416	24 844	25 404	25 428
Personnel	3 001	2 975	3 000	2 946	2 979	3 035	3 061	3 097	3 145	3 182	3 184	3 245
en % du Total des Loyers	15,1%	14,5%	14,5%	14,0%	13,8%	13,6%	13,2%	12,9%	12,9%	12,8%	12,5%	12,8%
en €/logement	768	761	768	735	721	723	703	705	712	718	716	728
Frais de gestion (hors BE)	2 291	2 400	2 650	2 410	2 410	2 424	2 470	2 517	2 565	2 614	2 663	2 714
en % du Total des Loyers	11,5%	11,7%	12,8%	11,5%	11,2%	10,9%	10,6%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,7%
en €/logement	586	614	678	601	583	578	567	573	580	590	599	609
Coût des impayés	246	178	274	271	376	273	246	255	262	269	276	276
en % du Total des Loyers	1,2%	0,9%	1,3%	1,3%	1,7%	1,2%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%
en €/logement	63	45	70	67	91	65	58	58	59	61	62	62
COÛT DE FONCTIONNEMENT LOCATIF	1416	1422	1516	1403	1395	1368	1326	1337	1351	1368	1378	1399



Coût de la dette bancaire

La dette bancaire reste **maîtrisée** sur 10 ans.

Le ratio dette/loyers reste contenu, avec un pic à 52,1 % sur les années d'investissements intensif (2030 à 2033).

La baisse du livret A ouvre la voie à des réaménagements de dettes, des remboursement anticipés avec pour objectif de réduire le coût de l'endettement et améliorer la soutenabilité financière.

	rappel	rappel	Nouvelles prévisions 09/2025									
	2024	Prev 2025 CA 12/24	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Nb de logements et équiv. Lgt	3908	3907	3907	4010	4132	4196	4355	4391	4419	4432	4445	4458
TOTAL LOYERS	19 904	20 499	20 621	20 990	21 611	22 284	23 228	23 934	24 416	24 844	25 404	25 428
Annuités d'emprunts	9 302	10 027	9 247	10 055	10 652	11 052	11 967	12 464	12 702	12 925	13 196	13 033
<i>en % du Total des Loyers</i>	46,7%	48,9%	44,8%	47,9%	49,3%	49,6%	51,5%	52,1%	52,0%	52,0%	51,9%	51,3%
<i>en €/logement</i>	2380	2566	2367	2507	2578	2634	2748	2839	2875	2916	2969	2923

OPH 31 – Visial 2025-2034

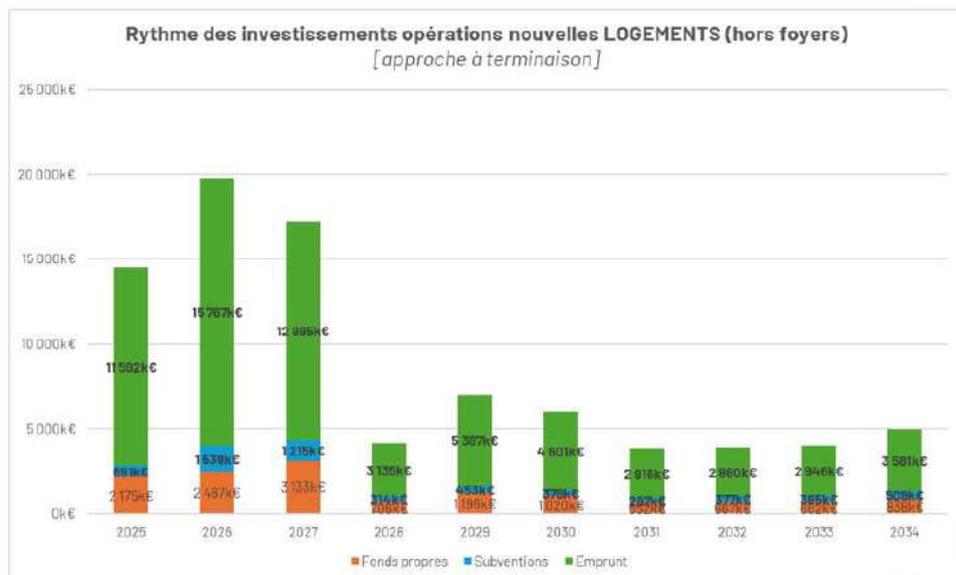


Investissements



INVESTISSEMENTS - Opérations Nouves

- **85,76 M€**
d'investissements
en LOGEMENTS
- **10,79 M€**
d'investissements
FOYERS
- 8,1 M€ de
subventions (9,5%)
dont **3,5 M€ du**
CD31 (4%)
- **17,3%** de fonds
propres mobilisés





INVESTISSEMENTS – Réhabilitations

Sur une période de 10 ans, **61 résidences** ont été identifiées pour bénéficier de travaux de réhabilitation technique ou thermique, représentant près de **530 logements** – soit environ de 15 % du patrimoine actuel.

Budget : 28,6 M€

25% (125) seront réhabilités en typologie « Inclusifs » et/ou « seniors »

INVESTISSEMENTS – Travaux/maintenance

Budget : 24,6 M€ consacré à l'entretien du parc immobilier sur la période 2025-2034

	rappel		Nouvelles prévisions 09/2025									
	2024	Prév 2025 CA 12/24	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Nb de logements et équiv. Lgts	3908	3807	3907	4010	4132	4196	4355	4391	4419	4432	4445	4458
TOTAL LOYERS	19 904	20 499	20 821	20 990	21 611	22 284	23 228	23 934	24 416	24 844	25 404	25 428
Maintenance courante, GE et PPE	1789	1847	2 090	1972	2 022	2 313	2 422	2 551	2 631	2 769	2 853	2 935
en % des loyers et des produits financiers	9,0%	9,0%	10,1%	9,4%	9,4%	10,4%	10,4%	10,7%	10,8%	11,1%	11,2%	11,5%
en €/logement	458	485	535	492	489	551	556	581	595	625	642	658

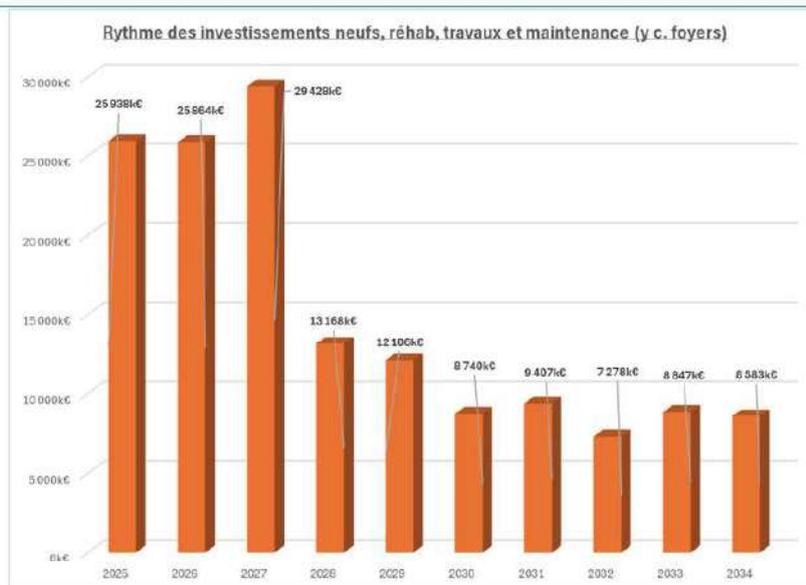
+44 %

13

près de 53 000 K€ sur 10 ans



Global Investissements : **+ de 149 700 k€ sur 10 ans**



OPH 31 – Visial 2025-2034



Autofinancement et Potentiel Financier



Au 31 décembre 2024, le **potentiel financier** de l'OPH31 s'élève à près de 21 M€. Sur l'horizon de projection à 10 ans, il se stabilise autour de 18 M€, avec un point bas estimé à 10,4 M€ en 2029.

Même au plus bas, le niveau de fonds disponibles reste supérieur à **2 400 € par logement**, soit bien au-dessus du seuil d'alerte de la profession fixé à 750 €/logement



	rappel	révisé	Nouvelles prévisions 09/2025									
	2024	Prév 2025 CA 12/24	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Nb de logements et équiv. L.gts	3908	3907	3907	4010	4132	4106	4355	4391	4419	4432	4445	4459
TOTAL LOYERS	19 904	20 499	20 621	20 990	21 611	22 284	23 228	23 934	24 416	24 844	25 404	25 428
Autofinancement net	230	350	350	400	470	534	779	843	923	907	1 038	1 008
<i>en % des loyers et des produits financiers</i>	1,1%	1,7%	1,7%	1,8%	2,1%	2,3%	3,2%	3,3%	3,6%	3,5%	3,9%	3,8%
<i>moyenne de 3 ans glissant</i>	1,9%		-2,3%	1,6%	1,9%	2,1%	2,6%	3,0%	3,4%	3,5%	3,8%	3,7%
<i>en €/logement</i>	59	89	89	100	114	127	178	192	209	205	233	226
Potentiel financier	20 918	17 877	19 160	15 693	13 256	12 277	10 446	11 402	12 610	14 156	16 020	17 728
<i>en % des loyers et des produits financiers</i>	105,1%	87,2%	92,9%	74,8%	61,3%	55,1%	45,0%	47,6%	51,6%	57,0%	63,1%	69,7%
<i>en €/logement</i>	5352	4576	4904	3914	3208	2926	2389	2697	2864	3194	3604	3977

Le prévisionnel 2025-2034 présente une trajectoire **solide, soutenable et progressive** pour l'OPH31.

L'autofinancement net croît régulièrement (+13%/an moyen), permettant de reconstituer un potentiel financier confortable à l'horizon 2034 (~17.7 M€).

Les charges sont maîtrisées, la dette reste contenue, et le modèle de croissance (+14 % du parc) ne met pas en péril les grands équilibres.

OPH 31 – Visial 2025-2034



En synthèse



EN CHIFFRES, 10 ans de projection du 31/12/2024 au 31/12/2034

- **+550** logements prévus, dont **65%** des mouvements déjà identifiés
- **28 M€** investis dans les réhabilitations, couvrant 530 logements
- Près de **25 M€** consacrés à la maintenance courante, aux GE et aux PPE
- près de **86 M€** investis dans des opérations neuves, représentant 640 logements
- près de **11 M€** dédiés à la construction de foyers neufs, soit 92 équivalents logements
- Endettement maîtrisé, maintenu sous un seuil **maximum de 52%**
- Coût de fonctionnement locatif, **charges de personnel** et **frais de gestion**, en baisse progressive en % des loyers.
- **Traitement des impayés** : les dettes des locataires historiques partis ont été purgées
- **Potentiel financier sécurisé**, oscillant entre 10 M€ au plus bas et **18 millions** en fin de période
- **Autofinancement en hausse constante**, passant de 230 k€ en 2024 à près de **1 000 k€** en 2034, (hors plus-values sur ventes HLM).
- **Autofinancement par logement en forte progression : + 280%** sur la période de 59 k€/ logement en 2024 à 226 k€ en 2034.

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20251003-CA03102025_II-DE
Reçu le 06/10/2025

OPH 31 - Résultats 2024



Merci de votre attention

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20251003-CA03102025_II-DE
Reçu le 06/10/2025



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

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.

III. FINANCES : Placement de trésorerie– Souscription de Comptes à Terme auprès de la Caisse d'Épargne

Au 30 juillet 2025, l'OPH31 disposait d'un excédent de trésorerie, lié à la réception récente de fonds d'emprunts bancaires. La Caisse d'Épargne a proposé une offre de placement avantageuse et sécurisée.

- Comptes à Terme (CAT) sur 5 ans, taux garanti de 2,61 %,
- Capital garanti,
- Déblocage sous 32 jours,
- Aucune pénalité en cas de remboursement anticipé,
- Placement fractionné en 12 coupons de 500 000 €, pour une gestion souple.

Ce placement a été réalisé le 1^{er} août 2025, juste après la baisse du taux du Livret A de 3,00 % à 2,25 %. La décision a été prise le 30 juillet pour sécuriser un taux supérieur.

Ce placement respecte la stratégie de l'OPH 31 :

- Sécurité du capital,
- Optimisation des produits financiers,
- Renforcement de notre capacité d'investissement et de notre mission sociale.

L'offre de la Caisse d'Épargne était la plus avantageuse parmi les établissements consultés.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration entérine le placement réalisé le 1^{er} août 2025 pour un montant total de 6 000 000 €, réparti en 12 Comptes à Terme de 500 000 € chacun, auprès de la Caisse d'Épargne, aux conditions rappelées ci-dessus.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 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 3 octobre 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 du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

IV. FINANCES : Salies du Salat - Réhabilitation d'un logement situé 1 rue Camus à Salies du Salat: autorisation d'emprunt

La présente note vise à autoriser la souscription d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 31 908 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la réhabilitation d'1 logement, situé 1 rue Camus à SALIES DU SALAT, code programme 1026R1.

Les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM TLA
Montant :	7 407.90 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	30 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) : 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

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO PRET
Montant :	24 500 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	30 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 Général, délégué dûment habilité, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestions utiles y afférent.

.....

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 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 3 octobre 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 du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

V. RESSOURCES HUMAINES : Adhésion au Contrat Groupe Assurance Statutaire du CDG31 - 2026/2029 à effet au 01/01/2026 pour le personnel fonctionnaire de l'OPH 31

Le Directeur Général informe le Conseil que, depuis 1992, le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Haute-Garonne (CDG31) propose une mission facultative d'assurance des risques statutaires pour les agents territoriaux, conformément à l'article 26 alinéa 5 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984.

Ce service comprend :

- Un contrat groupe d'assurance statutaire à adhésion facultative,
- Un suivi des sinistres, des conditions d'application du contrat et un accompagnement-conseil.

A l'issue d'un appel d'offres ouvert, le groupement Willis Towers Watson (Courtier mandataire) / CNP (Assureur) a été retenu pour la période 2026-2029, à compter du 1^{er} janvier 2026.

Ce contrat couvre les agents affiliés à la CNRACL (titulaires et stagiaires travaillant au moins 28H par semaine).

Cinq options de couverture sont proposées aux structures comptant 30 agents ou moins.

- Garanties et taux :

Choix	Garanties	Taux au 01/01/2026	
		Niveau d'indemnisation IJ à 100 %	Niveau d'indemnisation IJ à 90 %
1	Décès / Accident et maladie imputable au service / Accident et maladie non imputable au service / Seule franchise : Maladie ordinaire avec une franchise de 10 jours fermes par arrêt.	8,44%	7.65%
2	Décès / Accident et maladie imputable au service / Accident et maladie non imputable au service / Seule franchise : Maladie ordinaire avec une franchise de 20 jours fermes par arrêt.	7,54 %	6.84%
3	Décès / Accident et maladie imputable au service / Accident et maladie non imputable au service / Seule franchise : Maladie ordinaire avec une franchise de 30 jours fermes par arrêt.	6.56%	5.96%
4	Décès – Accident et maladie imputables au service – Accident et maladie non imputables au service sauf maladie ordinaire, maternité, congé de naissance, congé pour l'arrivée d'un enfant en vue de son adoption, congé adoption et paternité/accueil de l'enfant	4.29%	3.91%
5	Décès - Accident et maladie imputables au service	2,15%	1,99%

- Résiliation : chaque collectivité et établissement public peut résilier son adhésion au 1^{er} janvier de chaque année avec un préavis de 2 mois.
- Garanties :
Le contrat couvre l'ensemble des risques statutaires, selon les textes en vigueur au 20 mars 2025, date de lancement de la consultation.
Le CDG31 pourra, en lien avec l'assureur, adapter les garanties en cas d'évolution réglementaire.

Réserve de de l'assureur : la garantie de maintien du demi-traitement (décret n°2011-1245 du 5/10/2011) est limitée à 12 mois.
- Evolution des taux : les taux sont garantis pour 2026 et 2027. Pour 2028 et 2029, une clause de révision s'appliquera selon le rapport sinistres / primes.
- Prestations complémentaires incluses :
 - Gestion des dossiers via extranet et formations ;
 - Suivi et analyse de sa sinistralité ;
 - Organisation des contrôles médicaux (contre-visites et expertises) ;
 - Recours contre tiers responsables ;
 - Assistance psychologique et sociale pour les agents ;
 - Formations en prévention (à l'initiative du CDG31) ;
 - Accompagnement spécifique (gestion de crise, sur devis).

Ce service est assuré par une équipe de 6 conseillères en assurance, sous la responsabilité d'une cheffe de service.

L'adhésion donne lieu à la signature d'une convention et au versement d'une rémunération au CDG31 : 5% du montant de la prime, avec un minimum de 25 € par couverture souscrite.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration décide d'adhérer au Contrat-groupe d'Assurance statutaire 2026/2029 proposé par le CDG31, selon les conditions exposées.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à souscrire la couverture des agents affiliés à la CNRACL, selon le choix n°4 - niveau d'indemnisation IJ à 4,29 % ;

Article 3 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer tous les documents liés à cette adhésion et à définir les paramètres de couverture (bases de rémunérations assurées).

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 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 3 octobre 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 du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

VII. INSTITUTIONNEL : recours contre le Groupe Action Logement : autorisation d'ester en justice au profit de Monsieur le Directeur Général de l'OPH31

Lors de sa séance du Conseil d'Administration en date du 23 mai 2025, le Président a informé les administrateurs d'un recours engagé par la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat contre l'Etat, via l'Association Action Logement Groupe (ALG).

Ce recours, déposé le 18 janvier 2024, portait sur l'exclusion des OPH de la dotation en fonds propres financée par la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) entre 2019 et 2022, en violation du principe de non-discrimination.

Le montant réclamé était sur 983 millions d'euros.

Par jugement du 4 avril 2025, le tribunal a reconnu l'exclusion illégale des OPH, mais a précisé que chaque OPH devait déposer sa propre demande d'indemnisation.

L'OPH 31 a transmis sa demande le 4 juin 2025, pour un montant de de 1,506 933 millions €. Cette demande a été rejetée par ALG le 8 juillet 2025.

Un recours a été déposé le 5 septembre 2025, dans le délai légal de 2 mois pour montant réajusté à 1,493549 millions €, sur la base des attestations RPLS.

Il convient désormais d'autoriser Monsieur le Directeur Général à ester en justice pour poursuivre la procédure.

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

Article unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à ester en justice contre Action Logement Groupe afin d'obtenir l'indemnisation réclamée dans le cadre du recours. Il est également autorisé à recourir au service d'un avocat pour le traitement du dossier.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 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 3 octobre 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 du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

VIII. INSTITUTIONNEL : Délégation de signature de Monsieur Miguel SALINAS

Conformément à l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général peut déléguer sa signature, avec l'accord préalable du Conseil d'Administration, aux cadres de Direction ou chefs de service de l'Office.

Dans le cadre de la mise à jour des délégations, il est proposé d'attribuer une délégation de signature à Monsieur Miguel SALINAS, Directeur Solutions Clients.

Cette délégation annule et remplace toutes les précédentes délégations en vigueur.

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 Monsieur Miguel SALINAS, Directeur Solutions Clients, dans les conditions définies dans le projet de délégation annexé au présent procès-verbal.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 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 3 octobre 2025



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

**LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON**

Annexe : délégation de signature signée



DELEGATION DE SIGNATURE

Vu le Code de la construction et de l'habitation et, notamment, son article R421-18,
Vu le décret n°2022-706 du 26 avril 2022,
Vu la délibération du Conseil d'administration du 8 septembre 2021,

Je, soussigné Monsieur Thierry Besançon, agissant en qualité de Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat de Haute-Garonne (OPH31), identifié au SIREN sous le numéro 273 100 024 et immatriculé au RCS de Toulouse, et dont le siège social se situe 75 rue Saint-Jean à BALMA (31131), délègue ma signature des documents listés ci-après à Monsieur Miguel SALINAS, Directeur du service Solutions Clients de l'OPH31.

Monsieur Miguel SALINAS est autorisé à subdéléguer cette signature aux membres du personnel placé sous son autorité pour les documents suivants :

- **Courriers** et attestations de gestion courante correspondant aux activités du service placé sous son autorité ;
- **Contrats, marchés publics** (travaux et fournitures courantes et services), ordres de service et bons de commande d'un montant inférieur à 48 000 euros TTC et passés conformément au RIA en vigueur à l'OPH31 ;
- **Actes notariés** d'acquisition, de cession, de bail emphytéotique, de constitution de servitude et les promesses de vente et d'acquisition relatifs au patrimoine de l'OPH31 dans la limite de 500 000 € TTC ;
- **Avis de congés et d'absences** des membres du personnel sous sa responsabilité.

En cas d'absence du Directeur Général supérieure à 48 heures consécutives, de situation d'urgence et non acceptation de la signature électronique, Monsieur Miguel SALINAS est habilité à signer les documents suivants :

- Validation du quittance pour la création du fichier de prélèvement avec la clé électronique ;
- Validation et virement de la paie ;

- Chèques et/ou bordereaux d'accompagnement des ordres de virement avant signature électronique ;
- Bordereaux d'accompagnement des ordres de virement ou chèques, dans une limite de 360 000 euros TTC ;
- Ordres de service et bons de commande émis par les différents services de l'OPH31 ;
- Règlements pour validation et transmission à la banque ;
- Actes urgents émanant du GIE, hors documents relevant de la signature exclusive du Directeur Général ;

Fait à BALMA, le 18 septembre 2025

Signature du délégué

Signature du délégataire

Thierry BESANCON

✓ Certified by  yousign

Miguel SALINAS

✓ Certified by  yousign



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

IX. INSTITUTIONNEL : Délégation de signature de Monsieur Raphaël VERGNE

Conformément à l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général peut déléguer sa signature, avec l'accord préalable du Conseil d'Administration, aux cadres de Direction ou chefs de service de l'Office.

Dans le cadre de la mise à jour des délégations, il est proposé d'attribuer une délégation de signature à Monsieur Raphaël VERGNE, Directeur du service Solutions Habitat.

Cette délégation annule et remplace toutes les précédentes délégations en vigueur.

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 Monsieur Raphaël VERGNE, Directeur du service Solutions Habitat dans les conditions définies dans le projet de délégation annexé au présent procès-verbal.

.....
.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 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 3 octobre 2025



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Annexe : délégation de signature signée



DELEGATION DE SIGNATURE

Vu le Code de la construction et de l'habitation et, notamment, son article R421-18,
Vu le décret n°2022-706 du 26 avril 2022,
Vu la délibération du Conseil d'administration du 8 septembre 2021,

Je, soussigné Monsieur Thierry Besançon, agissant en qualité de Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat de Haute-Garonne (OPH31), identifié au SIREN sous le numéro 273 100 024 et immatriculé au RCS de Toulouse, et dont le siège social se situe 75 rue Saint-Jean à BALMA (31131), délègue ma signature des documents listés ci-après à Monsieur Raphaël VERGNE, Directeur du service Solutions Habitat de l'OPH31.

Monsieur Raphaël VERGNE est autorisé à subdéléguer cette signature aux membres du personnel placé sous son autorité pour les documents suivants :

- **Courriers** et attestations de gestion courante correspondant aux activités du service placé sous son autorité ;
- **Contrats, marchés publics** (travaux et fournitures courantes et services), ordres de service et bons de commande d'un montant inférieur à 48 000 euros TTC et passés conformément au RIA en vigueur à l'OPH31 ;
- **Actes notariés** d'acquisition, de cession, de bail emphytéotique, de constitution de servitude et les promesses de vente et d'acquisition relatifs au patrimoine de l'OPH31 dans la limite de 500 000 € TTC ;
- **Avis de congés et d'absences** des membres du personnel sous sa responsabilité.

En cas d'absence du Directeur Général supérieure à 48 heures consécutives, de situation d'urgence et non acceptation de la signature électronique, Monsieur Raphaël VERGNE est habilité à signer les documents suivants :

- Validation du quittance pour la création du fichier de prélèvement avec la clé électronique ;
- Validation et virement de la paie ;

- Chèques et/ou bordereaux d'accompagnement des ordres de virement avant signature électronique ;
- Bordereaux d'accompagnement des ordres de virement ou chèques, dans une limite de 360 000 euros TTC ;
- Ordres de service et bons de commande émis par les différents services de l'OPH31 ;
- Règlements pour validation et transmission à la banque ;
- Actes urgents émanant du GIE, hors documents relevant de la signature exclusive du Directeur Général ;

Fait à BALMA, le 4 septembre 2025

Signature du délégant

Thierry BESANCON

✓ Certified by  yosign

Signature du délégataire

Raphaël VERGNE

✓ Certified by  yosign



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

X. GESTION LOCATIVE : révision des loyers pour l'année 2026

L'OPH 31 poursuit son programme de réhabilitation du patrimoine pour améliorer le confort des locataires et réduire les dépenses énergétiques.

Face à la baisse des financements publics, il est nécessaire de préserver les ressources de l'Office tout en veillant à la capacité des locataires à assumer leur loyer.

Conformément à loi « Égalité et Citoyenneté » du 27 Janvier 2017, les loyers sont révisés chaque année au 1er janvier, selon l'évolution de l'IRL du 2^{ème} trimestre.

Le nouvel indice de référence des loyers (IRL) a été publié le 13 juillet 2025 par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

L'indice publié par l'INSEE le 13 juillet 2025 s'élève à 146,68, soit une hausse + **1,04 %** par rapport à l'année précédente. Pour rappel, il avait augmenté de 3,26 % au 1^{er} trimestre 2025.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'appliquer cette augmentation de + **1,04% au 1^{er} janvier 2026** sur les logements familiaux et annexes du patrimoine existant au 31 décembre 2025, hors parkings, dont les loyers sont maintenus pour favoriser leur occupation.

Mesure sociale complémentaire :

L'OPH31 prend en charge cette augmentation pour les logements les moins performants énergétiquement jusqu'à réalisation des travaux d'amélioration.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration valide l'augmentation des loyers de + 1,04 %, à compter du 1er janvier 2026, sur l'ensemble du patrimoine existant au 31 décembre 2025, géré directement par l'OPH31, selon les conditions exposées ci-dessus.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 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 3 octobre 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 du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XI. PATRIMOINE : Longages – Projet d’acquisition en VEFA de 23 logements locatifs sociaux à Longages, 20 chemin de Muret avec le groupe Gambetta

PROGRAMME

L’OPH31 envisage l’acquisition de 23 logements locatifs sociaux, situés au 20 chemin de Muret à Longages dans le cadre d’une VEFA auprès du Groupe Gambetta. La surface habitable totale est de 1 936.83 m².

Longages est une commune située dans la **3ème couronne** de l’aire urbaine de Toulouse, membre de la Communauté de communes du Volvestre.

En quelques chiffres :

Nombre d’habitants : 3 160 (2019), avec une densité de 148 habitants /km²

36,6 % des actifs y travaillent, pour 497 emplois recensés en 2018.

Le revenu médian disponible est de 22.570 €, légèrement supérieur à celui de l’aire urbaine de Toulouse.

Superficie de la commune en km²: 21,42

Densité habitant/km²: 148

Environnement :

- Proximité des bassins d’emplois : Portet et Roques (centres commerciaux) / Oncopole
- Accès rapide à Toulouse, via l’A64 et ligne de bus.

Le projet prévoit la construction de 23 villas type 4, avec garage, à moins d’1 kilomètre du centre-bourg.

Les délais de réalisation de cette opération sont les suivants :

Dépôt des autorisations d'urbanisme	Juillet 2025
Permis de construire	Novembre 2025
Purge des recours	Janvier 2026
Démarrage des travaux	Février 2026
Livraison +16 mois	Juin 2028

FINANCEMENT PREVISIONNEL

➤ **Plan de financement prévisionnel des PLUS**

14 logements individuels financés en PLUS pour une surface utile totale de 1 178.94 m².

Le prix de revient : 2 845 176 € TTC (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

- Subvention Etat PLUS	0 €
- Subvention Conseil Départemental	0 €*
- Subvention Conseil Régional	0 €*
- Prêt PLUS foncier	563 118 €
- Prêt PLUS construction	1 713 023 €
- Fonds Propres	569 035 €

➤ **Plan de financement prévisionnel des PLAI-Ressources**

9 logements individuels financés en PLAI-Ressources pour une surface utile totale de 757.89m².

Le Prix de revient : 1 829 042 € TTC (TVA à 5.5 %).

Les financements se décomposent en :

- Subvention Etat PLAI-Ressources	48 600 €
- Subvention Conseil Départemental	0 €*
- Subvention Conseil Régional	0 €*
- Prêt PLAI foncier	362 005 €
- Prêt PLAI construction	1 052 628 €
- Fonds Propres	365 808 €

L'équilibre de l'opération fait ressortir un besoin en fonds propres de 20%.

* Les subventions régionales et départementales ne sont pas garanties à ce jour. Le besoin en fonds propres est estimé à 20 %. Toute subvention obtenue viendra réduire ce besoin sans modifier l'équilibre financier.

DONNEES D'EXPLOITATION (Valeur janvier 2022)

PLUS

Loyer : 6,02 €/m²

Accessoires : garage 40 €, jardin 15 €

Loyer moyen T4 : 560,68 € hors accessoire (surface utile moyenne = 84 m²)

PLAI-Ressources

Loyer : 5.34 €/m²

Accessoire : parking aérien : 30 €, jardin 12 €

Loyer moyen T4 : 490,56 € (surface utile moyenne = 84 m²)

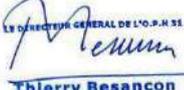
Mesdames et Messieurs les Administrateurs décident d'adopter la délibération suivante :

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à effectuer toutes démarches nécessaires à la réalisation de l'opération.

Pour extrait certifié conforme à l'original,

Balma le 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire

Balma le 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

Annexes :

1. Bilan financier
2. Plan de situation
3. Plan de masse



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XII. PATRIMOINE : Noé –Projet d’acquisition en VEFA de 20 logements rue Faugère conclue avec le Groupe XF

LE PROGRAMME :

Le projet envisagé porte sur la réalisation d’un programme de 20 villas, situées au lieu-dit Faugère à NOE dans le cadre d’une VEFA avec le Groupe XF pour une surface habitable de 1760 m².

La ville de Noé est située dans la **3ème couronne** de l’aire urbaine de Toulouse et fait partie des 32 communes de la communauté de communes du Volvestre.

En quelques chiffres :

Nombre d’habitants: 2 979 (2022)
Superficie de la commune en km²: 9.65
Densité hab/km²: 309

La commune fait partie de la couronne de l’aire d’attraction de Toulouse, du fait qu’au moins **15 % des actifs travaillent dans le pôle**. Elle compte 975 emplois en 2018, contre 843 en 2013 et 739 en 2008. Le nombre d’actifs ayant un emploi résidant dans la commune est de 1 237, soit un indicateur de concentration d’emploi de 78.8 %.

En 2018, la commune compte 1 161 ménages fiscaux, regroupant 2 999 personnes. **La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 21 660 €** contre 21 960€ sur l'aire urbaine de Toulouse (source : AUAT 2017).

A proximité:

- Bassins d'emplois: Portet et Roques (centres commerciaux) / Oncopole (recherche sur le cancer)
- Proximité avec Muret, sous-préfecture de Toulouse.

La ville de Noé est située à 25 minutes de Toulouse via l'A64 et d'un réseau de bus vers Toulouse (ligne 59) ainsi que la gare de Longages-Noé à proximité immédiate. 23% de ses 2 979 habitants sont composés de séniors. La ville bénéficie d'un centre bourg dynamique avec des commerces de proximité. Elle accueille 1 école maternelle et une école primaire ainsi qu'un collège.

Le projet, qui est situé à moins d'1 kilomètre du centre-bourg, consiste en la construction de 20 villas type 4, avec garage attenant (6 PLUS, 8 PLAI et 6 PLS).

Les délais de réalisation de cette opération sont les suivants :

Dépôt des autorisations d'urbanisme	Déposé
Permis de construire obtenu le	20 Février 2025
Purge des délais de recours et retrait administratif	Aout 2025
Démarrage des travaux sous réserves du résultat des consultations	1 ^{er} trim 2026
Livraison +16 mois	Mai 2027

PLANS DE FINANCEMENTS PREVISIONNELS

– **Plan de financement prévisionnel des PLUS**

Le projet comporte 6 logements individuels financés en PLUS pour une surface utile totale de 537 m². Chaque logement possède un garage.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à 1 177 351 € TTC (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

- Subvention Etat PLUS	0 €
- Subvention Conseil Départemental	0 €*
- Subvention Conseil Régional	0 €*
- Prêt PLUS foncier	231 720 €
- Prêt PLUS construction	710 161 €
- Fonds Propres	235 470 €

– **Plan de financement prévisionnel des PLAI-Ressources**

Le projet comporte 8 logements individuels financés en PLUS pour une surface utile totale de 716 m². Chaque logement possède un garage.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à 1 569 801 € TTC (TVA à 5.5 %).

Les financements se décomposent en :

- Subvention Etat PLAI-Ressources	44 000 €
- Subvention Conseil Départemental	0 €*
- Subvention Conseil Régional	0 €*
- Prêt PLAI foncier	310 440 €
- Prêt PLAI construction	901 401 €
- Fonds Propres	313 960 €

– **Plan de financement prévisionnel des PLS**

Le projet comporte 6 logements individuels financés en PLS pour une surface utile totale de 537 m².
Chaque logement possède un garage.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à 1 177 351 € TTC (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

- Subvention Etat PLAI-Ressources	0 €
- Subvention Conseil Départemental	0 €*
- Subvention Conseil Régional	0 €*
- Prêt PLS foncier	232 830 €
- Prêt PLS construction	709 051 €
- Fonds Propres	235 470 €

L'équilibre de l'opération fait ressortir un besoin en fonds propres de 20%.

** Les subventions régionales et départementales ne sont pas garanties à ce jour. Le besoin en fonds propres est estimé à 20 %. Toute subvention obtenue viendra réduire ce besoin sans modifier l'équilibre financier.*

DONNEES D'EXPLOITATION (VALEUR JANVIER 2025)

PLUS

Le loyer prévisionnel est fixé à 6,88 €/m² surface utile pour les PLUS.

Le loyer accessoire pour les parkings fermés est fixé à 40 €.

Le loyer accessoire pour les jardins est fixé à 15 €.

Le loyer accessoire maximum est de 55 €.

Le loyer mensuel moyen hors charges et hors loyer accessoire du type 4 (surface utile moyenne = 88 m²) ressort à 605.44 € pour un logement PLUS.

PLAI-Ressources

Le loyer prévisionnel est fixé à 5.91 €/m² surface utile pour les PLAI-Ressources.

Le loyer accessoire pour les parkings aériens est fixé à 30 €.

Le loyer accessoire pour les jardins est fixé à 12 €.

Le loyer accessoire maximum est de 30 €.

Le loyer mensuel moyen hors charges et hors loyer accessoire du type 4 (surface utile moyenne = 88 m²) ressort à 520.08 € pour un logement PLAI-Ressources.

PLS

Le loyer prévisionnel est fixé à 7,84 €/m² surface utile pour les PLS.

Le loyer accessoire pour les parkings fermés est fixé à 60 €.

Le loyer accessoire pour les jardins est fixé à 15 €.

Le loyer accessoire maximum est de 75 €.

Le loyer mensuel moyen hors charges et hors loyer accessoire du type 4 (surface utile moyenne = 88 m²) ressort à 689,92 € 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 nécessaires à la réalisation de l'opération.



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XIII. PATRIMOINE : Résidence Bousquet 1 – 7 logements – 7, route des Pyrénées, BOUSSENS (code 0084) – Travaux de réhabilitation - 8ème passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note vise à :

- Mettre à jour le plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de la résidence Bousquet 1 à BousSENS.
- Autoriser la souscription d'un Contrat de Prêt auprès de la Caisse des dépôts et Consignations pour financier cette opération.

HISTORIQUE DES PASSAGES EN CONSEIL

- **8 septembre 2021** : ouverture d'opération, lancement des pré-études
- **24 mai 2022** : validation du préprogramme de travaux, prix de revient et plan de financement prévisionnel.
- **4 octobre 2022** : actualisation du prix de revient et du plan de financement.
- **9 octobre 2023** : mise à jour du programme de travaux et du plan de financement.
- **31 mai 2024** : demande de souscription de prêt PAM et Eco prêt.
- **5 juillet 2024** : intégration d'une subvention du CD 31 mise à jour plan de financement.
- **21 octobre 2024** : convention de prêt avec Action Logement et nouvelle demande de prêts.

OBJET DE LA DELIBERATION : Actualisation du financement FEDER

Initialement, une subvention FEDER de 141 841 € était estimée sur la base de 354 602 € de travaux éligibles.

En décembre 2023, une demande incitative a été déposée, avec une estimation révisée à 134 234 € sur la base de 335 586 € de travaux issus de l'appel d'offres.

Les nouveaux critères du dispositif FEDER 2021/2027, communiqués début 2025, fixent une aide forfaitaire de 6 000 € par logement.

La notification officielle reçue en mai 2025, confirme une subvention FEDER à 42 000 € pour les 7 logements de Bousquet 1.

La réception des travaux est prévue en septembre 2025. Aucun financement complémentaire n'est envisageable à ce stade.

Prix de revient TTC				
	CA du 21/10/2024		Actualisation	
Travaux thermiques	381 386€	54%	381 386€	54%
Travaux de sécurité	20 141 €	3%	20 141 €	3%
Travaux techniques et embellissements	135 169 €	19%	135 169 €	19%
Total travaux :	536 696 €	76%	536 696 €	76%
Honoraires MOE + OPC	41 121 €	6%	41 121 €	6%
Autres honoraires	62 983€	9%	62 983€	9%
Diagnostics et études	15 954 €	2%	15 954 €	2%
Assurances	5 459 €	1%	5 459 €	1%
Révision	38 176 €	5%	38 176 €	5%
Total honoraires et divers :	163 693 €	24%	163 693 €	24%
Total opération :	700 389 €	100%	700 389 €	100%

Plan de financement TTC				
	CA du 21/10/2024		Actualisation	
Estimation FEDER	141 841 €	20%	42 000 €	6%
Soutien du CD 31 à la SAC Garonova	140 000 €	20%	140 000 €	20%
Eco-Prêt	105 000 €	15%	105 000 €	15%
Prêt PAM	237 048 €	34%	237 048 €	34%
Prêt Action Logement	41 500 €	6%	41 500 €	6%
Prêt PAM complémentaire			99 841 €	14%
Fonds propres	35 000 €	5%	35 000 €	5%
Total :	700 389 €	100%	700 389 €	100%

SOUSCRIPTION D'EMPRUNT

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	99 841 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	De 0 % à 0,50 % maximum

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration valide la mise à jour d'un plan de financement de l'opération de la résidence Bousquet 1 à Bousens et autorise le Directeur Général, à souscrire le prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les modalités présentées.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XIV. PATRIMOINE - Résidence Bousquet 2 – 11 logements – 5, route des Pyrénées, BOUSSENS (code 0102) – Travaux de réhabilitation - 6ème passage

La présente note vise à :

- Mettre à jour le plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de la résidence Bousquet 2 à Bouspens.
- Modifier le Contrat de Prêt PAM consenti par la Caisse des dépôts et Consignations pour financer cette opération.

HISTORIQUE DES PASSAGES EN CONSEIL

- **8 septembre 2021** : ouverture d'opération, lancement des pré-études
- **24 mai 2022** : validation du pré-programme, prix de revient et plan de financement prévisionnel.
- **4 octobre 2022** : actualisation du prix de revient et du plan de financement.
- **9 octobre 2023** : mise à jour du programme de travaux et du plan de financement.
- **31 mai 2024** : demande de souscription de prêt PAM et Eco prêt.

OBJET DE LA DELIBERATION : Actualisation du financement FEDER

Initialement, une subvention FEDER de 163 982 € était estimée sur la base de 409 954 € de travaux éligibles.

En décembre 2023, une demande incitative a été déposée, avec une estimation révisée à 48 178 € sur la base de 370 444 € de travaux issus de l'appel d'offres.

Les nouveaux critères du dispositif FEDER 2021 / 2027, communiqués début 2025, fixent une aide forfaitaire de 6 000 € par logement.

La notification officielle reçue en mai 2025, confirme une subvention FEDER de 66 000 € pour 11 Logements de Bousquet 2.

La réception des travaux est prévue en septembre 2025. Aucun financement complémentaire n'est envisageable à ce stade.

Prix de revient TTC				
	CA du 09/10/2023		Actualisation	
Travaux thermiques	443 664€	62%	443 664€	62%
Travaux de sécurité	23 144 €	3%	23 144 €	3%
Travaux techniques et embellissements	79 959 €	11%	79 959 €	11%
Total travaux :	546 767 €	77%	546 767 €	77%
Honoraires MOE + OPC	36 845 €	5%	36 845 €	5%
Autres honoraires	64 035 €	9%	64 035 €	9%
Diagnostics et études	21 642 €	3%	21 642 €	3%
Assurances	5 501 €	1%	5 501 €	1%
Révision	38 784 €	5%	38 784 €	5%
Total honoraires et divers :	166 807 €	23%	166 807 €	23%
Total opération :	713 574 €	100%	713 574 €	100%

Plan de financement TTC				
	CA du 09/10/2023		Actualisation	
Estimation FEDER	163 982 €	23%	66 000 €	9%
Eco-Prêt	154 000 €	22%	154 000 €	22%
Prêt PAM	288 556 €	40%	165 393 €	23%
Prêt PAM Complémentaire			221 145 €	31%
Fonds propres	107 036 €	15%	107 036 €	15%
Total :	713 574 €	100%	713 574 €	100%

SOUSCRIPTION D'EMPRUNT

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt : Montant :	PRET PAM à taux variable (TLA) 221 145 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	De 0 % à 0,50 % maximum

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration valide la mise à jour du plan de financement et autorise le Directeur Général à modifier le contrat de Prêt PAM auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les modalités présentes.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 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 3 octobre 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 du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XV. PATRIMOINE - Bessières - Résidence Cannas – 8 logements – Chemin Lassalle et rue de la Chapellerie (code 1008) – Travaux de réhabilitation – 2^{ème} passage

La présente note vise à :

- Actualiser le programme de travaux et le budget prévisionnel de la réhabilitation de la résidence Cannas, à Bessières.

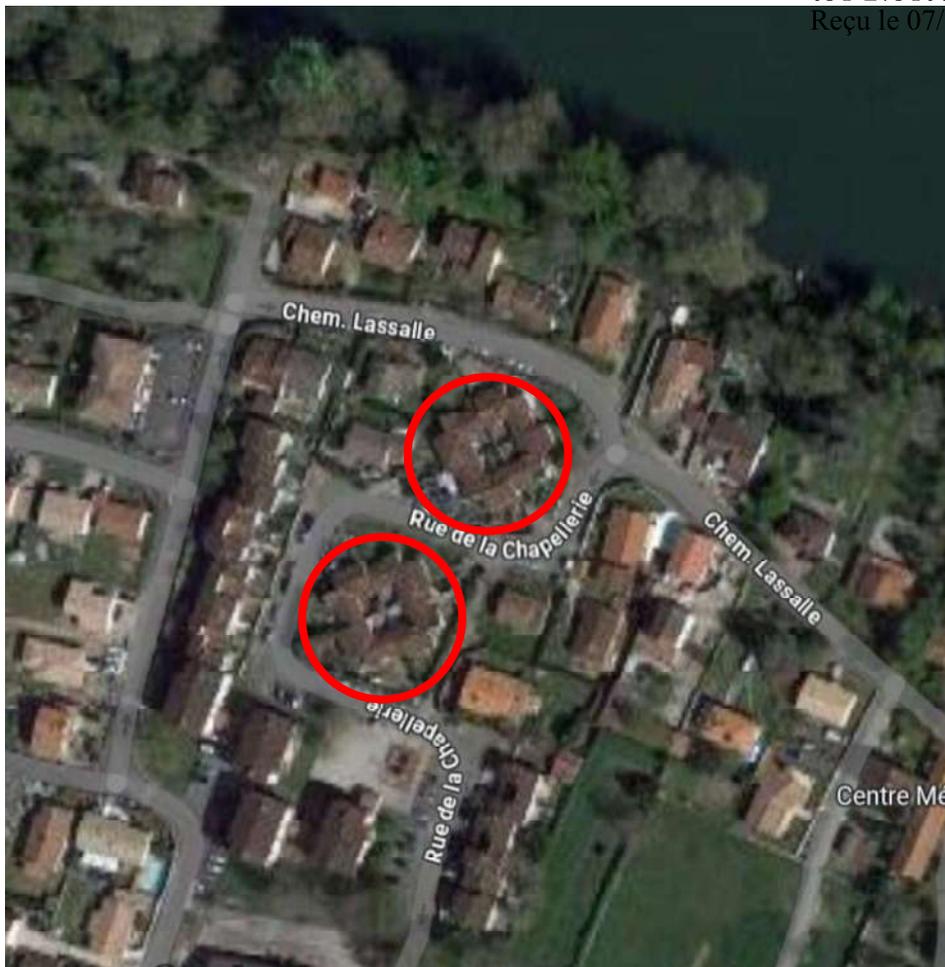
Cette opération est intégrée à un marché groupé comprenant les résidences Dunant, Ecoles, Faubourg des Arts, Lassalle, Presbytère et St Jean, également situées à Bessières.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Cannas comprend 8 logements individuels, répartis sur plusieurs adresses : 225 chemin Lassalle, 152, 200, 237, 246, 259, 268 et 309 rue de la Chapellerie, à Bessières,

Les objectifs de la réhabilitation sont :

- Réduction des consommations énergétiques,
- Amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité
- Sécurisation des biens et des personnes
- Maîtrise des charges locatives
- Amélioration du confort et de la qualité de vie.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Améliorations thermiques :

- Isolation Thermique par l'Extérieur et par l'Intérieur (mur sur garage)
- Pose de PAC air/air individuelle (séjours et chambres)
- Panneaux rayonnants (dégagement et salle de bain)
- Remplacement du cumulus
- Pose de VMC Hygro B
- Remplacement menuiseries extérieures et portes palières
- Pose de volets roulants

Travaux complémentaires :

- Nettoyage des toitures et gouttières
- Entretien des planches de rives et sous-toits
- Peinture des serrureries extérieures
- Pose de clôtures (grillage torsadé)
- Reprise des cheminements extérieurs
- Reprise de fissure (villa 237)
- Réfection des salles de bain (bac à douche + faïence, peinture)

Objectif énergétique :

L'audit énergétique (méthode de calcul 3CL) indique une consommation actuelle de 255 kWh/m².an (étiquette E).

L'objectif est d'atteindre une étiquette **B**, soit 101 kWh/m².an et 3 kgCO₂/ m².an.

PLANNING PREVISIONNEL

- Dépôt des autorisations : 1^{er} trimestre 2025
- Consultation des entreprises : 3^{ème} trimestre 2025
- Démarrage des travaux : décembre 2025
- Durée des travaux : 12 mois (condition liée à la subvention d'Etat)

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT ACTUALISES

Le prix de revient global s'établit à 875 506 € TTC, soit 109 438 € TTC par logement.

Prix de revient TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Travaux thermiques	85 711 €	36%	384 243 €	44%
Travaux techniques	89 368 €	37%	293 130 €	33%
Total travaux :	175 079 €	73%	677 373 €	77%
Honoraires MOE + OPC	18 767 €	8%	51 338 €	6%
Autres honoraires	25 207 €	11%	80 896 €	9%
Diagnostics et études	10 176 €	4%	10 400 €	1%
Assurances	1 837 €	1%	6 935 €	1%
Révision	8 937 €	4%	48 563 €	6%
Total opération :	240 003 €	100%	875 506 €	100%

Plan de financement TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Subvention ETAT sous réserve de prolongation de délai de fin de travaux au 16/01/2027	32 000 €	13%	32 000 €	4%
Fonds propres	36 000 €	15%	131 326 €	15%
Eco-Prêt	127 000 €	53%	84 000 €	10%
Reste à financer - Emprunt à définir	45 003 €	19%	628 180 €	72%
Total :	240 003 €	100%	875 506 €	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 nécessaires à la réalisation de l'opération de réhabilitation de la résidence Cannas à Bessières, selon les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OP.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OP.H.31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XVI. PATRIMOINE : - Bessières - Résidence Henry Dunant – 24 logements – Chemin de la Gravette (code 0060) – Travaux de réhabilitation – 2ème passage

La présente note vise à :

- Actualiser le programme de travaux et le budget prévisionnel de la réhabilitation de la résidence Henry Dunant, à Bessières.

Cette opération est intégrée à un marché groupé comprenant les réhabilitations des résidences Cannas, Ecoles, Faubourg des Arts, Lassalle, Presbytère et St Jean, également situées à Bessières.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Henry Dunant est composée de 4 bâtiments, regroupant 24 logements collectifs.

Les objectifs de la réhabilitation sont :

- Amélioration des performances énergétiques (passage de l'étiquette E à B)
- Renforcement de la sécurité des biens et des personnes,
- Maîtrise des charges locatives,
- Amélioration du confort, l'accessibilité et l'attractivité commerciale.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Améliorations thermiques :

- Isolation Thermique par l'Extérieur
- Isolation des combles
- Pose de PAC air/air individuelle (séjours et chambres)
- Panneaux rayonnants (dégagement et SDB)
- Remplacement du cumulus
- Pose VMC Hygro B
- Remplacement menuiseries extérieures
- Remplacement de la porte du hall
- Pose de volets à projection avec lames orientables dans le séjour

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique

Travaux dans les parties communes :

- Remplacement sols souples et tapis de sol
- Réfection de l'éclairage avec détection de présence
- Changement d'usage du WC extérieur
- Remplacement de l'interphonie
- Pose d'une trappe d'accès aux combles
- Nettoyage toitures et gouttières
- Peinture des serrureries extérieures
- Pose de clôtures (grillage torsadé)
- Reprise des cheminements extérieurs
- Aménagement des espaces verts
- Création de jardins privatifs
- Calfeutrement des gaines AEP
- Pose de points d'ancrage en toiture

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (bac à douche + faïence, sols, meuble vasque et miroir, peinture)
- Reprise fissure (Bât 2)
- Création de 8 logements Senior

- Suppression et occultation de garde-corps inutiles.

Objectif énergétique :

L'audit énergétique (méthode de calcul 3CL) indique une consommation moyenne annuelle actuelle de 260 kWh/m².an (étiquette E).

L'objectif est d'atteindre une étiquette **B**, soit une consommation de 108 kWh/m².an et 3 kgCO₂/ m².an.

PLANNING

- Dépôt des autorisations : 1^{er} trimestre 2025
- Consultation des entreprises : 3^{ème} trimestre 2025
- Démarrage des travaux : décembre 2025
- Durée des travaux : 12 mois

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Le prix de revient global s'établit à 1 827 002 € TTC, soit 76 125 € TTC par logement.

Prix de revient TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Travaux thermiques	403 627 €	37%	804 231 €	44%
Travaux techniques	420 844 €	39%	621 978 €	34%
Total travaux :	824 471 €	76%	1 426 209 €	78%
Honoraires MOE + OPC	88 377 €	8%	108 078 €	6%
Autres honoraires	97 892 €	9%	160 824 €	9%
Diagnostics et études	18 528 €	2%	15 055 €	1%
Assurances	8 650 €	1%	14 600 €	1%
Révision	42 084 €	4%	102 236 €	6%
Total opération :	1 080 002 €	100%	1 827 002 €	100%
Plan de financement TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Plan de Relance		0%	0 €	0%
Fonds propres	162 000 €	15%	274 050 €	15%
Eco-Prêt	156 000 €	14%	252 000 €	14%
Reste à financer - Emprunt à définir	762 002 €	71%	1 300 952 €	71%
Total :	1 080 002 €	100%	1 827 002 €	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 les démarches nécessaires et à signer les actes liés à la réalisation de l'opération.

Pour extrait certifié conforme à l'original,

Balma le 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire

Balma le 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XVII. PATRIMOINE : - Bessières - Résidence Ecoles – 4 logements – 120 rue Privat (code 1014) – Travaux de réhabilitation – 2ème passage

La présente note a pour objet l'actualisation du programme de travaux et du budget prévisionnel associé, pour la réhabilitation de la résidence Ecoles, à Bessières.

Cette opération fait partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences Cannas, Dunant, Faubourg des Arts, Lassalle, Presbytère et St Jean, à Bessières également.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Ecoles comprend 4 logements individuels, situés 120 rue Privat, à Bessières.

Les objectifs de la réhabilitation sont :

- Amélioration des performances thermiques et énergétiques,
- Amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité
- Sécurisation des biens et des personnes
- Maîtrise des charges locatives,
- Amélioration du confort, de la qualité de vie et de l'attractivité commerciale, pour les locataires.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Travaux d'amélioration thermiques :

- Isolation Thermique par l'Extérieur
- Isolation des combles
- Pose de PAC air/air individuelle (séjours et chambres)
- Pose de panneaux rayonnants (dégagement et SDB)
- Remplacement cumulus
- Pose VMC Hygro B
- Remplacement menuiseries extérieures
- Remplacement porte de hall
- Pose de volets persiennes

L'audit énergétique réalisé sur cette résidence, selon la méthode de calcul 3CL, fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 270 kWh/m².an (étiquette E). Le projet prévoit donc l'atteinte d'une étiquette **DPE de classe B** soit une consommation de 102 kWh/m².an et 3 kgCO₂/ m².an.

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (bac à douche + faïence, meuble vasque et miroir, peinture)
- Pose de mitigeurs
- Démoussage et nettoyage toitures et gouttières
- Entretien planches de rives et sous-toits
- Peinture des serrureries extérieures
- Pose de clôtures (grillage torsadé)
- Reprise des cheminements extérieurs
- Pose de points d'ancrage en toiture
- Remplacement interphonie

PLANNING

- Dépôt des autorisations administratives : 1^{er} trimestre 2025
- Lancement de la consultation travaux : 3^{ème} trimestre 2025

L'ordre de service de démarrage des travaux est envisagé pour le mois de décembre. Les travaux devront être achevés dans un délai de 12 mois pour respecter les conditions d'octroi de la subvention Etat accordée pour cette opération.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Le prix de revient global s'établit à 405 829 € TTC, soit 101 457 € TTC par logement.

Prix de revient TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Travaux thermiques	63 609 €	35%	176 819 €	44%
Travaux techniques	66 322 €	37%	131 968 €	33%
Total travaux :	129 931 €	72%	308 786 €	76%
Honoraires MOE + OPC	13 928 €	8%	23 408 €	6%
Autres honoraires	20 058 €	11%	40 130 €	10%
Diagnostics et études	8 088 €	4%	8 200 €	2%
Assurances	1 363 €	1%	3 162 €	1%
Révision	6 632 €	4%	22 143 €	5%
Total opération :	180 000 €	100%	405 829 €	100%

Plan de financement TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Subvention ETAT sous réserve de prolongation de délai de fin de travaux au 16/01/2027	16 000 €	9%	16 000 €	4%
Fonds propres	27 000 €	15%	60 874 €	15%
Eco-Prêt	42 000 €	23%	63 000 €	16%
Reste à financer - Emprunt à définir	95 000 €	53%	265 955 €	66%
Total :	180 000 €	100%	405 829 €	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 3 octobre 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 3 octobre 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 du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XVIII. PATRIMOINE : - Bessières - Résidence Faubourg des Arts – 2 logements – 255 rue Faubourg des Arts et 72 impasse du Tarn (code 2050) – Travaux de réhabilitation – 2ème passage

La présente note vise à :

- Actualiser le programme de travaux et le budget prévisionnel associé, pour la réhabilitation de la résidence Faubourg des Arts, à Bessières.

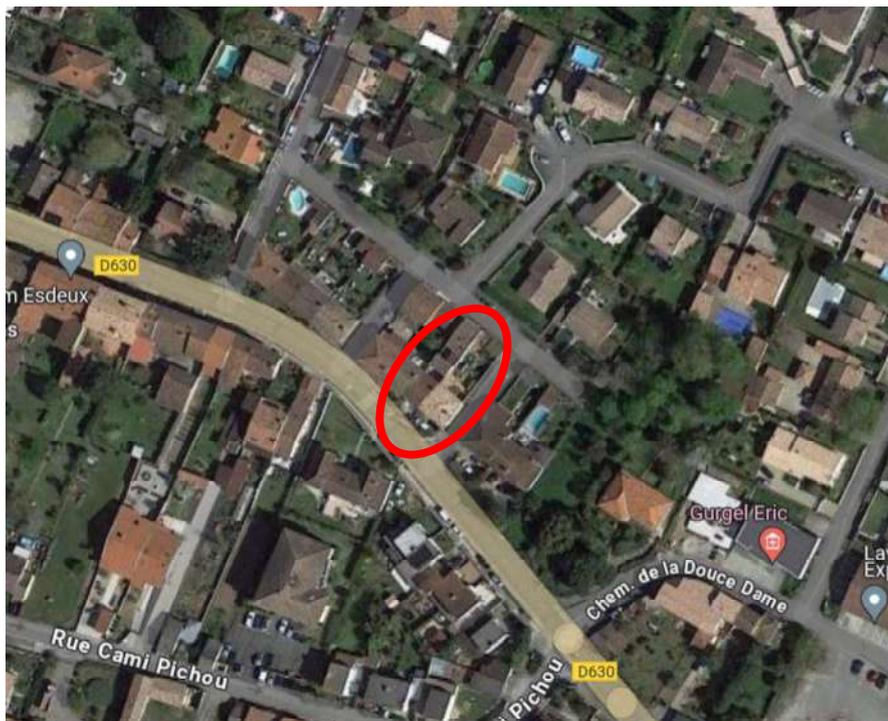
Cette opération fait partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences Cannas, Dunant, Ecoles, Lassalle, Presbytère et St Jean, à Bessières également.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Faubourg des Arts comprend 2 logements individuels, situés 255 rue Faubourg des Arts et 72 impasse du Tarn, à Bessières.

Les objectifs de la réhabilitation sont :

- Améliorer les performances thermiques et énergétiques,
- Sécurisation des biens et des personnes,
- Maîtrise des charges locatives,
- Amélioration du confort, de la qualité de vie et de l'attractivité commerciale, pour les locataires.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Travaux d'amélioration thermiques :

- Isolation des combles
- Pose de PAC air/air individuelle (séjours et chambres)
- Pose de panneaux rayonnants (dégagement et SDB)
- Remplacement cumulus
- Pose de volets à projection (avec lames orientables dans les séjours)

L'audit énergétique réalisé sur cette résidence, selon la méthode de calcul 3CL, fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 282 kWh/m².an (étiquette E). Le projet prévoit donc l'atteinte d'une étiquette **DPE de classe B** soit une consommation de 95 kWh/m².an et 2 kgCO₂/ m².an.

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (bac à douche + faïence, sols, peinture)
- Démoussage et nettoyage toitures et gouttières
- Pose de points d'ancrage en toiture

PLANNING

- Dépôt des autorisations administratives : 1^{er} trimestre 2025
- Lancement de la consultation travaux : 3^{ème} trimestre 2025

L'ordre de service de démarrage des travaux est envisagé pour le mois de décembre. Les travaux devront être achevés dans un délai de 12 mois pour respecter les conditions d'octroi de la subvention Etat accordée pour cette opération.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Le prix de revient global s'établit à 87 911 € TTC, soit 43 956 € TTC par logement.

Prix de revient TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Travaux thermiques	25 782 €	32%	41 995 €	48%
Travaux techniques	26 882 €	34%	17 166 €	20%
Total travaux :	52 664 €	66%	59 161 €	67%
Honoraires MOE + OPC	5 645 €	7%	4 510 €	5%
Autres honoraires	11 406 €	14%	12 111 €	14%
Diagnostics et études	7 044 €	9%	7 253 €	8%
Assurances	553 €	1%	609 €	1%
Révision	2 688 €	3%	4 267 €	5%
Total opération :	80 000 €	100%	87 911 €	100%

Plan de financement TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Subvention ETAT sous réserve de prolongation de délai de fin de travaux au 16/01/2027	8 000 €	10%	8 000 €	9%
Fonds propres	12 000 €	15%	13 187 €	15%
Eco-Prêt	21 000 €	26%	21 000 €	24%
Reste à financer - Emprunt à définir	39 000 €	49%	45 725 €	52%
Total :	80 000 €	100%	87 911 €	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.

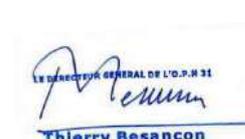
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XIX. PATRIMOINE - Bessières - Résidence Lassalle – 15 logements – rue de la Chapellerie (code 1007) – Travaux de réhabilitation – 2ème passage

La présente note vise à :

- Actualiser le programme de travaux et le budget prévisionnel de la réhabilitation de la résidence Lassalle, à Bessières.

Cette opération fait partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences Cannas, Dunant, Ecoles, Faubourg des Arts, Presbytère et St Jean, à Bessières également.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Lassalle comprend 15 logements individuels situés 80, 82, 94, 98, 110, 120, 173, 175, 183, 187, 199, 203, 217, 213 et 223, rue de la Chapellerie, à Bessières,

Les objectifs de la réhabilitation sont :

- Amélioration des performances thermiques et énergétiques,
- Sécurisation des biens et des personnes
- Maîtrise des charges locatives,
- Amélioration du confort, de la qualité de vie et de l'attractivité commerciale, pour les locataires.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Travaux d'amélioration thermiques :

- Isolation Thermique par l'Extérieur
- Isolation des combles
- Pose de PAC air/air individuelle (séjours et chambres)
- Pose de panneaux rayonnants (dégagement et SDB)
- Remplacement cumulus
- Remplacement menuiseries extérieures
- Pose de volets roulants

L'audit énergétique réalisé sur cette résidence, selon la méthode de calcul 3CL, fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 257 kWh/m².an (étiquette E). Le projet prévoit donc l'atteinte d'une étiquette **DPE de classe B** soit une consommation de 100 kWh/m².an et 3 kgCO₂/ m².an.

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (bac à douche + faïence, meuble vasque et miroir, peinture)
- Pose de trappes d'accès aux combles
- Démoussage et nettoyage toitures et gouttières
- Entretien planches de rives et sous-toits
- Peinture des serrureries extérieures
- Réfection portails

- Création de 2 logements Sénior
- Pose de points d'ancrage en toiture

PLANNING

- Dépôt des autorisations administratives : 1^{er} trimestre 2025
- Lancement de la consultation travaux : 3^{ème} trimestre 2025

L'ordre de service de démarrage des travaux est envisagé pour le mois de décembre pour une durée d'environ 12 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Le prix de revient global s'établit à 1 607 373 € TTC, soit 107 158 € TTC par logement.

Prix de revient TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Travaux thermiques	164 553 €	37%	701 732 €	44%
Travaux techniques	171 571 €	38%	552 342 €	34%
Total travaux :	336 124 €	75%	1 254 075 €	78%
Honoraires MOE + OPC	36 030 €	8%	95 016 €	6%
Autres honoraires	43 334 €	10%	142 847 €	9%
Diagnostics et études	13 830 €	3%	12 719 €	1%
Assurances	3 526 €	1%	12 835 €	1%
Révision	17 157 €	4%	89 880 €	6%
Total opération :	450 001 €	100%	1 607 373 €	100%

Plan de financement TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Plan de Relance	0 €	0%	0 €	0%
Fonds propres	67 500 €	15%	241 106 €	15%
Eco-Prêt	97 500 €	22%	153 500 €	10%
Reste à financer - Emprunt à définir	285 001 €	63%	1 212 767 €	75%
Total :	450 001 €	100%	1 607 373 €	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 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XX. PATRIMOINE : Bessières - Résidence Presbytère – 6 logements – 23 place St Jean (code 2020) – Travaux de réhabilitation – 2ème passage

La présente note vise à :

- Actualiser le programme de travaux et le budget prévisionnel de la réhabilitation de la résidence Presbytère, à Bessières.

Cette opération fera partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences Cannas, Dunant, Ecoles, Faubourg des Arts, Lassalle et St Jean, à Bessières également.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Presbytère est constituée d'un bâtiment, regroupant 6 logements collectifs, située 25 place St Jean, à Bessières.

Les objectifs de la réhabilitation sont :

- Amélioration des performances thermiques et énergétiques,
- Sécurisation des biens et des personnes,
- Maîtrise des charges locatives,
- Amélioration du confort, de la qualité de vie et de l'attractivité commerciale, pour les locataires.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Travaux d'amélioration thermiques :

- Isolation des combles
- Pose de PAC air/air collective (séjours et chambres)
- Pose de panneaux rayonnants (dégagement et SDB)
- Remplacement cumulus
- Pose VMC Hygro B
- Remplacement menuiseries extérieures
- Remplacement porte de hall
- Pose de volets à projection (avec lames orientables dans les séjours)

L'audit énergétique réalisé sur cette résidence, selon la méthode de calcul 3CL, fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 317 kWh/m².an (étiquette E). Le projet prévoit donc l'atteinte d'une étiquette **DPE de classe B** soit une consommation de 85 kWh/m².an et 2 kgCO₂/ m².an.

Travaux dans les parties communes :

- Remplacement sols souples et tapis de sol
- Peinture murs et plafond
- Réfection de l'éclairage avec détection de présence
- Remplacement interphonie
- Démoussage et nettoyage toitures et gouttières
- Peinture des serrureries extérieures
- Pose de points d'ancrage en toiture
- Protection solaire des fenêtres de toit

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (bac à douche + faïence, sols, peinture)
- Remplacement WC

PLANNING

- Dépôt des autorisations administratives : 1^{er} trimestre 2025
- Lancement de la consultation travaux : 3^{ème} trimestre 2025

L'ordre de service de démarrage des travaux est envisagé pour le mois de décembre. Les travaux devront être achevés dans un délai de 12 mois pour respecter les conditions d'octroi de la subvention Etat accordée pour cette opération.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Le prix de revient global s'établit à 322 984 € TTC, soit 53 831 € TTC par logement.

Prix de revient TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Travaux thermiques	86 135 €	36%	145 406 €	45%
Travaux techniques	89 810 €	37%	96 487 €	30%
Total travaux :	175 945 €	73%	241 893 €	75%
Honoraires MOE + OPC	18 860 €	8%	18 359 €	6%
Autres honoraires	25 237 €	11%	32 888 €	10%
Diagnostics et études	9 132 €	4%	9 997 €	3%
Assurances	1 846 €	1%	2 480 €	1%
Révision	8 981 €	4%	17 367 €	5%
Total opération :	240 001 €	100%	322 984 €	100%
Plan de financement TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Subvention ETAT sous réserve de prolongation de délai de fin de travaux au 16/01/2027	24 000 €	10%	24 000 €	7%
Fonds propres	36 000 €	15%	48 448 €	15%
Eco-Prêt	39 000 €	16%	105 000 €	33%
Reste à financer - Emprunt à définir	141 001 €	59%	145 536 €	45%
Total :	240 001 €	100%	322 984 €	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 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XXI. PATRIMOINE – Bessières -Résidence St Jean – 13 logements – 15 rue St Jean et 60 allée des écoles, à Bessières. (code 1018) – Travaux de réhabilitation – 2ème passage

La présente note vise à :

- Actualiser le programme de travaux et le budget prévisionnel de la réhabilitation de la résidence St Jean, à Bessières.

Cette opération fait partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences Cannas, Dunant, Ecoles, Faubourg des Arts, Lassalle et Presbytère, à Bessières également.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence St Jean est constituée de 2 bâtiments, regroupant 13 logements collectifs, située 15 rue St Jean et 60 allée des écoles, à Bessières.

Les objectifs de la réhabilitation sont :

- Améliorer les performances thermiques et énergétiques
- Sécurisation des biens et des personnes
- Maîtrise des charges locatives
- Amélioration du confort, de la qualité de vie et de l'attractivité commerciale, pour les locataires.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Travaux d'amélioration thermiques :

- Isolation Thermique par l'Extérieur
- Isolation des combles
- Pose de PAC air/air collective (séjours et chambres)
- Pose de panneaux rayonnants (dégagement et SDB)
- Remplacement cumulus
- Pose VMC Hygro B
- Remplacement menuiseries extérieures
- Remplacement porte de hall
- Pose de volets à projection (avec lames orientables dans les séjours)

L'audit énergétique réalisé sur cette résidence, selon la méthode de calcul 3CL, fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 290 kWh/m².an (étiquette E). Le projet prévoit donc l'atteinte d'une étiquette **DPE de classe B** soit une consommation de 109 kWh/m².an et 3 kgCO₂/m².an.

Travaux de sécurité :

- Mise aux normes du désenfumage

Travaux dans les parties communes :

- Remplacement sols souples et tapis de sol
- Peinture murs et plafond
- Réfection de l'éclairage avec détection de présence
- Remplacement interphonie
- Fermeture de la cage d'escalier
- Démoussage et nettoyage toitures et gouttières
- Réfection infiltration terrasse
- Peinture des serrureries extérieures
- Pose de points d'ancrage en toiture
- Reprise des appuis de baies
- Nettoyage de la cour intérieure

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (bac à douche + faïence, sols, meuble vasque et miroir, peinture)

PLANNING

- Dépôt des autorisations administratives : 1^{er} trimestre 2025
- Lancement de la consultation travaux : 3^{ème} trimestre 2025

L'ordre de service de démarrage des travaux est envisagé pour le mois de décembre. Les travaux devront être achevés dans un délai de 12 mois pour respecter les conditions d'octroi de la subvention Etat accordée pour cette opération.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Le prix de revient global s'établit à 805 639 € TTC, soit 61 972 € TTC par logement.

Prix de revient TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Travaux thermiques	117 163 €	36%	353 285 €	44%
Travaux techniques	122 161 €	38%	268 617 €	33%
Total travaux :	239 324 €	74%	621 902 €	77%
Honoraires MOE + OPC	25 654 €	8%	47 136 €	6%
Autres honoraires	32 511 €	10%	74 810 €	9%
Diagnostics et études	12 786 €	4%	10 836 €	1%
Assurances	2 511 €	1%	6 367 €	1%
Révision	12 216 €	4%	44 588 €	6%
Total opération :	325 002 €	100%	805 639 €	100%
Plan de financement TTC				
	CA du 11/12/23		Actualisation	
Subvention ETAT sous réserve de prolongation de délai de fin de travaux au 16/01/2027	52 000 €	16%	52 000 €	6%
Fonds propres	48 750 €	15%	120 846 €	15%
Eco-Prêt	84 500 €	26%	136 500 €	17%
Reste à financer - Emprunt à définir	139 752 €	43%	496 293 €	62%
Total :	325 002 €	100%	805 639 €	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 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 3 octobre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Christine COURADE, Présidente par substitution,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XXII. VENTES HLM : Présentation, validation du plan de vente 2026 et mise à jour du plan de vente actuel

PRESENTATION, VALIDATION DU PLAN DE VENTE 2026

Dans le cadre de la présentation du VISIAL, lors du Conseil d'Administration du 17 décembre 2024, ont été prises en compte les recettes pour un objectif compris entre 12 et 15 ventes par an selon le chiffres d'affaires.

Aussi, il est proposé la mise à la vente des pavillons suivants :

Commune	Code programme	Résidence	Adresse	Nombre de logements
Martres-Tolosane	0093	Les Tilleuls 1	Rue des Tilleuls	12
Rouède	0170	La Serre	Lieu-dit La Serre	1
Longages	0171	Couret Aster	Chemin de Peyonne	1
Baziège	0225	Rue Traversière	4 rue Traversière	1
Odars	0094	Le Moulin	Lieudit Le Moulin	13

MISE A JOUR DU PLAN DE VENTE ACTUEL

Les 17 décembre 2024 et 7 février 2025, le Conseil d'Administration de l'OPH31 a validé le plan de vente des logements implantés sur les Communes de RIEUMES, REVEL et BALMA.

Les tableaux ci-dessous indiquent les prix de vente par pavillons sur les communes en vente :

RIEUMES – En Sagazan (1004)

Commune	Typologie	N° Pav	Adresse	Mise en service	Surface (m2)	Prix
RIEUMES	T4	7	25, Allée du Pic du Midi	1973	77,95	99 000 €
RIEUMES	T6	8	28, Rue de l'Aubisque	1973	108,10	137 000 €
RIEUMES	T4	9	29, Allée du Pic du Midi	1973	77,95	99 000 €
RIEUMES	T5	29	3, Rue du Mt Vallier	1973	94,27	120 000 €
RIEUMES	T4	41	5, Place de Gavarnie	1973	77,95	99 000 €
RIEUMES	T5	43	8, Place de Gavarnie	1973	92,56	118 000 €
RIEUMES	T4	48	12, Place de Gavarnie	1973	81,18	103 000 €
RIEUMES	T5	50	10, Place de Gavarnie	1973	92,56	118 000 €
RIEUMES	T4	58	22, Allée du Pic du Midi	1973	81,18	103 000 €
RIEUMES	T4	63	12, Allée du Pic du Midi	1973	81,18	103 000 €
RIEUMES	T4	64	14, Allée du Pic du Midi	1973	81,18	103 000 €
RIEUMES	T4	67	56, Rue de l'Aubisque	1973	81,18	103 000 €
RIEUMES	T4	71	46, Rue de l'Aubisque	1973	81,18	103 000 €
RIEUMES	T4	74	40, Rue de l'Aubisque	1973	81,18	103 000 €
RIEUMES	T5	108	25, Rue de l'Aubisque	1973	94,27	120 000 €
RIEUMES	T5	111	31, Rue de l'Aubisque	1973	94,27	120 000 €
RIEUMES	T5	119	45, Rue de l'Aubisque	1973	94,27	120 000 €
RIEUMES	T4	120	21, Allée du Pic du Midi	1973	77,95	99 000 €

RIEUMES – Les Oustalous (1016)

Commune	Typologie	N° Pav	Adresse	Mise en service	Surface(m2)	Prix
RIEUMES	T3	1	18, Rue de l'Aubisque	1994	68,34	87 000 €
RIEUMES	T2	2	16, Rue de l'Aubisque	1994	54,86	70 000 €
RIEUMES	T3	3	14, Rue de l'Aubisque	1994	68,80	88 000 €
RIEUMES	T3	4	12, Rue de l'Aubisque	1994	68,80	88 000 €
RIEUMES	T2	5	10, Rue de l'Aubisque	1994	54,86	70 000 €
RIEUMES	T2	6	8, Rue de l'Aubisque	1994	54,86	70 000 €
RIEUMES	T3	7	6, Rue de l'Aubisque	1994	68,80	88 000 €
RIEUMES	T3	8	4, Rue de l'Aubisque	1994	68,80	70 000 €
RIEUMES	T2	9	2, Rue de l'Aubisque	1994	54,86	88 000€

REVEL – Moulins Battants III (1025)

Commune	Typologie	N° Pav	Adresse	Mise en service	Surface (m2)	Prix
REVEL	T4	2	4, Rue Paul Cezanne	2006	79,00	134 000 €
REVEL	T5	3	6, Rue Paul Cezanne	2006	92,00	156 000 €
REVEL	T5	4	8, Rue Paul Cezanne	2006	92,22	157 000 €
REVEL	T4	5	10, Rue Paul Cezanne	2006	79,00	134 000 €
REVEL	T4	6	12, Rue Paul Cezanne	2006	79,00	134 000 €
REVEL	T4	7	14, Rue Paul Cezanne	2006	79,00	134 000 €
REVEL	T4	8	16, Rue Paul Cezanne	2006	79,00	134 000 €
REVEL	T4	9	18, Rue Paul Cezanne	2006	79,00	134 000 €
REVEL	T4	10	15, Rue Paul Cezanne	2006	79,00	134 000 €
REVEL	T4	11	13, Rue Paul Cezanne	2006	79,00	134 000 €
REVEL	T4	12	11, Rue Paul Cezanne	2006	79,00	134 000 €
REVEL	T4	13	9, Rue Paul Cezanne	2006	79,00	134 000 €
REVEL	T4	14	7, Rue Paul Cezanne	2006	79,00	134 000 €
REVEL	T5	15	5, Rue Paul Cezanne	2006	92,00	156 000 €
REVEL	T5	16	3, Rue Paul Cezanne	2006	92,22	157 000 €
REVEL	T4	17	1, Rue Paul Cezanne	2006	79,00	134 000 €

REVEL – Pont Richard 2 (1019)

Commune	Typologie	N° Pav	Adresse	Mise en service	Surface (m2)	Prix
REVEL	T4	1	2, Rue Nicolas Poussin	1996	79,00	134 000 €
REVEL	T5	2	4, Rue Nicolas Poussin	1996	89,40	152 000 €
REVEL	T5	3	6, Rue Nicolas Poussin	1996	89,58	152 000 €
REVEL	T4	4	8, Rue Nicolas Poussin	1996	79,00	134 000 €
REVEL	T5	5	10, Rue Nicolas Poussin	1996	98,50	167 000 €
REVEL	T4	6	2, Impasse Claude Monet	1996	79,00	134 000 €
REVEL	T4	7	4, Impasse Claude Monet	1996	79,00	134 000 €
REVEL	T3	8	6, Impasse Claude Monet	1996	67,00	114 000 €
REVEL	T4	9	1, Impasse Claude Monet	1996	79,00	134 000 €
REVEL	T4	10	3, Impasse Claude Monet	1996	79,00	134 000 €
REVEL	T3	11	5, Impasse Claude Monet	1996	67,00	114 000 €
REVEL	T4	12	2, Impasse Paul Gauguin	1996	79,00	134 000 €
REVEL	T4	13	4, Impasse Paul Gauguin	1996	79,00	134 000 €
REVEL	T3	14	6, Impasse Paul Gauguin	1996	67,00	114 000 €
REVEL	T4	15	1, Impasse Paul Gauguin	1996	79,00	134 000 €
REVEL	T4	16	3, Impasse Paul Gauguin	1996	79,00	134 000 €
REVEL	T3	17	5, Impasse Paul Gauguin	1996	67,00	114 000 €

BALMA – Les Paradoux (0247)

Commune	Typologie	N° Pav	Adresse	Mise en service	Surface (m2)	Prix
BALMA	T5	1	1, Impasse du Chapitre	2005	92,45	259 000 €
BALMA	T4	2	3, Impasse du Chapitre	2005	81,91	230 000 €
BALMA	T4	3	5, Impasse du Chapitre	2005	81,91	230 000 €
BALMA	T4	4	7, Impasse du Chapitre	2005	81,91	230 000 €
BALMA	T4	5	9, Impasse du Chapitre	2005	81,91	230 000 €
BALMA	T5	6	11, Impasse du Chapitre	2005	96,00	269 000 €
BALMA	T4	7	13, Impasse du Chapitre	2005	81,91	230 000 €
BALMA	T4	8	15, Impasse du Chapitre	2005	81,91	230 000 €
BALMA	T5	9	17, Impasse du Chapitre	2005	92,55	260 000 €

Par ailleurs, il convient de mettre à jour le prix de vente des pavillons de l'Enclos du Cazal situés à Nailloux qui avaient fait l'objet d'une autorisation préfectorale en date du 3 juillet 2019 ainsi qu'un pavillon sur la commune

de Verfeil ayant déjà obtenu une autorisation préfectorale en date du 2 mars 2012 selon les grilles de prix ci-dessous :

NAILLOUX – Enclos du Cazal (0096)

Commune	Typologie	N° Pav	Adresse	Mise en service	Surface (m2)	Prix
NAILLOUX	T4	1	1 Enclos du Cazals	1989	76	116 660,00 €
NAILLOUX	T4	2	2 Enclos du Cazals	1989	76	116 660,00 €
NAILLOUX	T4	4	4 Enclos du Cazals	1989	76	116 660,00 €
NAILLOUX	T4	5	5 Enclos du Cazals	1989	76	116 660,00 €
NAILLOUX	T4	6	6 Enclos du Cazals	1989	76	116 660,00 €
NAILLOUX	T4	7	7 Enclos du Cazals	1989	71	108 985,00 €
NAILLOUX	T3	8	8 Enclos du Cazals	1989	67	102 845,00 €
NAILLOUX	T4	9	9 Enclos du Cazals	1989	71	108 985,00 €
NAILLOUX	T4	10	10 Enclos du Cazals	1989	71	108 985,00 €

VERFEIL – Gabriel DANDRIEU (009)

Commune	Typologie	N° Pav	Adresse	Mise en service	Surface (m2)	Prix
VERFEIL	T4	12	12 rue Gabriel Dandrieu	1988	82	136 000 €

Enfin, le pavillon ci-dessous fera l'objet d'une mise à la vente dès réception de l'autorisation préfectorale correspondante :

NAILLOUX – Saint Martin 2 (192)

Commune	Typologie	N° Pav	Adresse	Mise en service	Surface (m2)	Prix
NAILLOUX	T4	20	20 Allée Salvador Allende	2001	81	124 335 €

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration valide les futures études menées sur les résidences listées ci-dessus qui devraient être mises à la ventes en 2026.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration émet un avis favorable à la grille des prix de vente indiquée ci-dessus.

Article 3 :

Le Conseil d'Administration valide une fourchette de négociation de plus ou moins 10% des prix de vente.

Article 4 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer les actes de vente dans la limite de plus ou moins 10% des prix de vente actualisés comme décrits ci-dessus.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 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 3 octobre 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 du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Christine COURADE, Présidente par substitution,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

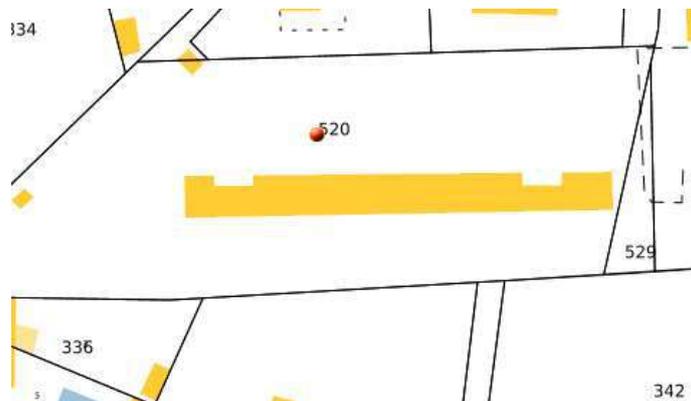
XXIII. FONCIER : Rieux Volvestre : échange de parcelle avec la commune

La présente note a pour objet d'autoriser un échange de parcelles entre l'OPH31 et la commune de Rieux Volvestre. Les parcelles concernées sont :

- La parcelle D520 appartenant à l'OPH31
- La parcelle D529 propriété de la commune

1. Parcelle D520

L'OPH31 est actuellement propriétaire de la parcelle cadastrée D520 sise sur la commune de Rieux Volvestre comme le montrent les plans ci-dessous :





Cette parcelle comprend à la fois la résidence Saint Martin mais également des voiries et espaces verts qui sont entretenus par la commune.

L'OPH31 a proposé à la commune de procéder à une rétrocession de ces espaces, ce que la commune a accepté.

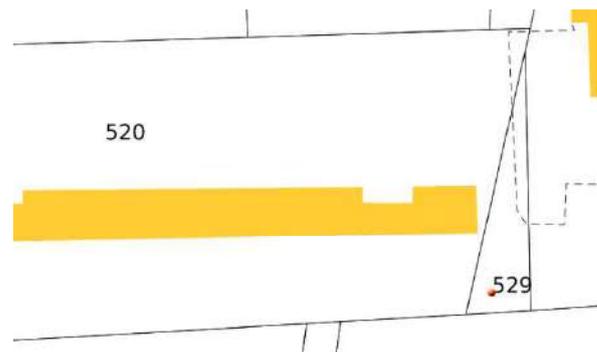
A cet égard, l'Office a missionné le cabinet de Géomètres-Experts Gexia afin de réaliser un plan de division (annexé à la présente délibération) qui a été validé par la commune. Le découpage a conduit à la création de deux nouvelles parcelles :

- D951
- D952

La présente rétrocession porte sur la parcelle D952.

2. Parcelle D529

La commune est propriétaire de la parcelle D529 à proximité de la résidence Saint-Martin. Cette parcelle reçoit actuellement une aire de stockage des déchets destinées aux résidents de la résidence comme présenté dans les plans ci-dessous :



La commune a fait part à l'OPH31 de son souhait de lui rétrocéder cette parcelle ce que l'Office a accepté.

Cet échange sera réalisé à l'euro symbolique avec dispense de paiement.

Ces deux décisions ont été entérinées par le Conseil Municipal de Rieux-Volvestre le 24 avril 2025 annexé à la présente délibération.

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 les actes correspondants tels que décrit ci-dessus.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 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 3 octobre 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 du CA
3 octobre 2025

Sous la Présidence de Christine COURADE, Présidente par substitution,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Dominique FOUCHIER
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XXIV. MARCHES PUBLICS : Attribution du marché public de prestations de frais de santé (mutuelle et prévoyance)

Le marché actuel conclu avec la société Collecteam arrive à échéance le 31 décembre 2025.

Pour garantir la continuité de ce service, un appel public à la concurrence a été lancé le 24 juin 2025, en vue de désigner un nouveau prestataire pour la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2031 (6 ans).

Structure du marché :

Le marché est composé de 2 lots :

Lot n°1 « assurance sante complémentaire collective »

- Salariés de droit privé : adhésion obligatoire
- Agents fonctionnaires : adhésion facultative

Lot n°2 « assurance prévoyance à adhésion obligatoire »

- Concerne uniquement les salariés de droit privé
- Les agents fonctionnaires sont couverts par le CDG31

Candidatures reçues :

- Collecteam : lots n°1 et n°2
- So'Lyon Mutuelle : lot n°1 uniquement

Le rapport d'analyse des offres, établi par les services internes de l'OPH31 a permis d'identifier les offres économiquement les plus avantageuses, selon les critères définis dans le dossier de consultation :

- Lot 1 : Collecteam
- Lot 2 : Collecteam

La commission d'appel d'offre qui s'est tenue le 17 septembre 2025 a émis un avis favorable à l'attribution des marchés tels que présentés dans le rapport d'analyse des offres. Il en va de même pour le Comité Social d'entreprise qui s'est tenu le 30/09/2025.

Conformément l'article 18 du décret 2011-1474, le Conseil d'Administration doit valider l'attribution du marché et autorise sa signature.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration attribue le marché relatif aux prestations de frais de santé Lot 1 « assurance santé complémentaire collective » à la société Collecteam pour une durée de 6 ans à compter du 1er janvier 2026.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration attribue le lot n°2 « assurance prévoyance à adhésion obligatoire » à la société Collecteam pour une durée de 6 ans à compter du 1er janvier 2026.

Article 3 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer les marchés correspondants et tous les actes d'exécution.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 3 octobre 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 3 octobre 2025



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON