



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
19 décembre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja 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 ET AVAIENT DONNES POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

II. FINANCES : Actualisation des Projections Financières 2025 et orientations budgétaires 2026

La présente note a pour objet d'actualiser les projections financières pour l'année 2025 et de fixer les orientations budgétaires pour l'année 2026*.

La présentation détaillée a été examinée par la commission des finances qui s'est réunie le 15 décembre 2025.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration valide l'actualisation des projections financières 2025 et les orientations budgétaires pour l'année 2026 telles que présentées.

Annexe : rapport de présentation simplifiée

Pour extrait certifié conforme à l'original,

Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire

Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Annexe : rapport de présentation



Conseil d'Administration du 19 décembre 2025

Prévisions d'atterrissement financier 2025 & Orientations budgétaires 2026

Salle du CA – OPH 31 - Balma

2025 : Maîtrise, continuité, investissement

20,7M€

26,9%

45,9%

Loyers nets de RLS redevances

+4% par rapport à 2024

Ratio de gestion

Personnel + gestion
(stable vs 2024)

Annuités d'emprunts

En dessous des seuils d'alerte (55-60%)

400k€

Autofinancement net

En nette amélioration





Activité Locative : Croissance Maîtrisée

Loyers quittancés nets de RLS

16,1 M€ soit **+5% vs 2024**

- Progression régulière traduisant la montée en charge du patrimoine
- Vacance financière stabilisée à 5%
- Base locative robuste et sécurisante

Autres produits

Foyers et lots annexes : **4,5 M€** (stable)

Autres produits courants : **577 k€** dont CEE 77k€



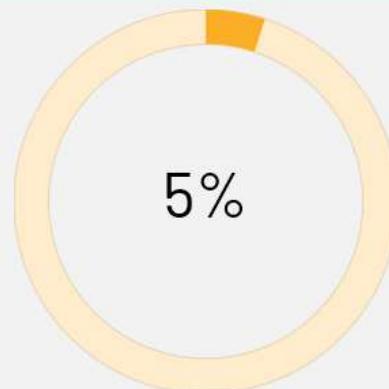


Indicateurs de Gestion Locative



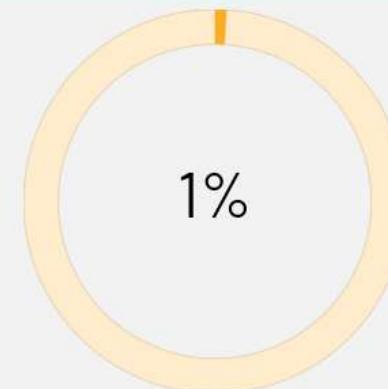
Taux de rotation

Au 30/11/2025 (vs 9,3% en 2024)



Vacance financière

Commerciale et technique



Réduction prévue

Objectif 2026 via le PAO

	(par trimestre)	TOTAL
Vacants commerciaux	3,7%	
Vacants pour démolition	1,8%	
Vacants techniques	0,7%	
IDR	0,2%	
Total vacants	6,4%	

Le **Plan d'Action Opérationnel** déployé par la Gestion Locative vise une réduction de 1 point de vacance commerciale en 2026.



Structure des Charges 2025

Taxes foncières

1,9 M€

-5% vs 2024 grâce à l'analyse du périmètre taxable

Maintenance du parc

2,1 M€

+17% vs 2024 (1,8 M€)

Personnel + gestion

5,5 M€

26,9% des loyers (+4,8% vs 2024)

Annuités d'emprunts

9,5 M€

45,9% des loyers (-2% vs 2024)



Gestion Proactive des Impayés

Coût des impayés 2025

557 k€ (+309 k€ vs 2024)

Cette évolution doit être lue **positivement** :

- Purge de **420 k€** de créances irrécouvrables
- Dette des partis ramenée à **3,5 ans** (vs 5 ans)
- Choix de gestion responsable pour assainir durablement le bilan

	Réalisé		Budget révisé 10/2025 prev 10/2025	Atténusse F1 prev 10/2025	Comparatif (atténusse 2025 - réalisé 2024)
	2023	2024			
Coût des impayés	- 25	- 247	- 274	- 557	+ 309 +25%



Autofinancement et Résultat 2025

Autofinancement courant HLM

94 k€ soit 0,5% des loyers

Impacté par l'effort sur les impayés
et les charges financières

Autofinancement net HLM global

400 k€ en nette amélioration

Grâce aux dégrèvements fiscaux :
636 k€ (+423 k€ vs 2024)

Résultat comptable

+100 k€

En retrait vs 2024 (année
exceptionnelle) mais conforme à une
gestion prudente

Le résultat 2025 inclut **6** cessions pour
828 k€ de ventes (plus-value nette de 580 k€).



Orientations Budgétaires 2026



Produits d'exploitation

Loyers projetés à **20,9 M€ (+1%)**

Vacance en baisse à **4,1%**

Autofinancement courant

2 M€ soit 10,6% des loyers

Contre 8,2% en 2025

Résultat comptable

+400 k€

En nette amélioration

- Objectif** : Maintenir un équilibre financier pérenne, réduire la dépendance aux éléments exceptionnels et sécuriser l'autofinancement.

Réforme du Plan Comptable HLM

L'entrée en vigueur de la réforme modifie la présentation des données financières, **sans changer la réalité économique** ni le résultat comptable.

Nouveaux produits d'exploitation

- Quote-part de subventions virées aux résultats
- Produits des cessions d'éléments d'actifs
- Degrèvements de taxe foncière (TFPB)



Lisibilité renforcée

Meilleure lecture de la performance réelle via l'autofinancement courant.

Nouvelles charges courantes

- Sinistres nets d'assurances
- Valeur nette comptable (VNC) des actifs cédés



Résultat comptable identique

Aucun impact sur le résultat comptable





Prévisions Financières 2026 : Trajectoire de consolidation

Produits d'Exploitation

Total loyers : **20,9 M€** (+1% vs 2025)

Loyers nets RLS : **16,26 M€** (base stable)

Vacance financière : **4%** (amélioration)

Autres produits : **2,688 M€** (subventions, cessions, dégrèvements)

Charges & Structure

- Maintenance parc : **2,1 M€**
- Personnel + gestion : **5,5 M€** (26,2% des loyers)
- Annuités emprunts : **10 M€** (47,9% des loyers)

Impayés & Autofinancement

- Coût impayés 2026 : **400 k€** (-157 k€ vs 2025)
- Autofinancement courant : **2 M€** (10,6% des loyers)
- Autofinancement net HLM : **1,99 M€**

Résultat Comptable

Résultat budgéte : **+400 k€** (amélioration significative)





Conclusion

Pilotage rigoureux

Gestion responsable et maîtrisée des ressources

Assainissement du bilan

Gestion proactive des impayés et créances

Amélioration structurelle

Autofinancement en progression constante

Lisibilité renforcée

Nouveau référentiel comptable plus transparent

L'OPH31 aborde 2026 avec confiance et vigilance, en s'appuyant sur une exploitation solide, une structure financière saine et une stratégie orientée vers la consolidation.



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
19 décembre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja 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 ET AVAIENT DONNES POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

III. FINANCES : Admissions en non-valeur

La présente note a pour objet d'autoriser le passage en non-valeur des dossiers suivants pour l'année 2025. Le montant total présenté ci-dessous a été validée par la commission des finances qui s'est réunie le 15 décembre 2025 :

DOSSIER	DATE DE DEPART DU LOCATAIRE	SOLDE CREANCE
0002002406	30-06-2015	260,02
0077000909	25-06-2019	40,00
0002003409	24-01-2020	99,80
0003001310	29-02-2020	153,93
0003001803	25-06-2020	584,82
0003002505	08-06-2020	1 452,98
0003002605	19-02-2020	10 625,55
0004000412	29-02-2020	301,33
0004001011	29-02-2020	207,02
0006002208	28-09-2020	39,63
0008000906	17-01-2020	699,77
0008001415	05-03-2020	1 487,61
0013001313	30-10-2020	15 031,64
0013002319	31-08-2020	3 022,24
0014004005	28-10-2020	137,85
0015001307	08-11-2020	55,95
0016006303	29-02-2020	276,70
0022008408	02-10-2020	645,87
0025014207	11-11-2020	512,72
0027001409	04-07-2020	270,83
0027002105	03-02-2020	3 648,00
0028004105	11-10-2020	2 080,52
0029007105	24-05-2020	1 078,14
0031000615	15-02-2020	874,11
0031001307	05-08-2020	98,89
0038001711	28-12-2020	300,00
0042001921	18-01-2020	0,38
0046006211	19-07-2020	243,51
0047001011	23-01-2020	3 421,10
0048005618	17-12-2020	5 353,13
0051003806	30-06-2020	1 744,15
0054003911	10-07-2020	2 962,10

DOSSIER	DATE DE DEPART DU LOCATAIRE	SOLDE CREANCE
0054004212	03-07-2020	1 761,07
0055010215	30-11-2020	638,74
0056001706	31-01-2020	0,38
0058010803	14-09-2020	151,47
0060001809	12-08-2020	4 599,37
0064000311	23-12-2020	3 651,25
0069002508	09-03-2020	222,08
0073006614	10-12-2020	1 672,06
0074014410	03-08-2020	3 817,84
0077001907	28-06-2020	482,76
0083000201	29-05-2020	2 872,33
0083002911	31-08-2020	25,00
0088005108	30-09-2020	0,76
0092002009	13-01-2020	6 522,97
0096000708	30-04-2020	1 368,35
0101003512	29-02-2020	263,57
0116003505	03-09-2020	80,14
0121000410	31-08-2020	288,96
0121000509	31-08-2020	616,76
0122001011	23-06-2020	4 696,80
0129000611	01-11-2020	305,27
0131000306	31-12-2020	87,98
0133000310	09-07-2020	210,80
0135007507	12-06-2020	161,41
0142004415	15-09-2020	62,41
0154000505	13-11-2020	9 240,34
0155000502	09-11-2020	161,85
0155000802	31-03-2020	99,11
0155001210	20-02-2020	562,76
0155001408	30-07-2020	453,80
0155001611	26-06-2020	347,28
0161000205	29-02-2020	0,38

DOSSIER	DATE DE DEPART DU LOCATAIRE	SOLDE CREANCE
0161002215	23-07-2020	6 840,55
0166000508	31-03-2020	361,02
0168000709	10-06-2020	1 203,41
0174000205	05-06-2020	149,90
0178002803	13-02-2020	282,49
0178003001	03-05-2020	189,40
0180001312	23-07-2020	2 056,80
0180002311	20-08-2020	4 244,31
0189001007	11-01-2020	0,38
0191000511	10-01-2020	1 715,33
0192001307	09-01-2020	14 351,29
0194000310	31-08-2020	3 182,01
0200001009	07-11-2020	232,37
0200002304	03-11-2020	4 341,25
0240001206	31-07-2020	6 487,48
0253000806	06-07-2020	2 400,37
0253001702	31-03-2020	899,70
0257001105	03-07-2020	1 634,52
0264000103	16-05-2020	0,38
0314004401	24-03-2020	430,96
0319001102	03-10-2020	31,56
0323002203	29-02-2020	294,95
0008000506	29-07-2021	254,99
0010000512	03-10-2021	25,01
0013003918	29-05-2021	2 471,54
0014005111	31-01-2021	10 983,34
0014005507	14-07-2021	768,69
0016006503	30-06-2021	2 973,50
0018008105	12-06-2021	3 249,69
0026002113	03-09-2021	74,49
0027000422	16-05-2021	389,78
0027001915	15-06-2021	682,53

DOSSIER	DATE DE DEPART DU LOCATAIRE	SOLDE CREANCE
0027002107	12-08-2021	0,53
0028000511	24-06-2021	12 698,52
0028000813	03-11-2021	7 468,53
0028003805	13-10-2021	30,46
0029006821	14-04-2021	1 757,23
0038000116	08-10-2021	579,35
0040000901	26-01-2021	498,28
0040001115	08-03-2021	165,27
0040001409	31-01-2021	2 146,57
0053003109	08-11-2021	452,24
0054003318	18-10-2021	1 746,43
0057000307	20-10-2021	3 403,14
0058005414	03-07-2021	1 486,89
0058008610	21-10-2021	414,98
0058008909	15-12-2021	7,62
0058010205	03-10-2021	97,84
0058010712	25-06-2021	10 505,17
0058010907	22-08-2021	3 916,16
0059005703	12-11-2021	7,62
0064001012	17-05-2021	10 868,31
0068013910	26-02-2021	90,39
0071001005	15-11-2021	91,23
0074013710	21-10-2021	9 783,68
0085017008	06-10-2021	80,28
0087001405	06-08-2021	322,81
0093000312	05-05-2021	1 367,48
0096001107	27-10-2021	877,56
0115003109	07-08-2021	126,50
0135004905	22-12-2021	7,62
0135006109	08-08-2021	5 425,13
0135008109	28-07-2021	146,39
0143000213	13-08-2021	3 115,05

DOSSIER	DATE DE DEPART DU LOCATAIRE	SOLDE CREANCE
0143000314	22-11-2021	78,21
0149002209	09-03-2021	2 392,41
0149004304	17-10-2021	395,58
0162000208	12-05-2021	1 082,26
0162000707	20-12-2021	7,62
0173002007	29-12-2021	117,62
0180002313	16-10-2021	1 390,73
0182000803	02-12-2021	228,24
0182002208	13-10-2021	125,02
0187000104	10-06-2021	199,95
0191000707	30-04-2021	175,65
0192001609	29-03-2021	8 894,25
0199001309	13-09-2021	2 284,12
0199003912	15-12-2021	7,62
0205002810	23-12-2021	135,94
0214002704	19-12-2021	73,93
0223000304	01-05-2021	44,14
0223000807	30-10-2021	70,16
0243000707	17-02-2021	6 997,69
0243000909	17-11-2021	172,47
0252000405	07-10-2021	116,40
0254001107	30-11-2021	0,08
0282000404	19-01-2021	1 085,73
0287000102	12-10-2021	574,59
0298002806	31-10-2021	371,05
0311001304	06-02-2021	4 438,27
0311001802	24-11-2021	98,88
0311009602	21-07-2021	8 972,87
0319001501	12-11-2021	3 801,28
0319002401	12-06-2021	1 216,47
0323001401	16-06-2021	1 006,11
0323003001	20-12-2021	67,21

DOSSIER	DATE DE DEPART DU LOCATAIRE	SOLDE CREANCE
0323004301	10-06-2021	749,77
1009000101	21-06-2021	346,49
1010000401	31-12-2021	52,52
1010001101	19-11-2021	7,62
1010001503	23-08-2021	141,10
1019001101	12-05-2021	23,63
2006000301	20-05-2021	332,88
2009000402	05-08-2021	66,15
2010000701	13-10-2021	132,97
2016000402	06-10-2021	62,89
2017000402	23-06-2021	333,87
2026000502	01-10-2021	4,56
2027001601	26-08-2021	225,57
2031102701	16-04-2021	23,84
2039002501	13-12-2021	304,55
2039002601	19-05-2021	820,25
2047001801	30-06-2021	1 874,69
2058002101	09-10-2021	9 670,57
2060001501	08-07-2021	580,34
2061000301	12-07-2021	4 347,51
0243000308	01-01-2022	10 117,98
2058000101	01-01-2022	7,62
0058011510	03-01-2022	9 868,54
2005000301	03-01-2022	15 975,76
0085015111	10-01-2022	2 287,63
1005000201	12-01-2022	3 774,11
0198000912	14-01-2022	37,62
1006000701	17-01-2022	7,62
0003003005	19-01-2022	7,62
0192001705	20-01-2022	7,62
2049000801	20-01-2022	7,62
0002002301	31-01-2022	279,68

DOSSIER	DATE DE DEPART DU LOCATAIRE	SOLDE CREANCE
0018007912	04-02-2022	807,46
2021000801	04-02-2022	324,99
0235000206	05-02-2022	7,62
0037004006	07-02-2022	4 817,37
0073007409	07-02-2022	7 464,23
0142004313	07-02-2022	428,75
0254001308	07-02-2022	7,62
0046006810	18-02-2022	7,62
0230000106	18-02-2022	7,62
0143000614	22-02-2022	555,44
0017000105	28-02-2022	33,54
0022008106	28-02-2022	1 068,39
0315001808	28-02-2022	7,62
0246000319	06-03-2022	7,62
1002001502	09-03-2022	463,73
0228004304	18-03-2022	3 211,44
0013002714	21-03-2022	7,62
0084000614	21-03-2022	19 603,53
0149003606	21-03-2022	2 545,40
0191000207	21-03-2022	11 294,18
2026000802	21-03-2022	7,62
0057002115	24-03-2022	7,62
0022008008	25-03-2022	7,62
0273004702	01-04-2022	696,15
0177000408	02-04-2022	108,00
0046006609	06-05-2022	23 955,68
0143000105	30-06-2022	7 576,56
0143000215	30-06-2022	25,89
0143000417	30-06-2022	2 904,30
0143000710	30-06-2022	59,07
0143000907	30-06-2022	154,05
0065100201	12-01-2023	17,76
		453 321,44

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20251219-CA19122025_III-DE
Reçu le 19/12/2025

Cette liste a été validée par la commission des finances en date du 15 septembre 2025.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à passer les dossiers ci-dessus en non-valeurs pour l'exercice 2025 pour un montant de 453 321,44 €.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 19 décembre 2025


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 décembre 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
19 décembre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja 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 ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

III. INSTITUTIONNEL : Rapport d'activité 2024

La présente délibération a pour objet de présenter le rapport d'activité réalisé pour l'année 2024.

Le rapport d'activité retrace l'ensemble des actions menées par l'organisme au cours de l'exercice écoulé, présente les résultats obtenus, les difficultés rencontrées, les perspectives d'évolution, et rend compte de la gestion des ressources humaines, financières et patrimoniales,

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

Article unique :

Le Conseil d'Administration prend acte du rapport d'activité pour l'année 2024 tel que présenté ci-dessous.

Annexe : rapport d'activité 2024

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 19 décembre 2025


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 décembre 2025


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Annexe : rapport d'activité 2024



PRÉSENTATION
de l'OPH31

PRÉSENTATION OPH31 | LA PROXIMITÉ AU CŒUR DE NOS ACTIONS | LES OPÉRATIONS DE L'OFFICE | LOCATAIRES & DEMANDEURS | DONNÉES PATRIMONIALES

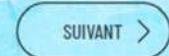
OPH31 - RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024 

ÉDITOS:
PRÉSIDENT & DIRECTEUR
GÉNÉRAL **Page 3 & 4**

LE CONSEIL
D'ADMINISTRATION **Page 5**

L'OPH31
EN CHIFFRES **Page 6**

LES EFFECTIFS **Page 9**



L'édito du **Président**



**Ensemble,
Nous avons intensifié
nos investissements
pour répondre aux
besoins des habitants**

JEAN-MICHEL FABRE

Président de l'OPH31,
Vice-Président du Conseil
Départemental de la
Haute-Garonne, chargé
du logement, de l'action
sociale de proximité

L'année 2024 a été marquée
par de nombreux défis : crise
économique, tensions sociales,
urgence écologique et pénurie
persistante de logements. Dans
ce contexte, l'OPH31 a choisi
d'agir avec détermination.

Nous avons intensifié nos
investissements pour répondre
aux besoins des habitants,
tout en veillant à préserver nos
équilibres financiers.

Concrètement, cela s'est traduit
par :

- la rénovation de 130 logements,
y compris dans les zones
rurales,
- la construction de nouvelles
résidences,
- l'adaptation de notre parc pour
les personnes âgées ou en
situation de handicap,
- le soutien aux initiatives
locales (jardins partagés,
animations de quartier...),
- une attention particulière
portée à la tranquillité
résidentielle.

Ces actions illustrent notre
volonté de développer un habitat
durable, solidaire et inclusif, où
chacun peut s'épanouir.

Notre démarche se poursuit
également à travers la SAC
GARONNA, société qui
regroupe plusieurs bailleurs et
consolide notre action à l'échelle
départementale.

Je tiens à saluer l'implication
quotidienne des équipes de
l'OPH31, mobilisées sur le terrain,
ainsi que celle de nos partenaires
institutionnels et associatifs, des
représentants de locataires et
de l'ensemble des membres du
Conseil d'Administration. Grâce
à leur mobilisation, la stratégie
de l'Office progresse dans un
esprit de coopération et de
responsabilité.



**Ensemble,
nous façonnons
un modèle de logement
social fidèle à nos valeurs
de solidarité, au service
de tous les territoires
de la Haute-Garonne,
dans leur diversité.**

PRÉCÉDENT

P.3

SUIVANT >



L'édito du Directeur Général



“ Nous avons placé la performance opérationnelle et la satisfaction de nos clients-locataires au centre de nos priorités ”

THIERRY
BESANÇON

Directeur Général de l'OPH31.

2024, UNE ANNÉE DÉCISIVE

Portés par notre projet d'entreprise 2023-2027, nous avons placé la performance opérationnelle et la satisfaction de nos clients-locataires au cœur de nos priorités, avec une ambition claire : progresser durablement, collectivement.

Une organisation repensée, des outils de pilotage modernisés et un ancrage territorial renforcé nous ont permis de gagner en efficacité, en réactivité et en qualité de service.

Cette dynamique a favorisé une relation plus directe, plus humaine avec les 7 425 clients-locataires que nous accompagnons. L'accueil de 294 nouvelles familles dans notre parc témoigne de l'attractivité croissante de notre offre.

Nos équipes, présentes sur le terrain, ont animé la vie des résidences, renforcé le lien social et mis en oeuvre des solutions concrètes : accompagnement individualisé en lien avec les acteurs locaux, déploiement d'un Centre de Relation Client performant, initiatives de proximité à forte valeur humaine...

Notre démarche RSE s'est imposée comme un axe structurant : inclusion, lutte contre la précarité énergétique, réduction de notre empreinte carbone.

Je remercie chaleureusement l'ensemble des collaborateurs, les administrateurs et nos partenaires. Leur implication quotidienne est le moteur de nos réussites.

2024 fut une année décisive. C'est en conjuguant nos forces que nous faisons progresser un habitat plus juste, plus humain, plus responsable.

PRÉCÉDENT

P.4

SUIVANT >



Le Conseil d'administration



PRÉCÉDENT

P.5

SUIVANT >

Jean-Michel FABRE
Président de l'OPH31
Vice-Président du Conseil
Départemental, chargé du logement
et de l'action sociale de proximité

Jacques ASO
Représentant des locataires CNL

Monique DUFFAU
Représentante des locataires CNL

Jean BOUTEIL
Représentant des locataires CLCV

Anna GIOIA
Représentante des locataires CLCV

Sandrine BAYLAC
Conseillère Départementale,
Canton de Cazères

Christine COURADE
Conseillère Départementale,
Canton de Toulouse 2

Thierry SUAUD
Conseiller Départemental et
Maire de Portet-sur-Garonne,
Canton de Portet-sur-Garonne

Loïc GOJARD
Conseiller Départemental
et Maire de Martres-Tolosane,
Canton de Cazères

Dominique FOUCHIER
Conseiller Départemental et
Président de la commission des
finances, Canton de Toulouse

Dominique BELTRAMÉ
Personnalité qualifiée CD31

Serge CAMBOU
Personnalité qualifiée CD31

Robert LÉON
Personnalité qualifiée CD31,
et Directeur Centre d'affaires Secteur
public territorial et Logement social
de la Caisse d'Épargne

Jean-Louis REMY
Personnalité qualifiée et
ancien Maire de Cintegabelle

Bernard NEVEU
Personnalité qualifiée désignée par
le SICOVAL

Anne LAVALADE
Personnalité qualifiée et
Directrice de l'association Carpe Diem
Premium

Alain SOTTIL
Personnalité qualifiée désignée par
la Communauté d'Agglomération du
Muretain

Khedidja BOHACEIN
Représentante de la Caisse
d'Allocations Familiales

Michaël PINAULT
Représentant du groupe Action
Logement

Michel LACAN
Représentant de l'association UDAF 31

Alba SER
Représentante du syndicat Force
Ouvrière

Jean-François TORTAJADA
Représentant du syndicat CGT

Paul VALS
Représentant CSE de l'OPH31

MEMBRES À VOIX CONSULTATIVE :

Thierry BESANÇON
Directeur Général
de l'OPH31

Jean-Michel RAGO
Superviseur des comptes pour la SAC
Garonova

David PICHOT
Chef de Service Logement et
Construction Durables à la Direction
départementale des Territoires de
Haute-Garonne,
Représentant de Monsieur le Préfet



L'OPH31 en chiffres

23

administrateurs



69

collaborateurs

- **49** salariés en CDI
- **7** salariés en CDD
- **11** fonctionnaires
- **2** contrats d'apprentissage

RÉPARTIS AU SIÈGE À BALMA
MAIS AUSSI SUR L'ENSEMBLE
DU TERRITOIRE DE LA
HAUTE-GARONNE

PRÉCÉDENT

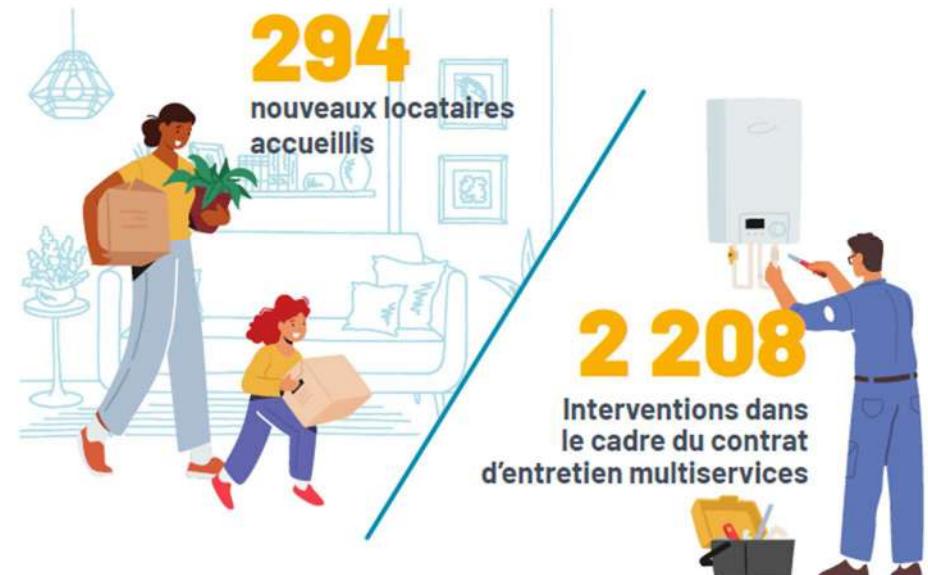
P.6

SUivant >



6 logements vendus

Code	Commune	Résidence	Type	Surface	N° logement	Prix de vente	LO/LV	Date signature acte
0183	Nailloux	St Martin 1	Type 5	91 m ²	6	135 000 €	Logement occupé	14/02/2024
0136	Boussens	Les Calaouères	Type 4	88 m ²	26	112 000 €	Logement vacant	15/10/2024
0173	Auzielle	Les Cornouillers	Type 3	62 m ²	6	131 000 €	Logement vacant	19/11/2024
0162	Auzielle	Les Cornouillers	Type 4	86 m ²	3	165 000 €	Logement occupé	31/10/2024
0192	Auzielle	Les Cornouillers	Type 3	63 m ²	18	133 000 €	Logement occupé	31/10/2024
0192	Auzielle	Les Cornouillers	Type 4	86 m ²	16	179 000 €	Logement occupé	01/08/2024



19 042 859 €

montant total des loyers facturés

(Conventionnés, non conventionnés, jardins, celliers, annexes, garages, parkings, foyers, gendarmerie)



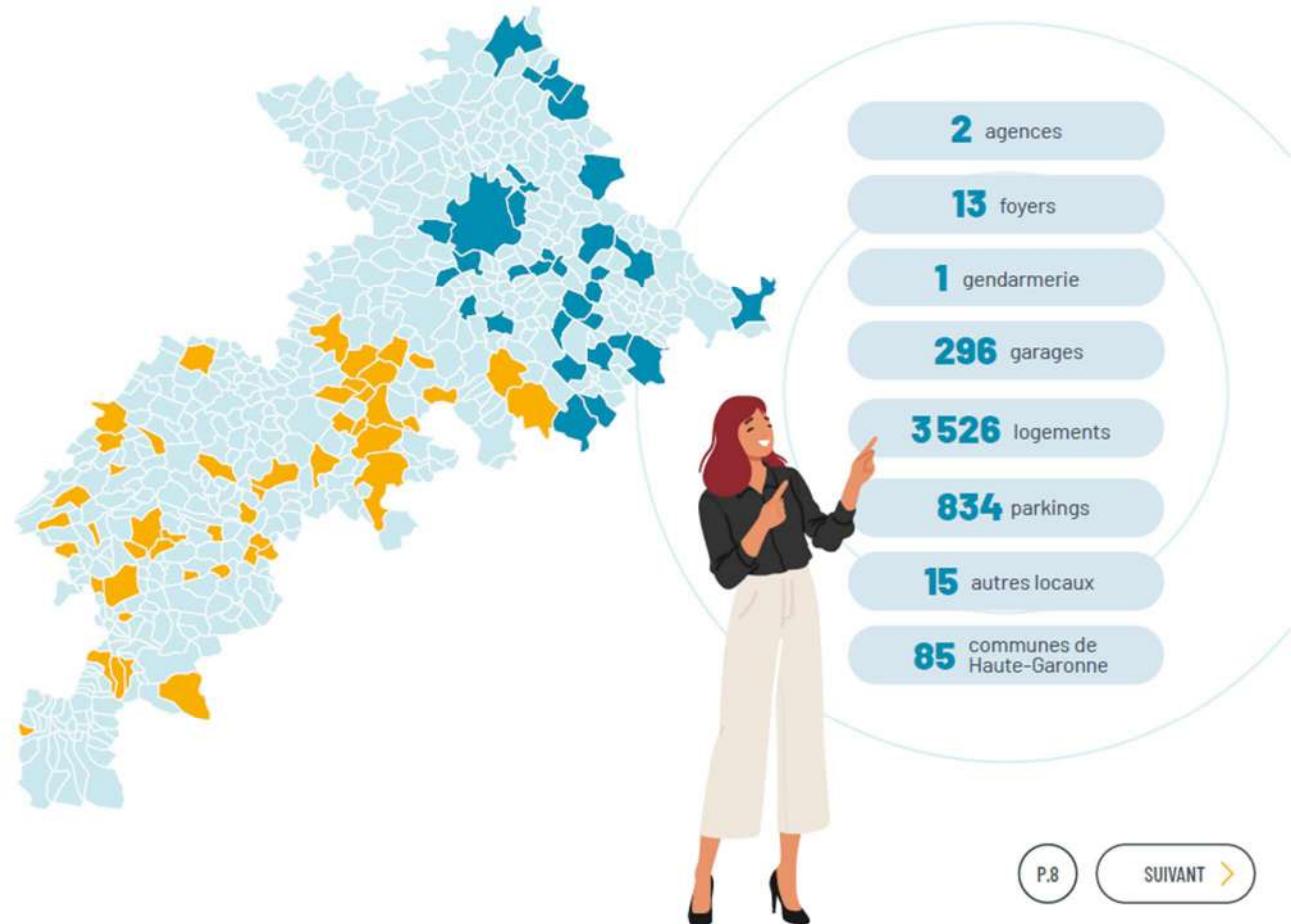
P.7

SUIVANT >



Données générales

- 2 → Responsable d'agences
- 3 → Chargés de secteur
- 6 → Gestionnaires de résidences
- 9 → Agents d'entretien
- 1 → Directeur de la Relation Client
- 1 → Directeur des Solutions Client
- 1 → Directeur des Solutions Habitat
- 1 → Directrice Administrative et Financière



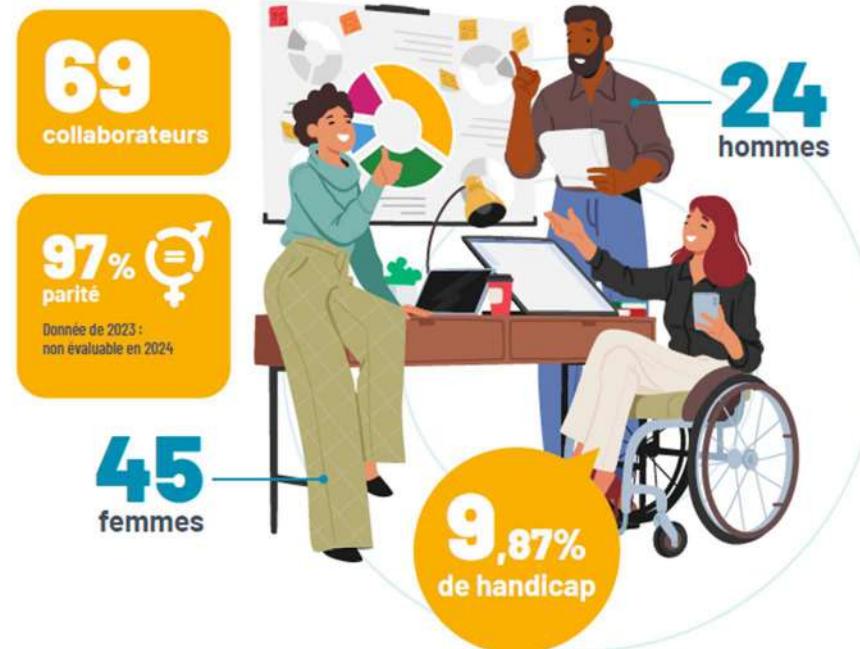
PRÉCÉDENT

P.8

SUIVANT >



Les effectifs



LA PYRAMIDE DES ÂGES

Une forte proportion du personnel se situe entre la tranche 40 à 60 ans (41 personnes).

■ FEMMES ■ HOMMES



L'ANCIENNETÉ (Moyenne = 12 ans)



PRÉCÉDENT

P.9

SUIVANT



Mouvement du personnel

→ **12** arrivées

4 CDI

- 1 Directeur Relation client
- 1 Assistante RH-COM
- 1 Analyste patrimoniale
- 1 Responsable RH

5 CDD

- 1 CESF
- 1 Chargé de gestion locative
- 2 Conseillers Relation Client
- 1 Chargée de gestion locative

2 apprentis

- 1 Chargée de communication
- 1 Chargée d'affaires BTP

1 stagiaire

fin d'étude comptable



→ **15** départs

7 CDI

- 1 Départ à la retraite
- 1 Responsable Communication
- 1 Responsable CRC
- 1 Assistante DRC
- 1 Chargée de secteur
- 1 Technico-commercial
- 1 CESF

3 CDD

- 1 CESF
- 1 Chargé de gestion locative
- 1 Conseiller Relation Client

4 apprentis

- 1 Chargée de Communication
- 1 Chargé d'affaires BTP
- 1 Chargée de gestion locative
- 1 Chargée de ressources humaines



1 stagiaire

fin d'étude contrôle de gestion

PRÉCÉDENT

P.10

SUIVANT



Évolution de la **masse salariale**

	2022	2023	2024
SALAIRS	2 734 142 €	2 767 361 €	2 890 155 €
INTÉRÉSSEMENT / PEPA / PPV	77 192 €	80 763 €	48 042 € (intérêtissement 2024 versé en 2025)
MASSE SALARIALE TOTALE	2 811 334 €	2 848 124 €	2 938 197 €
EFFECTIF ETP MOYEN ANNUEL	60,80	58,13	55,31
COÛT MOYEN ETP	46 239 €	50 194 €	53 122 €
ÉVOLUTION MASSE SALARIALE	+7,01 %	+3,79 %	3 %

LES ACCORDS ET AVENANTS SIGNÉS EN 2024:

- Accords NAO 2024
- Avenant n°2 Complémentaire santé obligatoire
- Annexe 2024 Accord d'intéressement



PRÉCÉDENT

P.11

SUIVANT



LA PROXIMITÉ AU CŒUR

de nos actions

NOUVELLE ORGANISATION
TERRITORIALE POUR
RENFORCER LA PROXIMITÉ

Page 13 & 14

CRÉATION DE
JARDINS PARTAGÉS

Page 17

ACCOMPAGNEMENT
RENFORCÉ POUR NOS
LOCATAIRES ACQUÉREURS

Page 15



< PRÉCÉDENT

SUIVANT >



Nouvelle **organisation territoriale** pour renforcer la proximité

Dans la continuité des actions engagées en 2023, l'année 2024 a été marquée par une réorganisation majeure de la proximité au sein de l'OPH31. Cette évolution vise à améliorer l'accompagnement des locataires au quotidien, en s'appuyant sur une organisation plus lisible, plus réactive et ancrée dans les territoires.

DEUX AGENCES TERRITORIALES POUR UN MEILLEUR SERVICE

Depuis octobre 2024, le patrimoine de l'OPH31 est réparti entre deux agences territoriales :

- **L'AGENCE NORD**
- **L'AGENCE SUD**

Le siège, situé à Balma, reste l'unique point central de coordination.

Chaque agence est composée d'une équipe pluridisciplinaire dédiée à un secteur géographique précis, comprenant :

- un(e) responsable d'agence, garant(e) de la qualité du service
- des chargé(es) de secteur en charge du suivi technique
- des gestionnaires de résidences, interlocuteurs de proximité
- un(e) référent(e) en gestion locative, en charge des aspects administratifs
- un(e) référent(e) en accompagnement social lié au recouvrement (ASLR), pour prévenir les difficultés liées au logement

UNE ORGANISATION PENSÉE POUR PLUS D'EFFICACITÉ

Ce nouveau modèle permet une meilleure coordination des interventions, une plus grande réactivité face aux demandes et un accompagnement renforcé des locataires. Il s'inscrit pleinement dans les objectifs du plan de performance et de satisfaction engagés par l'OPH31.

PRÉCÉDENT

P.13

SUIVANT >



Répartition du territoire

AGENCES NORD

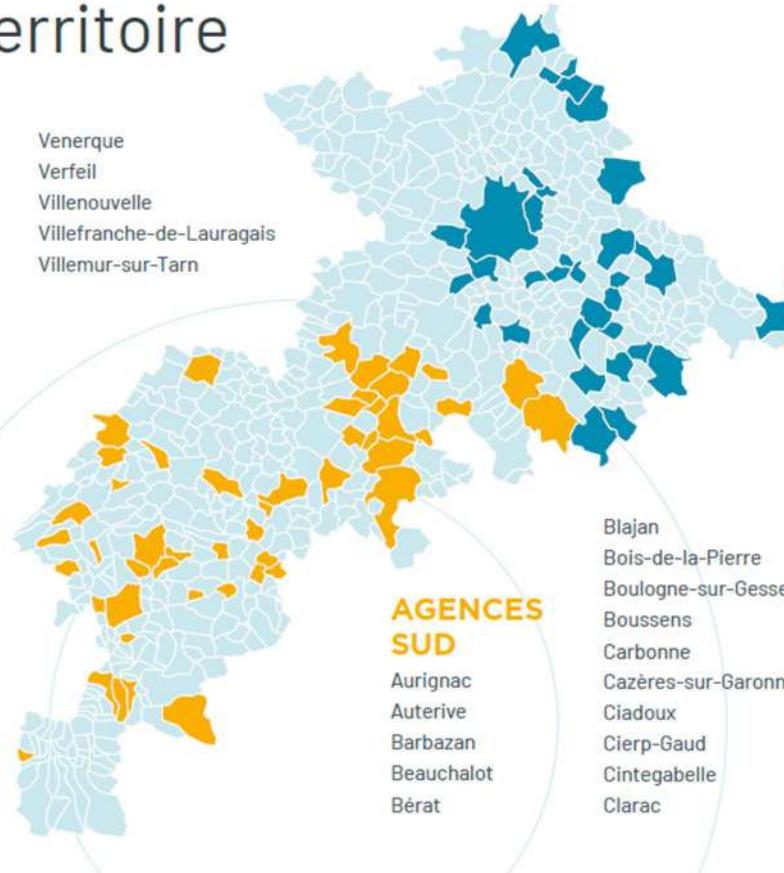
Auzielle
Avignonet Lauragais
Ayguesvives
Balma
Baziège
Bessières
Buzet-sur-Tarn
Calmont
Caraman
Castanet-Tolosan
Escalquens
Gardouch
Gibel
La Magdelaine-sur-Tarn
Labarthe-sur-Lèze
Labastide-Beauvoir
Lanta
Mirepoix-sur-Tarn
Montrabé
Nailloux
Odars
Portet-sur-Garonne
Revel
Roques-sur-Garonne
Saint-Jean
Tarabel
Toulouse
Tournefeuille

Venerque
Verfeil
Villenouvelle
Villefranche-de-Lauragais
Villemur-sur-Tarn

AGENCES SUD

Aurignac
Auterive
Barbazan
Beauchalot
Bérat
Blajan
Bois-de-la-Pierre
Boulogne-sur-Gesse
Boussens
Carbonne
Cazères-sur-Garonne
Ciadoux
Cierp-Gaud
Cintegabelle
Clarac

Couret
Estancarbon
Franquevielle
Gratens
L'Isle-en-Dodon
Lacaugne
Laffite-Vigordane
Lavernose-Lacasse
Longages
Mane
Marignac
Martres-Tolosane
Mauzac
Melles
Miramont-de-Comminges
Montesquieu-Volvestre
Montréjeau
Peyssies
Portet-de-Luchon
Rieumes
Rieux-Volvestre
Rouede
Saint-Béat
Saint-Élix-le-Château
Saint-Gaudens
Saint-Martory
Saint-Pé-d'Ardet
Saint-Plancard
Saint-Sulpice-sur-Lèze
Salies-du-Salat
Salles-sur-Garonne
Sarremezan
Sauveterre-de-Comminges
Touille
Valentine



PRÉCÉDENT

P.14

SUIVANT



Accompagnement renforcé pour nos locataires acquéreurs

UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE DÉDIÉE À L'ACCESSION

En 2024, afin de mieux accompagner les locataires désireux de devenir propriétaires de leur logement, l'OPH31 a structuré un dispositif d'accompagnement sur-mesure. Notre objectif : être présents à chaque étape du parcours, répondre aux interrogations et sécuriser chaque étape de la démarche d'acquisition.

À L'ÉCOUTE DE NOS LOCATAIRES

Composée de collaborateurs aux **expertises variées** (relation client, juridique, patrimoine...). Cette équipe assure un suivi personnalisé et humain, du premier contact jusqu'à la signature de vente.

Cette équipe a pour mission d'assurer un **suivi personnalisé et humain**, du premier contact jusqu'à la signature de l'acte de vente. En travaillant main dans la main, ces professionnels offrent un cadre rassurant, des réponses claires et des conseils adaptés à chaque situation.

POUR UN PARCOURS D'ACHAT FACILITÉ PAS À PAS

→ Accompagnement sur mesure :

Prise en charge des frais liés à l'accompagnement financier par un courtier pour aider les ménages à obtenir les meilleures conditions de financement.

→ Approche pédagogique :

Explication des démarches, anticipation des besoins et assistance auprès des locataires souvent primo-accédants.



PRÉCÉDENT

P.15

SUIVANT



Guide pratique pour devenir propriétaire

Afin de mieux structurer l'information et de permettre à chacun de se repérer facilement, l'OPH31 a conçu en 2024 un **Guide du Propriétaire**, remis à tous les locataires éligibles à l'achat de leur logement.

Trois objectifs : présenter les différentes étapes du parcours d'accession, détailler les critères à remplir et pièces à fournir, clarifier les engagements réciproques entre l'Office et l'acquéreur. Ce support, à la fois **pratique et accessible** est pensé comme un **outil de confiance**, traduisant notre volonté d'être clairs, transparents et proche de nos locataires.



PRÉCÉDENT

P.16

SUIVANT

UNE DÉMARCHE HUMAINE, AU CŒUR DE NOTRE MISSION

À travers cette nouvelle organisation, l'Office réaffirme sa volonté de **mettre la proximité et l'écoute au service de l'accession sociale**. Car devenir propriétaire est un projet de vie majeur, l'OPH31 a fait le choix d'un accompagnement à la fois rigoureux, bienveillant et sur-mesure.



Création de jardins partagés

Dans le cadre de sa politique en faveur du développement durable et du lien social au sein de son patrimoine résidentiel, l'année 2024 a été marquée par la mise en œuvre d'une nouvelle initiative : la création de jardins partagés.

Conscient de l'importance de favoriser la convivialité entre les habitants et la reconnexion à la nature en milieu urbain, l'OPH31 a initié, en partenariat avec l'association « Partageons les jardins », des ateliers de jardins partagés dans plusieurs résidences.

Cette démarche vise à : renforcer la dimension verte et solidaire des résidences, aménager des espaces verts collectifs propices à l'échange, encourager la transmission de savoirs et la création de lien social.

«Les jardins partagés nous permettent de nous rassembler et de partager avec nos voisins !»

Un locataire de la résidence des Minimes à Toulouse

DEUX PROJETS SIGNIFICATIFS RÉALISÉS EN 2024

Ces réalisations illustrent l'engagement de l'OPH31 en faveur de la transition écologique et de la qualité de vie de ses locataires, en contribuant à faire émerger des lieux de vie partagés et durables au cœur des quartiers.

ESCALQUENS
RÉSIDENCE
L'ENCLOS DU CHÂTEAU

TOULOUSE
RÉSIDENCE
DES MINIMES



PRÉCÉDENT <

P.17

SUIVANT >



LES OPÉRATIONS de l'Office

CONSTRUCTION
NEUVE

Page 19



< PRÉCÉDENT

SUIVANT >



Construction neuve

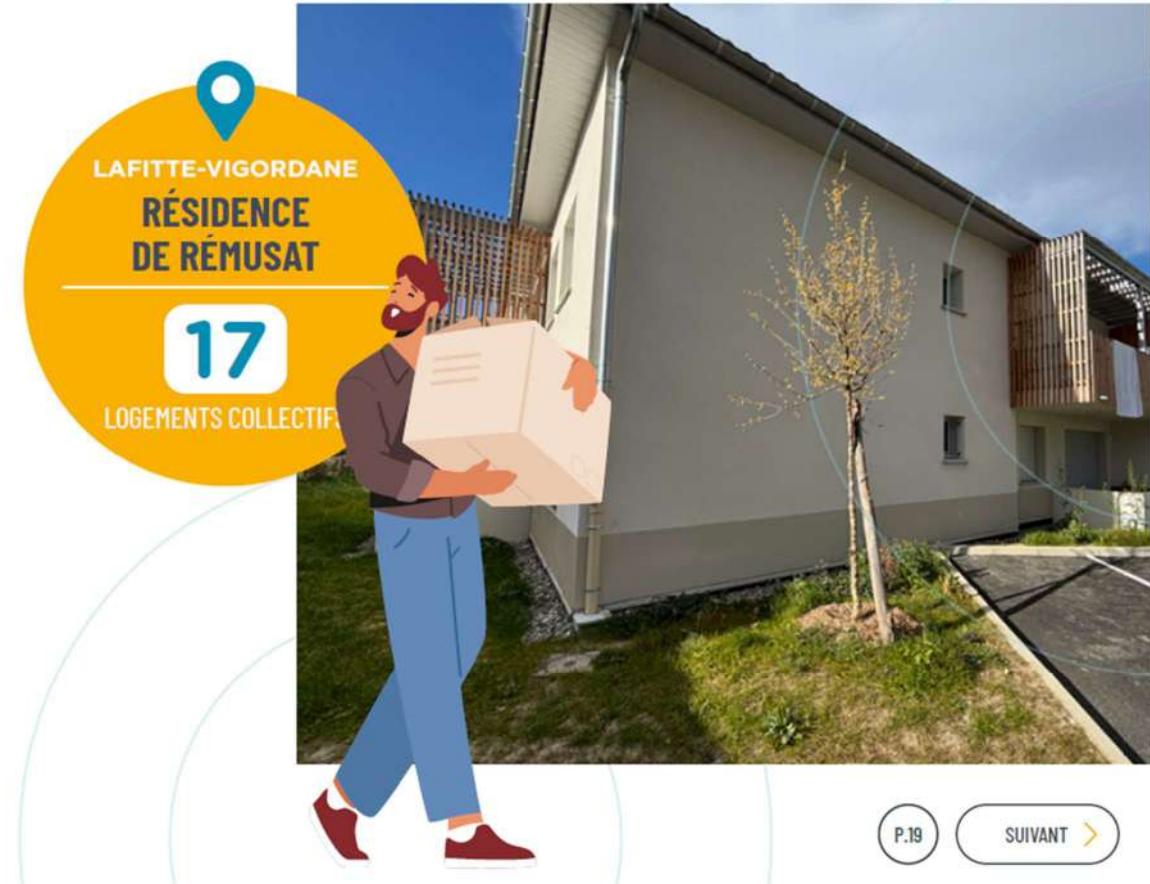
UNE RÉSIDENCE MODERNE ET DURABLE AU CŒUR DU VILLAGE

Cette nouvelle réalisation, composée de 17 logements collectifs dans un bâtiment en R+1, se distingue par son architecture moderne et ses prestations de qualité. La résidence offre :

- **9 T2**, dotés de douches à l'italienne
- **8 T3**, spacieux et confortables
- **Des équipements durables** : panneaux photovoltaïques pour une production d'énergie durable
- **Des espaces privatifs** : balcons pour chaque appartement et un stationnement sécurisé grâce au système INTRATONE France

Située à seulement 300 mètres du centre-bourg, cette résidence bénéficie d'une proximité immédiate :

- **Une école élémentaire**
- **Des commerces de proximité** : épicerie, dépôt de pain, pizzeria
- **Une accessibilité optimale** : autoroute à 2 km vers Toulouse et Saint-Gaudens (45-50 km), gare à Carbonne, établissements scolaires, commerces et services médicaux



PRÉCÉDENT

P.19

SUIVANT >



Locataires & demandeurs

LES LOCATAIRES

Page 21

LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS

Page 22

LA CALEOL

Page 24

IMPAYÉS DE LOYERS ET RECOUVREMENT

Page 25

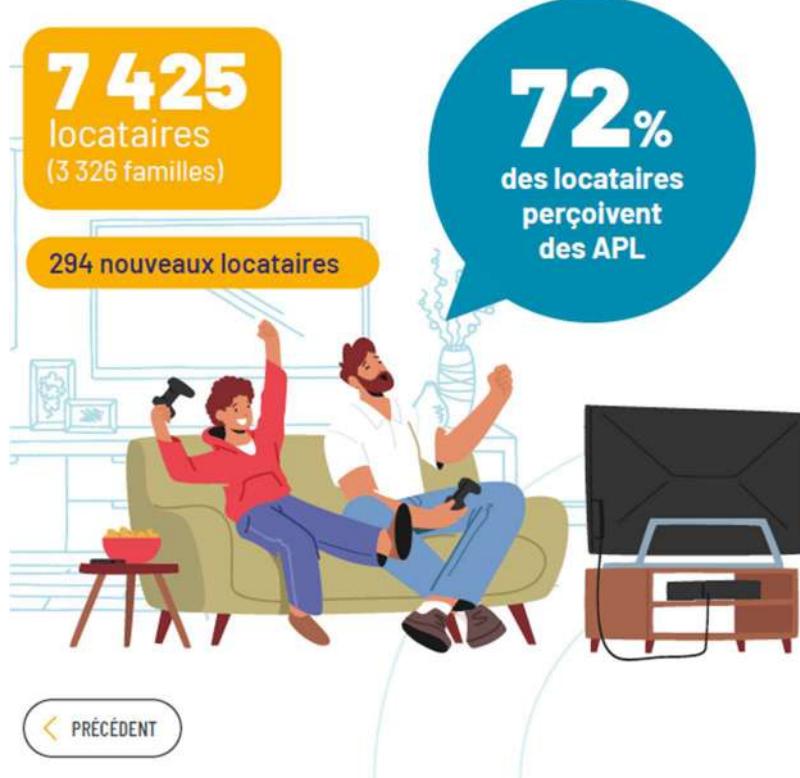
< PRÉCÉDENT

SUIVANT >



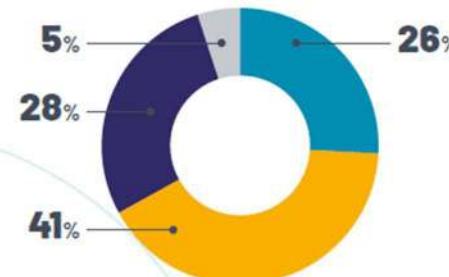


Les locataires



CATÉGORIE D'ÂGE

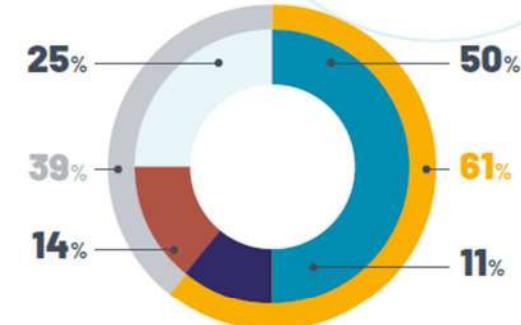
MOINS DE 30 ANS ENTRE 51 ET 64 ANS
ENTRE 30 ET 50 ANS DE PLUS DE 65 ANS



SITUATION FAMILIALE

1296 FAMILLES
AVEC ENFANT
● EN COUPLE
● ISOLÉES

2030 FAMILLES
SANS ENFANTS
● EN COUPLE
● SEULES



PRÉCÉDENT <

P.21

SUIVANT >



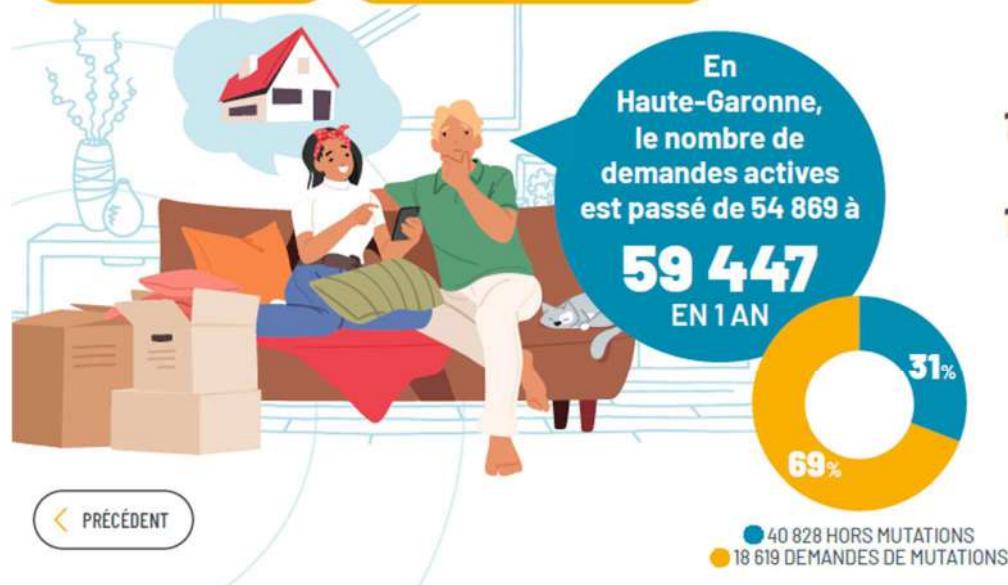
Les **demandeurs** de logements

TYPES DE DEMANDES

L'année 2024 a connu une augmentation importante du nombre de demandes :

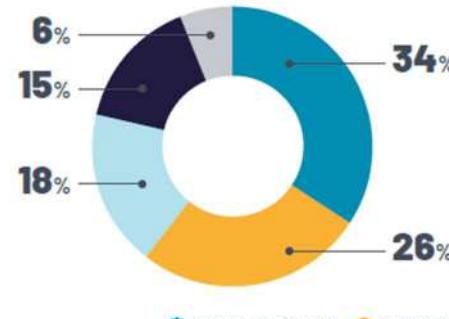
+3.7%
POUR LES MUTATIONS

+7.6%
POUR LES PRIMO-DEMANDES

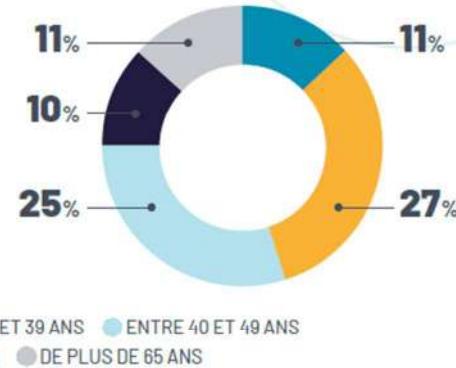


CATÉGORIE D'ÂGE

LOCATAIRES HORS HLM



LOCATAIRES HLM



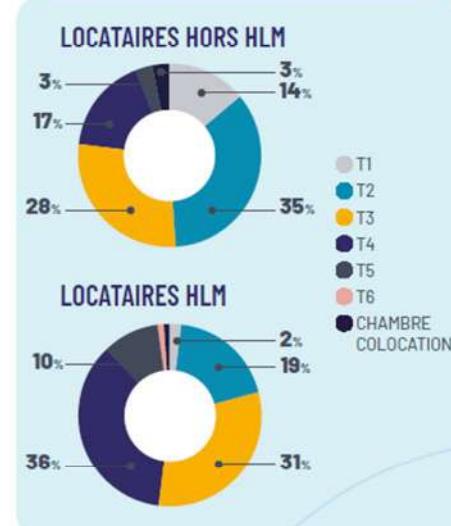
P.22

SUIVANT >

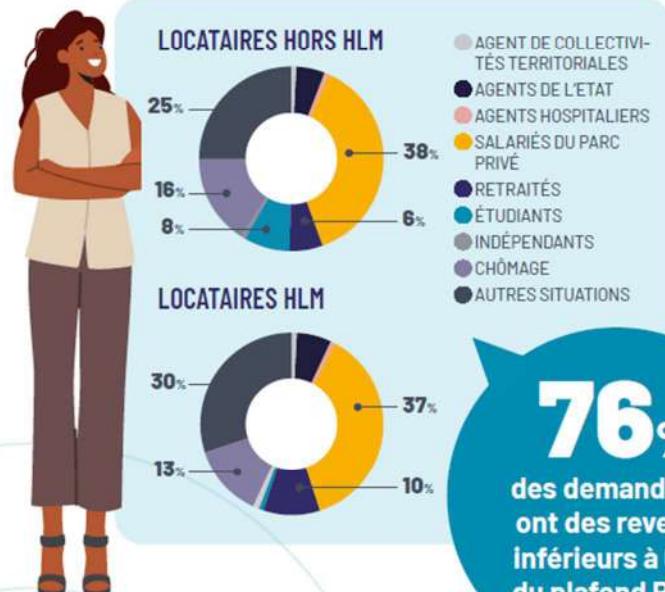


Les **demandeurs** de logements

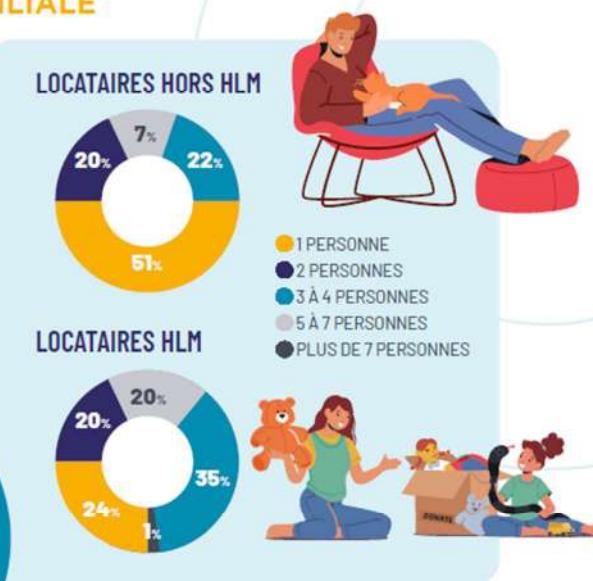
LES TYPOLOGIES DEMANDÉES



LA SITUATION PROFESSIONNELLE



LA COMPOSITION FAMILIALE



PRÉCÉDENT <

P.23

SUivant >



La CALEOL

745 dossiers présentés en commission d'attribution (CALEOL)

21 dossiers non attribués
→ 17 dossiers incomplets
→ 1 offre inadaptée
→ 1 complément d'informations
→ 1 capacité financière inadaptée
→ 1 dépassement de plafonds

49 réunions pour examiner **15 dossiers** en moyenne par séance

24 ont été soumis à l'Accompagnement Social Lié au Recouvrement (ASLR)
→ 15 études pour dette locative
→ 5 études pour parcours locatif
→ 4 études budgétaires



PRÉCÉDENT

P.24

SUIVANT



La CALEOL



ATTRIBUTION EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT



37%
des attributions
concernaient des T4
mais uniquement
6% de T1 et T5

LES MUTATIONS INTERNES

21

mutations internes
ont été réalisées

Les motifs les plus examinés
sont les suivants :

- Problème de taille de logement
- Logement inadapté aux besoins liés au handicap ou à la perte d'autonomie
- Logement trop cher
- Rapprochement travail

PRÉCÉDENT

P.25

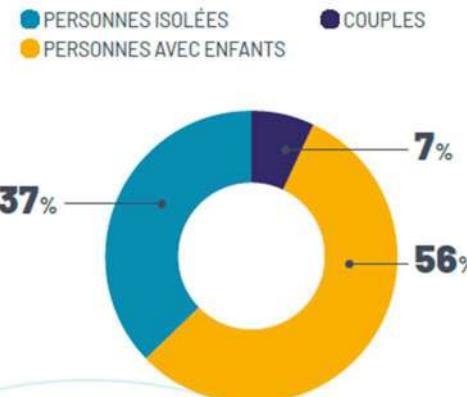
SUIVANT



Profil des nouveaux locataires



LA COMPOSITION FAMILIALE



RÉPARTITION PAR CATÉGORIE D'ÂGE

Âge	Nombre de locataires concernés
Inférieur à 25 ans	6
Entre 25 ans et 34 ans	29
Entre 35 ans et 44 ans	59
Entre 45 ans et 54 ans	65
Entre 55 ans et 64 ans	59
Supérieur à 65 ans	76



PRÉCÉDENT <

P.26

SUIVANT >



Impayés de loyers et recouvrements

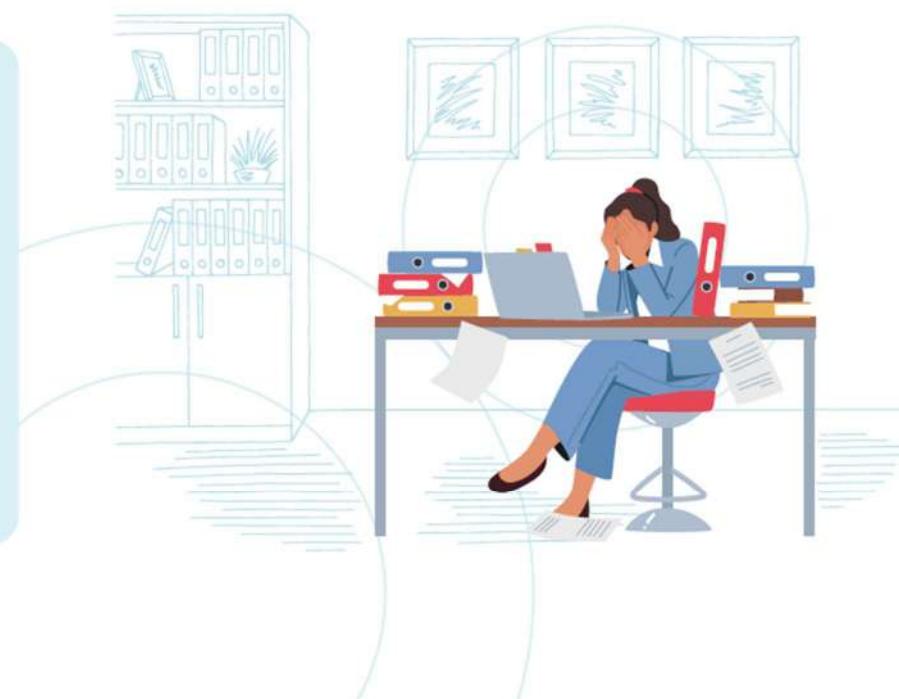
MÉNAGES EN IMPAYÉS
DURANT L'ANNÉE 2024

2 168

relances envoyées aux
locataires en impayés

139

ménages s'étant
retrouvés au moins
une fois en **impayés**
de 3 mois ou +



PRÉCÉDENT <

PLANS D'APUREMENT
AMIABLES ENTRE BAILLEURS
ET LOCATAIRES

2 175

plans d'apurement
amiables signés



1

PROTOCOLE
« **PLAN COHÉSION SOCIALE** »
ayant permis d'apurer la dette en 2024

1

BAIL SIGNÉ
à la suite du protocole « plan de
cohésion sociale » ayant permis
d'apurer la dette en 2024

P.27

SUIVANT >



Impayés de loyers et recouvrements

INDICATEURS PRP ET SURENDETTEMENT

Montant total des **dettes effacées** :

218 810€

96 MÉNAGES CONCERNÉS

FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

5

ménages locataires ont bénéficié d'une **aide du FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement)** au maintien dans le logement



PRÉCÉDENT

P.28

SUivant

PRÉSENTATION OPH31 | LA PROXIMITÉ AU CŒUR DE NOS ACTIONS | LES OPÉRATIONS DE L'OFFICE | LOCATAIRES & DEMANDEURS | DONNÉES PATRIMONIALES

OPH31 - RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024 

DONNÉES PATRIMONIALES et résultats



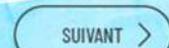
LE PATRIMOINE | **Page 30**

LES CONTRATS D'ENTRETIEN | **Page 31**

LES PERMANENCES | **Page 33**

LE CENTRE DE LA RELATION CLIENT | **Page 34**

LES RÉSULTATS DE L'OFFICE | **Page 35**

 PRÉCÉDENT  SUIVANT >



Le patrimoine

17
LOGEMENTS
NEUFS

6
PAVILLONS
VENDUS
POUR UN PRIX DE VENTE
TOTAL DE
877 000€



1 314 571 €

Somme dépensée pour
le **GROS ENTRETIEN**
(réhabilitation, investissement
patrimoine livrés, PGE)

1 951 348 €

Somme dépensée
pour les constructions
NEUVES

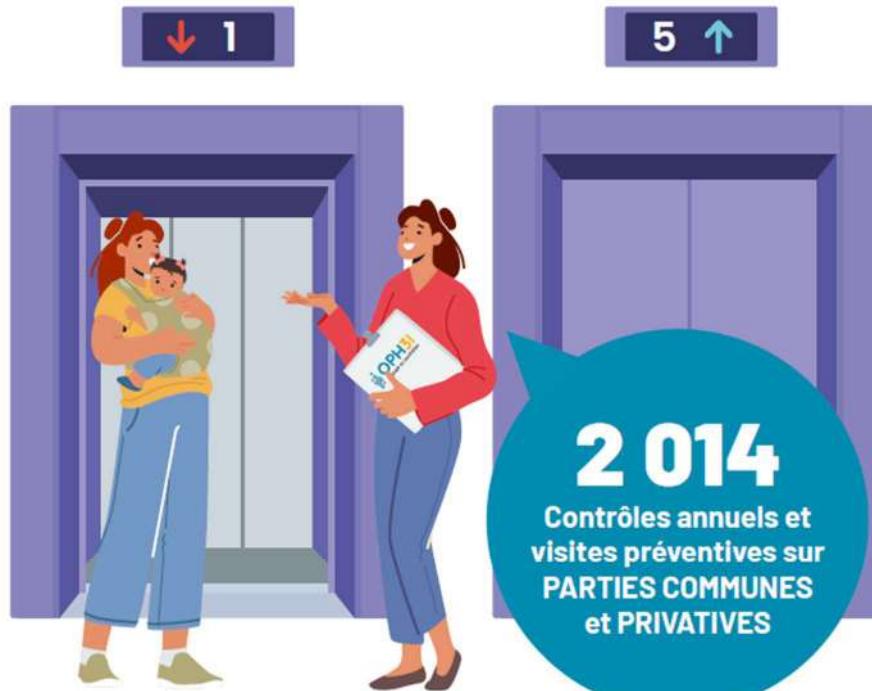
PRÉCÉDENT

P.30

SUIVANT >



Le contrat d'**entretien multiservices**



PRÉCÉDENT

P.31

SUIVANT



Le contrat **chaudières** et **VMC**

11
CHAUDIÈRES
REPLACÉES



578
DÉPANNAGES ET
VISITES CURATIVES
(du 01/03/2024 au
31/12/2024)

2 388
Contrôles annuels
et visites
préventives



PRÉCÉDENT

P.32

SUIVANT



Les permanences

1 789

APPELS À LA PLATEFORME
D'ASTREINTE

+ 316

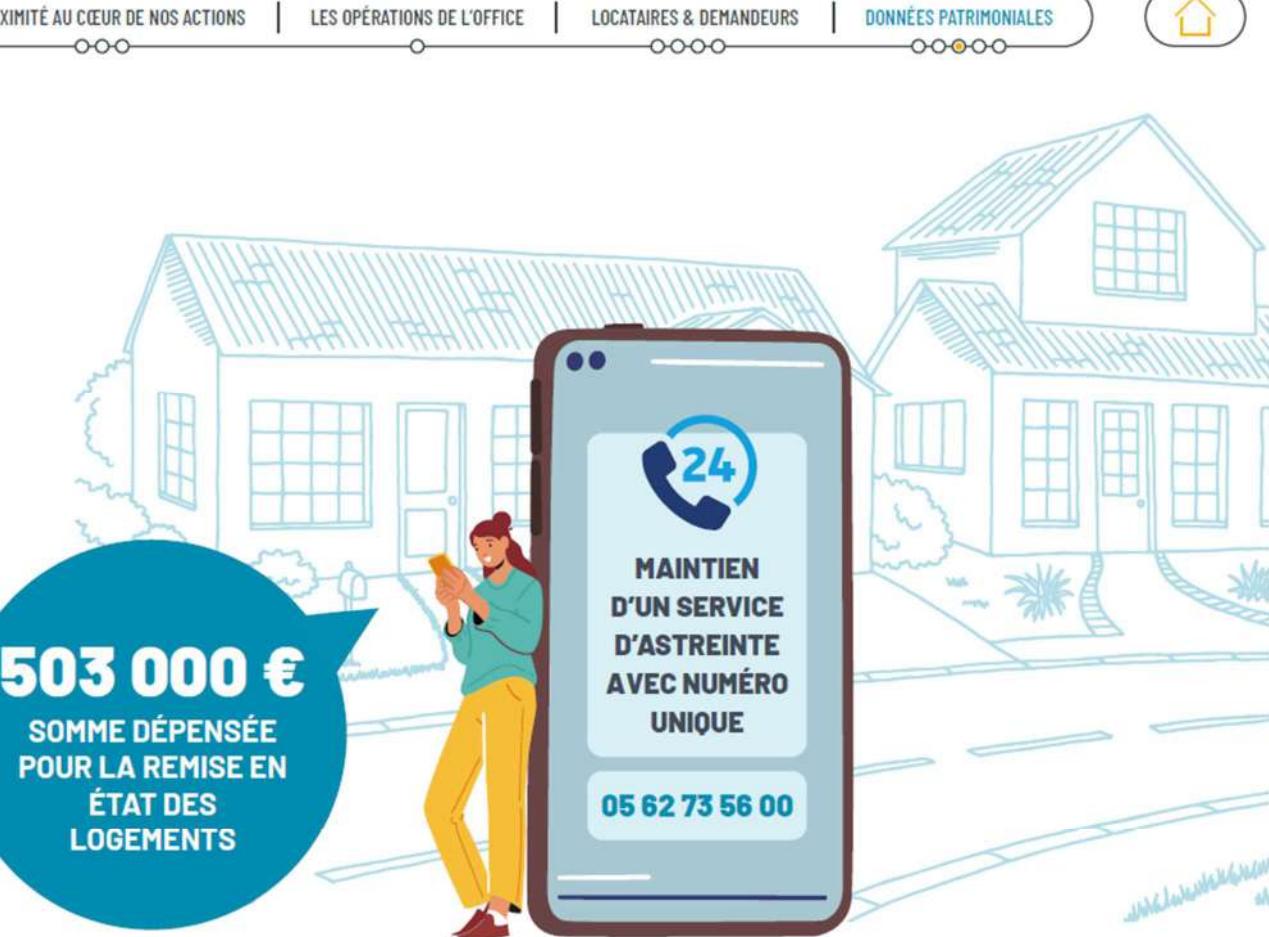
APPELS SUR LE PORTABLE
D'ASTREINTE OPH

2 468

MOYENNE MENSUELLE
DU NOMBRE DE LOCATAIRES SOUS
PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE

503 000 €

SOMME DÉPENSÉE
POUR LA REMISE EN
ÉTAT DES
LOGEMENTS



PRÉCÉDENT

P.33

SUIVANT



Le Centre de la **Relation Client**

RÉCLAMATIONS TRAITÉES

9 339

→ **5 017** RÉCLAMATIONS TECHNIQUES

→ **2 972** RÉCLAMATIONS ADMINISTRATIVES

→ **620** RÉCLAMATIONS LIÉES À LA MÉDIATION

28 jours

Délai moyen
de traitement
des réclamations



LES CANAUX UTILISÉS

→ **7 185** NUMÉRIQUES
(TÉLÉPHONE, COURRIEL...)

→ **520** MANUSCRITS
(COURRIER, LRAR...)

→ **1 423** FACE À FACE
(AGENTS DE PROXIMITÉ...)

PRÉCÉDENT

P.34

SUIVANT



Nos résultats

Opérations et résultats de l'Office	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires (loyers)	18 153 000 €	19 237 000 €	19 904 000 €
Résultat courant	1 284 000 €	- 802 000 €	236 000 €
Résultat net	878 000 €	- 230 000 €	484 000 €
Autofinancement net	1 085 000 €	- 1 011 000 €	232 000 €

Opérations et résultats de l'Office	2022	2023	2024
A) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII)	1 085 000 €	- 1 011 000 €	232 000 €
B) Total des produits financiers (comptes 76)	290 000 €	390 000 €	406 000 €
C) Total des produits d'activités (comptes 70)	20 596 000 €	22 636 000 €	23 765 000 €
D) Charges récupérées (comptes 703)	2 076 802 €	3 286 000 €	3 790 000 €
E)(b + c-d) : dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	18 809 000 €	19 740 000 €	20 381 000 €
F) a/e : ration d'autofinancement net HLM (en %)	5,8 %	- 5,1 %	0,01 %



PRÉCÉDENT

P.35

SUIVANT >



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

75, rue Saint-Jean - BP 63102

31131 BALMA CEDEX

Tél : 05 62 73 56 00

www.oph31.fr



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
19 décembre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja 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 ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

VI. INSTITUTIONNEL : Délégation de signature de Monsieur Quentin SANCHEZ

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.

En raison de la mise à jour des délégations de signature, il convient de modifier la délégation de signature accordée à Monsieur Quentin SANCHEZ, Directeur de la Relation Clients, et à ce titre de délibérer sur le projet de délégation ci-annexé.

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 Quentin SANCHEZ, Directeur de la Relation Clients, dans les conditions définies dans le projet de délégation annexé au présent procès-verbal.

Annexe : délégation de signature signée

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



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), déliege ma signature des documents listés ci-après à Monsieur Quentin SANCHEZ, Directeur de la Relation Clients de l'OPH31.

Monsieur Quentin SANCHEZ est autorisé à signer les documents suivants :

- **Courriers** relatifs aux pôles « Communication » et « Centre de la Relation Client » ;
- **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 Quentin SANCHEZ est habilité à signer les documents suivants :

- Validation du quittancement 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 ;

Monsieur Quentin SANCHEZ est autorisé à subdéléguer cette signature aux membres du personnel placé sous son autorité.

Fait à BALMA, le 20 novembre 2025

Signature du délégué

Thierry BESANCON

✓ Certifié par  yousign

Signature du délégué

Quentin SANCHEZ

✓ Certifié par  yousign



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
19 décembre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja 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 ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

VII. INSTITUTIONNEL : Délégation de signature de Madame Mathilde MARTY

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 membres du personnel de l'Office exerçant des fonctions de directeur ou de chef de service.

En raison de la mise à jour des délégations de signature, il convient d'attribuer une délégation de signature au profit de Madame Mathilde MARTY, occupante actuelle du poste de Responsable Service Accompagnement Social lié au Recouvrement, et à ce titre de délibérer sur le projet de délégation ci-annexé.

La présente délégation annule et remplace la délégation accordée à Madame BOULOUCH par délibération en date du 21 mars 2025.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à déléguer sa signature à Madame Mathilde MARTY, Responsable Service Accompagnement Social lié au Recouvrement, dans les conditions fixées par le projet de délégation qui restera annexé au présent procès-verbal.

Annexe : délégation de signature signée

Pour extrait certifié conforme à l'original,

Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31

Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire

Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31

Thierry BESANÇON



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 Madame Mathilde MARTY, Responsable Service Accompagnement Social lié au recouvrement de l'OPH31.

Madame Mathilde MARTY est autorisée à signer les documents suivants :

- **Bons de commande** relatifs à l'activité de son service et dont le montant est inférieur à 3 600 € TTC ;
- **Courriers** de Plans d'apurement des dettes ;
- **Convocations** du service Accompagnement Social lié au recouvrement ;
- **Courriers** à la CAF ;
- **Courriers** aux avocats et aux huissiers ;
- **Courriers** de relance pour impayés ;
- **Avis de congés** et d'absences des membres du personnel sous sa responsabilité.

Madame Mathilde MARTY est autorisée à subdéléguer cette signature aux membres du personnel placé sous son autorité.

Fait à BALMA, le 20 novembre 2025

Signature du délégué

Signature du délégué

Thierry BESANCON

Mathilde MARTY

✓ Détaché par  youngi

✓ Détaché par  youngi



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
19 décembre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja 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 ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

VIII. INSTITUTIONNEL : Délégation de signature de Madame Valérie NOUGAROLIS

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 membres du personnel de l'Office exerçant des fonctions de directeur ou de chef de service.

En raison de la mise à jour des délégations de signature, il convient de modifier la délégation de signature accordée à Madame Valérie NOUGAROLIS, Responsable des Ressources Humaines, et à ce titre de délibérer sur le projet de délégation ci-annexé.

La présente délégation annule et remplace toutes les précédentes délégations en vigueur jusqu'à ce jour.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à déléguer sa signature à Madame Valérie NOUGAROLIS, Responsable des Ressources Humaines de l'OPH31, dans les conditions fixées par le projet de délégation qui restera annexé au présent procès-verbal.

Annexe : délégation de signature signée

Pour extrait certifié conforme à l'original,

Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31

Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire

Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31

Thierry BESANÇON



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 Madame Valérie NOUGAROLIS, Responsable des Ressources Humaines de l'OPH31.

Madame Valérie NOUGAROLIS est autorisée à signer les documents suivants :

- **Bons de commande**, devis et conventions de formation dans la limite de 20 000 euros HT ;
- **Attestations employeur** ;
- **Notes de frais** des salariés de l'OPH31 ;
- **Courriers** et attestations de gestion courant du service ;

Madame Valérie NOUGAROLIS est autorisée à subdéléguer cette signature aux membres du personnel placé sous son autorité.

Fait à BALMA, le 20 novembre 2025

Signature du délégué

Signature du déléguataire

Thierry BESANCON

Valérie NOUGAROLIS

✓ Certifié par  vousign

✓ Certifié par  vousign



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
19 décembre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja 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 ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

IX. INSTITUTIONNEL : Délégation de signature de Madame Céline ROCHON

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 membres du personnel de l'Office exerçant des fonctions de directeur ou de chef de service.

En raison de la mise à jour des délégations de signature, il convient de modifier la délégation de signature accordée à Madame Céline ROCHON, Responsable Juridique, et à ce titre de délibérer sur le projet de délégation ci-annexé.

La présente délégation annule et remplace toutes les précédentes délégations en vigueur jusqu'à ce jour.

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

Article Unique :

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

Annexe : délégation de signature signée

Pour extrait certifié conforme à l'original,

Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31

Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire

Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31

Thierry BESANÇON



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 Madame Céline ROCHON, Responsable Juridique de l'OPH31.

Madame Céline ROCHON est autorisée à signer les documents suivants :

- **Ordres de service ou bons de fournitures** d'un montant maximum de 15 000 euros TTC ;
- **Courriers** liés aux ordres de service (travaux ou bons de fournitures) ;
- **Validations (bons à payer)** des factures du service Juridique jusqu'à 15 000 euros TTC ;
- **Avis de congés et d'absences** des membres du personnel placé sous son autorité ;
- **Correspondances** faisant état des situations foncières à l'endroit des différentes communes ;
- **Courriers de gestion courante** relatifs aux dossiers fonciers et aux copropriétés ;
- **Courriers de gestion courante** relatifs aux dossiers juridiques ;
- **Transmission** au service de contrôle de la légalité de la Préfecture de documents préalablement validés par le Conseil d'Administration ou le Bureau ;
- **Courriers de transmission** ou de demande de documents aux géomètres, avocats, notaires, huissiers de justice, personnel du GIE Haute-Garonne Développement et de la SA HLM des Chalets ;
- **Courriers** aux locataires de contentieux ou de précontentieux ;
- **Demandes de relevé hypothécaires ou de copie d'acte auprès des Notaires** ;
- **Courriers de mise en demeure aux prestataires en cas de faute dans l'exécution des obligations contractuelles** ;

- **Saisines des avocats** dans le cadre de contentieux ou pour l'obtention de consultation juridique intéressant l'activité de l'Office ;
- **Récépissés des actes d'huissier** déposés à l'attention de l'Office ;
- **Votes en Assemblée Générale** relatifs aux Résidences en copropriété ou en ASL et les pouvoirs à distance correspondants.

Madame Céline ROCHON est autorisée à subdéléguer cette signature aux membres du personnel placé sous son autorité.

Fait à BALMA, le 20 novembre 2025

Signature du délégué

Signature du délégué

Thierry BESANCON

Céline ROCHON

✓ Certifié par 

✓ Certifié par 



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
19 décembre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja 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 ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

X. RESSOURCES HUMAINES : Fixation et validation des objectifs annuels du Directeur Général

Le contrat prévoit une possibilité d'une part variable déterminée en fonctions d'objectifs fixés par le Conseil d'Administration chaque année, sur proposition du Président du Conseil d'Administration.

Cette part variable ne peut excéder 15% de la part forfaitaire.

Article 1 – Détermination des indicateurs de la part variable du Directeur Général pour les années 2024 et 2025

Le projet d'entreprise **PS5** est entré dans sa phase de consolidation et de transformation structurelle.

Pour les exercices 2024 et 2025, il convient de poursuivre la logique de continuité stratégique engagée, tout en intégrant un renforcement des exigences en matière de performance, de transversalité et de qualité perçue par les locataires.

Le Président du Conseil d'Administration et selon une cotation à quatre niveaux (25 %, 50 %, 75 %, 100 %) propose les indicateurs de la part variable du Directeur Général pour les années 2024 (avancement 50%) et 2025 (avancement 75%), dans la limite contractuelle de 15 % de la part forfaitaire, autour des axes suivants :

1 - Performance et considération client – Approche 360°

- Structuration, pilotage et performance du Centre de la Relation Client,
- Amélioration mesurable du traitement et de la clôture des réclamations (KPI),
- Déploiement de pratiques favorisant la satisfaction et la fidélisation des locataires,
- Passage d'une logique principalement réactive à une approche plus proactive.

2 - Digitalisation, maîtrise des données et sécurisation des processus

- Déploiement et appropriation des outils numériques structurants (RH, finances, patrimoine, relation client),
- Fiabilisation des données de pilotage et des indicateurs transverses,
- Dématérialisation et sécurisation des circuits décisionnels et administratifs.

3 - Gouvernance, performance interne et coopérations stratégiques

- Animation de la gouvernance interne et des plans d'actions stratégiques (PAS / PAO),
- Renforcement de la transversalité et de la coopération interservices,
- Contribution à la performance économique durable de l'Office,
- Poursuite des synergies et actions communes au sein de la SAC Garonova.

Le montant annuel de la part variable annuelle est attribué au Directeur Général en fonction de la réalisation des objectifs qui lui ont été fixés. Ce montant est approuvé par le Conseil d'Administration sur proposition du Président.

Il fait l'objet d'un avenant au contrat de travail.

Article 2 – Validation de l'atteinte des objectifs 2024 relatifs à la part variable du Directeur Général

Considérant les indicateurs retenus pour l'année 2024 et **la réalisation à 50% du PS5 à fin 2024** dans le cadre de la continuité du projet PS5 et que le bilan d'exécution présenté met en évidence :

- une amélioration significative des indicateurs de performance de la relation client,
- la poursuite de la digitalisation des processus et la montée en compétence des équipes,
- la stabilisation financière de l'Office et l'optimisation des délais et des coûts,
- un dialogue social soutenu et une dynamique collective autour du projet d'entreprise,

L'année 2024 a permis de consolider les acquis du projet PS5 et de renforcer la capacité de l'Office à répondre aux enjeux sociaux, économiques et réglementaires du logement social.

Il est précisé, à titre d'information, que l'état d'avancement du projet d'entreprise PS5, tel que présenté dans le rapport annexé, est estimé à **75 % à fin 2025**.

Cet avancement fera l'objet d'une présentation et d'une délibération spécifiques du Conseil d'Administration au cours du **premier semestre 2026**.

À ce stade, le calendrier initial du projet est respecté, la dernière année étant dédiée à la finalisation des actions engagées et à la consolidation des résultats.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration adopte les indicateurs de la part variable du Directeur Général pour les années 2024 et 2025, tels que définis à l'article 1 de la présente délibération, sur proposition du Président du Conseil d'Administration.

Article 2 :

le Conseil d'Administration constate et valide l'atteinte des objectifs fixés au titre de l'année 2024 et approuve, sur proposition du Président, l'attribution de la part variable correspondante au Directeur Général, dans les conditions prévues contractuellement.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 19 décembre 2025


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 décembre 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
19 décembre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja 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 ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XI. RESSOURCES HUMAINES : mise à jour du tableau des effectifs au 31 décembre 2025

Toute collectivité a l'obligation de joindre chaque année au budget primitif et au compte administratif votés par l'assemblée délibérante, un état de l'effectif du personnel au 31 décembre de l'année écoulée.

Les fondements de cette obligation s'appuient sur le Code des Collectivités Territoriales (Articles L2121-29, L2313-1, R2313-3) et le code général de la fonction publique (articles L313-1 et L542-2).

Le tableau des effectifs constitue la liste des emplois ouverts budgétairement pourvus ou non, classés par filières, cadres d'emplois et grades et distingués par une durée hebdomadaire de travail déterminée en fonction des besoins du service. Ces emplois ont vocation à être occupés par des fonctionnaires titulaires d'un grade qui leur correspond.

Le départ de fonctionnaires laisse des postes ouverts, de fait ils ne sont plus occupés aujourd'hui par des fonctionnaires, il est donc proposé de les clôturer afin de mettre à jour le tableau des effectifs fonctionnaires.

Conformément à l'article L313-1 du code général de la fonction publique, l'organe délibérant dans les collectivités ou établissements publics, seul compétent pour créer les emplois, l'est également pour les supprimer.

Conformément à l'article L542-2 du Code général de la fonction publique, l'avis des instances représentatives du personnel a été requis lors de la séance du 26 novembre 2025.

Celui-ci dispose d'un délai de 30 jours pour émettre son avis.

L'avis du Conseil Social et économique (CSE) a été rendu en date du 02/12/2025

Aussi :

- Considérant que le statut juridique de l'OPH 31, depuis le passage en EPIC le 18 décembre 2008 (séance du conseil d'administration adoptant la transformation de l'office public département HLM de Haute-Garonne en Office Public de l'Habitat) n'autorise plus le recrutement d'agents territoriaux mais uniquement de salariés,
- Considérant la nécessité de mettre à jour le tableau des emplois publics, il y a lieu de supprimer:

FILIERE TECHNIQUE :

1 poste d'adjoint technique principal de 2^{ème} classe

1. GRADE : Adjoint Technique principal de 2 ^{ème} classe
DUREE HEBDOMADAIRE : 35h
LIBELLE DE L'EMPLOI : Responsable Qualité
SERVICE CONCERNE : SERVICE Solution Habitat
MOTIF DE LA SUPPRESSION : Avancement de grade

1 poste de technicien principal de 1^{ère} classe

1. GRADE : Technicien Principal de 1 ^{ère} classe
DUREE HEBDOMADAIRE : 35h
LIBELLE DE L'EMPLOI : Responsable informatique
SERVICE CONCERNE : SERVICE INFORMATIQUE
MOTIF DE LA SUPPRESSION : Avancement de grade

Le Conseil d'Administration conserve la possibilité de créer des postes de fonctionnaires dans le cadre des avancements de grade, afin de permettre aux fonctionnaires en place un déroulement de carrière si cela s'avère nécessaire pour le bon fonctionnement des services.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration décide de supprimer les postes proposés et de mettre à jour le tableau des effectifs à la date du 1^{er} janvier 2026.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration adopte le tableau des effectifs des emplois permanents joint à la présente délibération

Annexe :

1. tableau des effectifs des emplois permanents au 1^{er} janvier 2026
2. avis du CSE en date du 02/12/2025

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Annexe 1 : tableau des effectifs des emplois permanents au 1^{er} janvier 2026

TABLEAU DES EFFECTIFS FONCTIONNAIRES DE L'OPH 31						
MIS A JOUR AU 31/12/2025						
ADMINISTRATIF	A	ATTACHES				35H vacant
	B	REDACTEURS	Rédacteur	Responsable service Gestion	GESTION SOCIALE	35h pourvu
	B	REDACTEURS	Rédacteur Principal de 1 ^{ère} classe	Conseillère de la relation client	CENTRE RELATION CLIENT	35h pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 1 ^{ère} classe	Agent chargé du quittancement	COMPTABILITE FINANCES	35h pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 1 ^{ère} classe	Agent chargé des marchés publics	JURIDIQUE	35h pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 1 ^{ère} classe	Agent comptable	COMPTABILITE FINANCES	35h pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 1 ^{ère} classe	Responsable Chargé de clientèle	GESTION LOCATIVE	35h pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 2 ^{ème} classe	Gestionnaire immobilier	JURIDIQUE	35h pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 2 ^{ème} classe	Conseillère de la relation client	CENTRE RELATION CLIENT	35h pourvu
TECHNIQUE	A	INGENIEURS	Ingénieur	Responsable SI	SERVICE INFORMATIQUE	35h pourvu
	B	TECHNICIENS	Technicien principal de 1 ^{ère} classe	Technicien sinistres	SOLUTIONS HABITAT	35h pourvu
	C	AGENTS DE MAITRISE	Agent de maîtrise	Responsable qualité	SOLUTIONS HABITAT	35h pourvu

Annexe 2 : avis du CSE en date du 02/12/2025



Balma, le 02 décembre 2025

CSE de l'OPH31
75 rue Saint Jean
31131 BALMA CEDEX

Monsieur Thierry BESANCON, Directeur Général de l'OPH31,

Vous nous avez consultés le 26 novembre 2025 dans le cadre d'une réunion CSE ordinaire, afin de solliciter notre avis sur la nouvelle classification.

Tout d'abord nous nous félicitons, tous, des ateliers organisés avec la participation du personnel représentant les différents métiers au sein de notre office.

Nous approuvons cette présentation et donnons un avis favorable.

Veuillez, Monsieur Le Directeur Général, accepter nos salutations distinguées.

Les délégués du personnel
Le secrétaire du CSE
Paul VALS

Article 1 :

Le Conseil d'Administration adopte les indicateurs de la part variable du Directeur Général pour les années 2024 et 2025, tels que définis à l'article 1 de la présente délibération, sur proposition du Président du Conseil d'Administration.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration constate et valide l'atteinte des objectifs fixés au titre de l'année 2024 et approuve, sur proposition du Président, l'attribution de la part variable correspondante au Directeur Général, dans les conditions prévues contractuellement.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
19 décembre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja 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 ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XII. VENTES HLM : validation du plan de vente 2026

Le 3 octobre dernier, le Conseil d'Administration a validé le plan de vente concernant les communes suivantes :

- Martres-Tolosane
- Rouède
- Longages
- Baziège
- Odars

Il convient désormais d'en déterminer les modalités financières permettant la concrétisation du plan de vente annoncé.

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

MARTRES-TOLOSANE – Les Tilleuls 1(0093)

Commune	Typologie	N° Pav	Adresse	Mise en service	Surface (m2)	Prix
Martres Tolosane	T4	1	1 Rue des Tilleuls	01/10/1988	76	109 440 €
Martres Tolosane	T2	2	2 Rue des Tilleuls	01/10/1988	51	73 440 €
Martres Tolosane	T2	3	3 Rue des Tilleuls	01/10/1988	51	73 440 €
Martres Tolosane	T4	4	4 Rue des Tilleuls	01/10/1988	76	109 440 €
Martres Tolosane	T3	5	5 Rue des Tilleuls	01/10/1988	61	87 840 €
Martres Tolosane	T3	6	6 Rue des Tilleuls	01/10/1988	61	87 840 €
Martres Tolosane	T4	7	7 Rue des Tilleuls	01/10/1988	77	110 880 €
Martres Tolosane	T3	8	8 Rue des Tilleuls	01/10/1988	61	87 840 €
Martres Tolosane	T3	9	9 Rue des Tilleuls	01/10/1988	61	87 840 €
Martres Tolosane	T4	10	10 Rue des Tilleuls	01/10/1988	76	109 440 €
Martres Tolosane	T3	11	11 Rue des Tilleuls	01/10/1988	61	87 840 €
Martres Tolosane	T4	12	12 Rue des Tilleuls	01/10/1988	76	109 440 €

ROUEDE – La Serre (0170)

Commune	Typologie	Adresse	Mise en service	Surface (m2)	Prix
ROUEDE	T5	200 Route de Gax	01/06/1995	98	125 440 €

LONGAGES – Couret Aster (0171)

Commune	Typologie	Adresse	Mise en service	Surface (m2)	Prix
LONGAGES	T3	20 chemin de la Peyonne	01/11/1995	80	166 400€

BAZIEGE – Rue Traversière (0225)

Commune	Typologie	Adresse	Mise en service	Surface (m2)	Prix
BAZIEGE	T4	4 rue Traversière	01/07/2003	85	210 800 €

ODARS – Le Moulin (0094)

Commune	Typologie	N° Pav	Adresse	Mise en service	Surface (m2)	Prix
ODARS	T3	1	55, rue de Tournon	01/10/1988	72	201 600 €
ODARS	T3	2	65, rue de Tournon	01/10/1988	72	201 600 €
ODARS	T4	3	77, rue de Tournon	01/10/1988	86	240 800 €
ODARS	T4	4	87, rue de Tournon	01/10/1988	86	240 800 €
ODARS	T4	5	5, impasse de Boyer	01/10/1988	86	240 800 €
ODARS	T4	6	6, impasse de Boyer	01/10/1988	86	240 800 €
ODARS	T3	7	7, impasse de Boyer	01/10/1988	72	201 600 €
ODARS	T4	8	8, impasse de Boyer	01/10/1988	86	240 800 €
ODARS	T4	9	9, impasse de Boyer	01/10/1988	86	240 800 €
ODARS	T4	10	10, impasse de Boyer	01/10/1988	86	240 800 €
ODARS	T4	13	13, impasse de Boyer	01/10/1988	86	240 800 €
ODARS	T3	14	14, impasse de Boyer	01/10/1988	72	201 600 €
ODARS	T4	15	15, impasse de Boyer	01/10/1988	86	240 800 €

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration valide les grilles de prix de vente indiquées ci-dessus.

Article 2 :

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

Article 3 :

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 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja 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 ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XIII. FONCIER : Revel : rétrocession de parcelles avec la commune

Dans le cadre du programme de vente HLM initié par l'OPH31 sur la commune de Revel (résidence « Pont Richard 2 »), un découpage cadastral s'est avéré nécessaire afin de permettre l'individualisation des futures parcelles vendues au profit des clients-locataires. Le secteur concerné est le suivant :



Ce découpage a mis en exergue des espaces qui relèveraient de la voirie matérialisés sur le plan ci-dessous :



Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja 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 ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XIV. PATRIMOINE : Revel - Les 3 Grâces – Site Cœur de Ville – Acquisition de 10 logements locatifs en VEFA – 4^{ème} passage

NOTE DE PRESENTATION :

La présente note a pour objet la mise à jour des surfaces, prêts et financements de 10 logements sociaux achetés en VEFA :

- L'acquisition des 5 logements PLUS-PLAI au niveau R+1 a été validée en 2022.
- L'acquisition des 5 logements PLS au niveau R+2 a été validée en 2025.



PRESENTATION DE L'OPERATION

Le projet de requalification de l'îlot des 3 Grâces porté par la société CRESPY associé à l'OPH31, situé à l'angle de la Rue Victor Hugo et de l'Avenue Gambetta à REVEL, a été retenu comme lauréat de l'appel à projet « Réinventons nos coeurs de Ville ». Le jury composé de La Ville de REVEL, la Banque des Territoires, Action Logement et CD31 a jugé le projet étant un bon compromis entre la complexité du site, les contraintes techniques et la qualité du projet. Le projet se situe dans le périmètre des Architectes des Bâtiments de France.

Cette opération bénéficie d'un emplacement privilégié en cœur de ville, à proximité immédiate de tous les services et de toutes les dessertes.

Le prix d'acquisition est fixé à 2205 €/m². Un contrat de réservation a été signé le 11 décembre dernier sur la base des surfaces prévues initialement. Le tableau des surfaces ayant et repris avec la société CRESPY, il convient de mettre la délibération à jour.

PLAN DE FINANCEMENTS PREVISIONNELS

Plan de financement prévisionnel des logements PLUS :

Le programme prévisionnel développe 212,7m² SHAB et 221,95 m² SU, pour un total de 3 logements (1T2, 1T3 et 1T4).

Aucun stationnement et aucun jardin privatif.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **546 857 € TTC** (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

Subvention Etat PLUS	3 000 €
Subvention CD 31	22 500 €
Prêt PLUS foncier	50 401 €
Prêt Action Cœur de Ville (AL)	344 100 €
Fonds propres	120 855 €

Plan de financement prévisionnel des PLAI-R :

Le programme prévisionnel développe 95,22 m² SHAB et 98,46 m² SU, pour un total de 2 logements (2T2).
Aucun stationnement et aucun jardin privatif.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **242 853 € TTC** (TVA à 5,5%).

Les financements se décomposent en :

Subvention Etat PLAI	30 000 €
Subvention CD 31	30 000 €
Prêt PLAI Foncier	12 572 €
Prêt Action Cœur de ville (AL)	116 400 €
Fonds propres	53 611 €

Plan de financement prévisionnel des PLS :

Le programme prévisionnel développe 387,01 m² SHAB et 403,8 m² SU, pour un total de 5 logements (2 T3 + 3 T4).

Aucun stationnement et aucun jardin privatif.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **994 892 € TTC** (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

Prêt PLS Foncier	188 775 €
Prêt PLS Construction	334 446 €
Prêt Action Cœur de ville (AL)	251 800
Fonds propres	219 871 €

L'équilibre de l'opération fait ressortir un besoin en fonds propres de 22.1% soit 39 434€ /logement. (Lors du précédent passage de février 2025 le besoin en fonds propre était de 27.5 % soit 53 326 €/ logements).

Calendrier de l'opération :

- Obtention Permis de Construire : 4/03/2022
- Contrat de réservation : Décembre 2025
- Signature acte : Janvier 2026 (après obtention de la totalité des décisions de financement)
- Livraison : 1^{er} trimestre 2027

Données d'Exploitation (valeur janvier 2025) :

PLUS :

Le loyer prévisionnel est fixé à **6.63 €/m²** surface utile pour les PLUS.
Pas de loyer accessoire.

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²),
ressort à 437,58 € pour un logement PLUS.

PLAI-R:

Le loyer prévisionnel est fixé à **5,88** €/m² surface utile pour les PLAI-R.
Pas de loyer accessoire.

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²),
ressort à 388,08€ pour un logement PLAI-R.

PLS :

Le loyer prévisionnel est fixé à **8,68** €/m² surface utile pour les PLS.
Pas de loyer accessoire.

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²),
ressort à 572,88 € 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 les démarches nécessaires et à signer les actes liés à la réalisation de l'opération.

Annexes :

1. Plan de Situation / Plan de Masse / Visuel
2. Bilan d'exploitation logements PLUS/PLAI/PLS actualisé

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

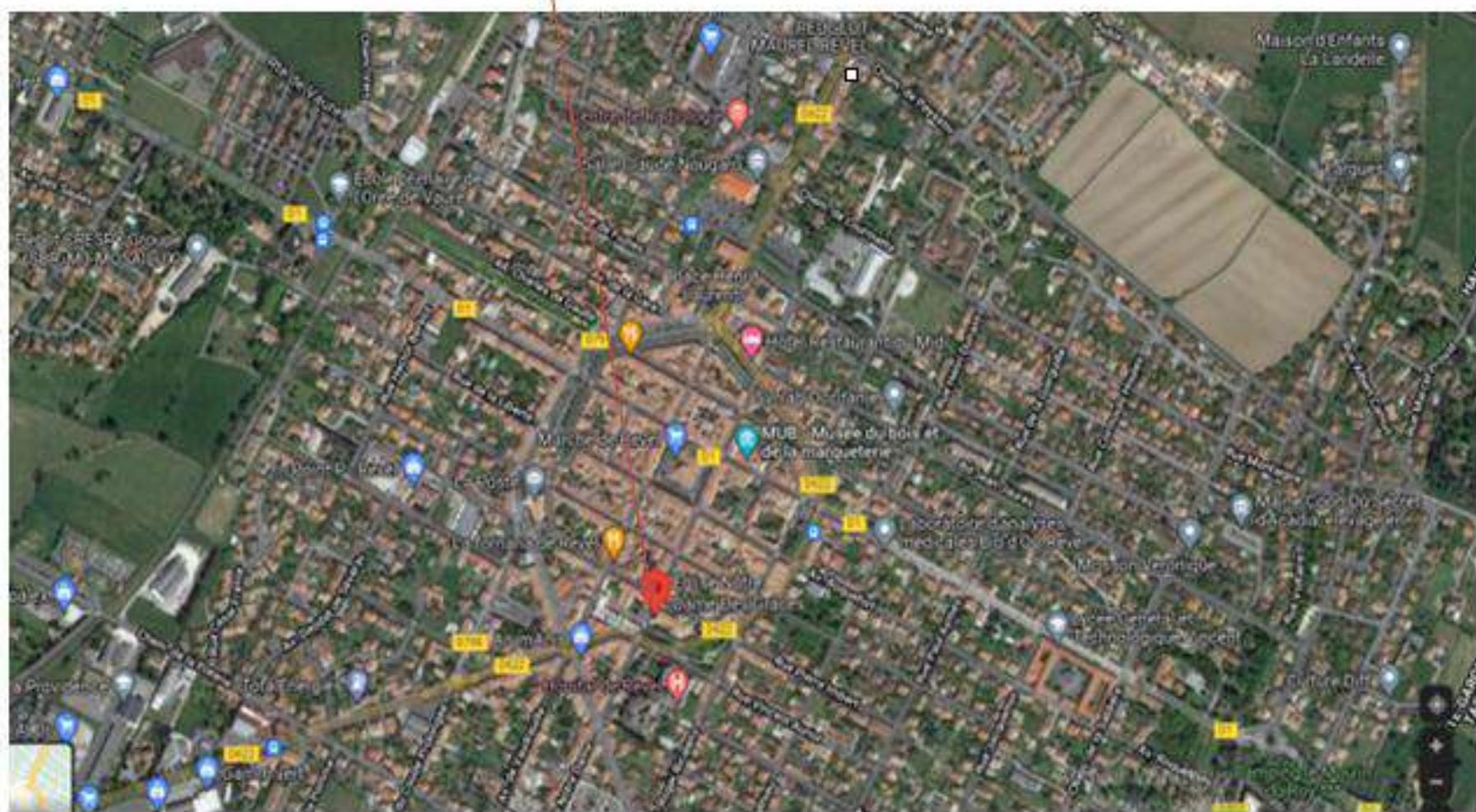
Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 décembre 2025



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

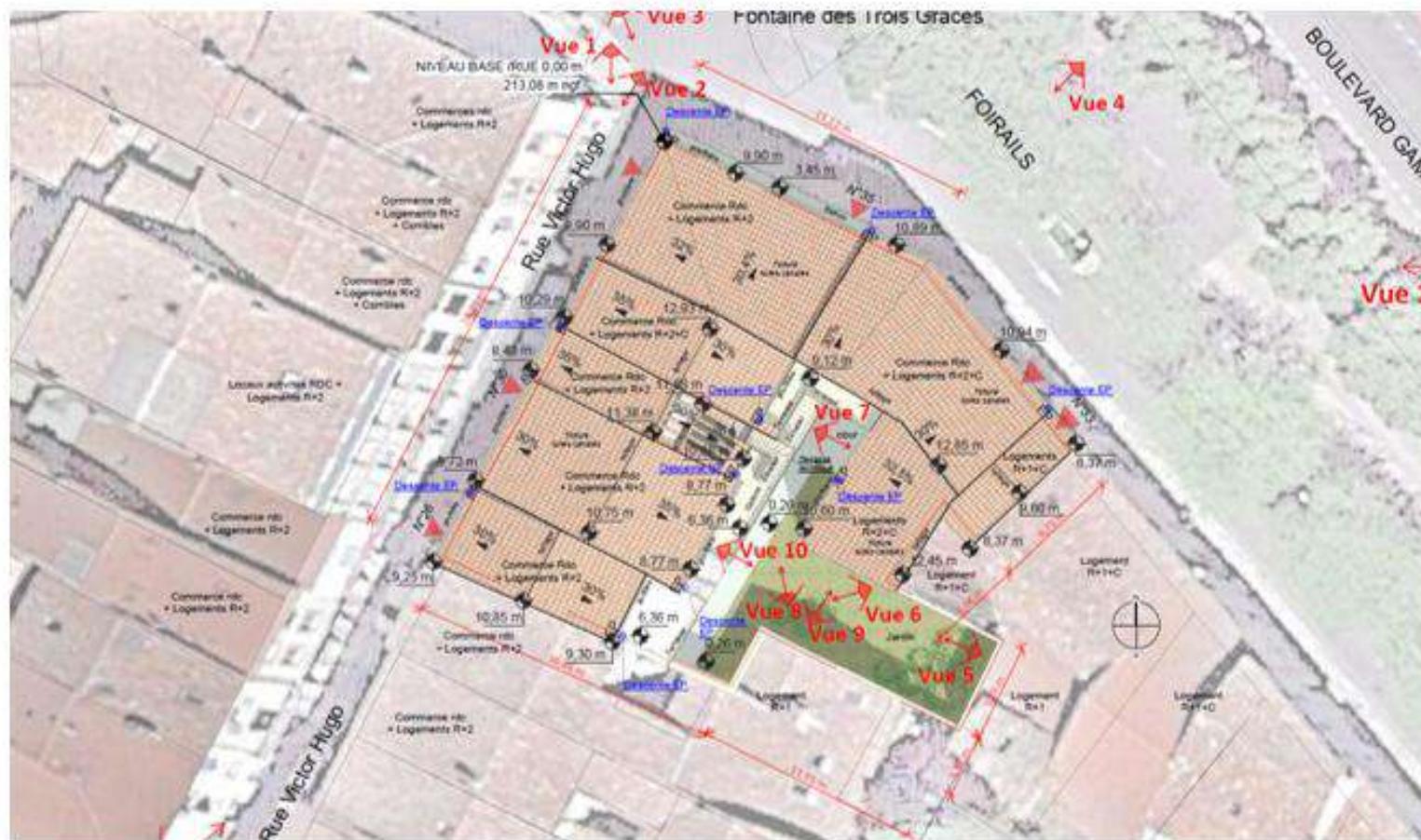
Annexe 1 : Plan de Situation / Plan de Masse / Visuel

ILLOT DES 3 GRACES





PLAN DE MASSE



Annexe 2 : Bilan d'exploitation logements PLUS/PLAI/PLS actualisé

BAILLEUR	OPH31		
COMMUNE	REVEL		
TOULOUSE METROPOLE	31		
VEFA ou AA	Oui		
ADRESSE OPER.	Rue des 3 Grâces		
SURF TERRAIN			
Delegataire	CD 31		
FINANCEMENT	PLUS	PLAI-R	PLS
NB LOGTS PLUS	3	NB LOGTS PLAI	2
NB LOGTS PLS	5	NB LOGTS PLI	0
NB TOTAL LOGTS	10	coll	
S Plancher (lts)	755	Shon commerce	0
SHAB LOGTS	695	SU commerce	0
SURFACE LOGE	0		
RENDEMENT	0,92		
LOGT MOYEN (type)	2,00	ascenseurs	non
LOGT MOY (m ²)	69,49		
SURF. MNDNUM	404		
SURFACE UTILE	724	coef structure	0,9826
S.UTILE PLUS	222	S.U PLAI-I	98
S.UTILE PLS	404	S.U PLI	0

TYPOLOGIE	Bloc	SHabtables	Sannexes
T1	0	0,00	0,00
T1B	0	0,00	0,00
T2	3	51,29	2,16
T3	2	63,90	4,75
T3D	0	0,00	0,00
T4	2	93,49	11,65
T4D	3	75,43	6,42
T5	0	0,00	0,00
T5D	0	0,00	0,00
T6	0	0,00	0,00
Total	10	468,63	39
GARAGES	PLUS	PLAI	PLS
INFRA	0	0	0
SUPER	0	0	0
Total Sannexes =		39	
Poids de T1 au T2		30,0%	

Total Sannexes = 39
Poids de T1 au T2 30,0%

INVESTISSEMENT OPERATION N° 10 PLUS PLAI-R PLS			
REVEL Rue des 3 Grâces			
POSTES DE DEPENSES	LOGTS HT	TVA	LOGTS TTC
PRIX ACQUISITION Vefa	2 205 HT M2 shab	1 532 321	1 532 321
FRAIS D'ACQUISITION	2,50%	38 308	38 308
DEMOLITION	0	0	0
COMMISSION	0,00%	0	0
SONDAGE	0	0	0
GEOMETRE	0	0	0
REFERE	0	0	0
DIAGNOSTICS DEMOLITION			
TA+part départementale+RAP	0 /m ² Shab	0	0
PFAC	0 E /M2 SP	0	0
TAXE Diverses	0 /m ² Shab	0	0
Autre charge foncière	0	0	0
Autre charge foncière	0	0	0
RENFORT RESEAU	0 E /logt	0	0
ALEAS	0 E/m ² shon	0	0
REVISIONS	0,00% terrain+frais	0	0
TOTAL FONCIER (hors révision)	1 570 629	0	1 570 629
V.R.D	0 E HT/logt	0	0
HONORAIRES VRD	0 /W	0	0
BRCHTS CONCESSION	0 E HT/logt	0	0
CONV ELECTRICITE	0 E HT/logt	0	0
BRCHTS GDF	0 E HT/logt	0	0
ALEAS	0,00% /W	0	0
REVISION	0,00% /W	0	0
TOTAL V.R.D (hors révision)	0	0	0
TOTAL CHARGE FONCIERE (hors révision)	1 570 629	0	1 570 629
CONSTRUCTION	0 /m ² Shab	0	0
SURCOUTS	0 /m ² Shab	0	0
PILOTAGE	1,00% /W	0	0
MAITRISE D'OEUVRE	6,00% /W	0	0
COORDONNATEUR SPS	0,55% /W	0	0
CONTROLE TECHNIQUE+MISSIONS	0,55% /W	0	0
ASSURANCE D.O. Attention 2/3lts 2,73%	1,00% /W+hon TTC	0	0
KALITY	75	750	150
NF HABITAT	0 E HT/logt	0	0
DIVERS(frais de tirages,etc..)	0	0	0
ALEAS	3,00% /W	0	0
REVISION	0,00% /W	0	0
TOTAL BATIMENT (hors révision)	750	150	900
PRIX DE REVIENT (hors révision)	1 571 379	150	1 571 529
TOTAL REVISIONS	0	0	0
PRIX DE REVIENT (hors frais financiers)	1 571 379	150	1 571 529
FRAIS FINANCIERS	1,5%	23 900	23 900
PRIX DE REVIENT TOTAL (hors conduite d'opération)	1 595 279	150	1 595 429
TVA RECUPEREE		149 618	149 618
CONDUITE D'OPERATION (honoraires GIE)	19 960	1 874	21 834
Conduite d'opération MO	1,00%	15 953	1 498
INVESTISSEMENT TOTAL	1 631 192	153 140	1 784 332
VRAI TVA PLAI	5,50%	TVA norm	20,00%
488 962 PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLUS		546 857 CHARGE FONCIERE PLUS	481 361
216 901 PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLAI		242 583 CHARGE FONCIERE PLAI	213 530
886 566 PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLS		994 892 CHARGE FONCIERE PLS	875 738
0 PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLI		0 CHARGE FONCIERE PLI	0
Taux de TVA moyen de l'opération		9,4% Conduite d'opération	19 960

2 568 € TTC /m² Shab
69,5% Annuité 1ère année/Loyer 1ère année

date d'impression		08-déc-25
FINANCEMENT		2024
Droit Commun	Subv ETAT PLUS	9 000
	Subv ETAT PLA-I	30 000
Subventions :	Région	0
	Subvention Toulouse METROPOLE	0
	CD31	52 500
	CD82 - GD MONTAUBAN	0
	SICOVAL	0
	CAM	0
	Action logement	0
Subventions Exceptionnelles	Autres communes	0
	ANRU	0
	Autres subventions	0
Prêts :	Prêt CDC PLUS (hors FF)	50 401
	Prêt CDC PLAI (hors FF)	12 572
	Prêt CDC PLS (hors FF)	523 221
	Prêt CDC PLI (hors FF)	0
	prêt Booster	0
	prêt booster taux fixe	0
	Prêt PHB 2.0	0
	Prêt Action Logement PLUS	344 100
	Prêt Action Logement PLAI-R	116 400
	Prêt Action Logement PLS	251 800
	autre prêt	0
Prêts commerce		0
Besoins FP hors PHB2.0 et Booster	22,1%	394 337
		montant FP max autorisé
		482 801
Besoins FP propres effectifs	22,10%	394 337
TOTAL SUBVENTIONS		91 500
TOTAL PRETS CONSOLIDES		1 288 495
TOTAL RESSOURCES		1 784 332
		OK
PRÉT FONCIER PLAI		12 572
PRÉT FONCIER PLUS		50 401
PRÉT CONSTRUCTION PLAI		0
PRÉT CONSTRUCTION PLUS		0
PRÉT FONCIER PLS		188 775
PRÉT CONSTRUCTION PLS		334 446
PRÉT FONCIER PLI		0
PRÉT CONSTRUCTION PLI		0
CONTINGENTS		OK
garant	20%	2
Prefecture	30%	3
Action Logement PLUS	0%	0
Action Logement PLAI-R	0%	0
Action Logement PLS	0%	0
Conseil Départemental	10%	0
bailler	50%	5
VALEUR DE BASE		OK
VRAI logement	F/M2SU	148
garage	F/M2SU	12 752
Valeur foncière	F/M2SU	100

PLAN FINANCEMENT PLUS			PLAN FINANCEMENT PLAI			PLAN FINANCEMENT PLI		
Subventions	31 500	5,8%	Subventions	60 000	24,7%	Prêts	0	0,0%
Etat	9 000		Etat	30 000		Prêt PLI foncier	0	
Région	0		Région	0		Prêt PLI Construction	0	
Production Neuve	0		Production Neuve	0	VRAI	autres prêt		
Commune SRU	0		Commune SRU	0	52 500			
BEPOS	0		BEPOS	0				
Commune SRU			Commune SRU					
Accessibilité des logements	0	Asc + porte auto	Accessibilité des logements	0	Asc + porte auto			
CD31	22 500		CD31	30 000				
.....			Subvention de base	0				
Subvention de base	0		Accessibilité handicapés	0				
Accessibilité handicapés			Prime centre bourg	0				
Prime centre bourg			Prime classe 2 et 3	0				
Prime classe 2 et 3	0		Toulouse Métropole	0				
Toulouse Métropole	0		Sicoval Vefa	0				
Sicoval			CAM	0				
CAM			GD MONTAUBAN /CD82	0				
GD MONTAUBAN	0		CD31 CAM et SICOVAL	0				
CD82	0		Subventions ANRU	0				
Subventions ANRU			Commune					
Commune	0		Subvention action logements	0				
Subvention action logements	0		Sicoval MOD	0				
Autres subventions	0							
Prêts	394 501	72,1%	Prêts	128 972	53,2%	Prêts	775 021	77,9%
Prêt PLUS Foncier	50 401		Prêt PLAI Foncier	12 572		Prêt PLS foncier	188 775	
Prêt PLUS Construction	0		Prêt PLAI Construction	0		Prêt PLS Construction	334 446	
Prêt PHB.2.0	0		Prêt PHB.2.0	0		prêt PHB.2.0	0	
prêt Booster (cat 2)	0		prêt Booster (cat 2)	0		prêt Booster (cat 2)	0	
prêt booster fixe			prêt booster fixe			prêt booster fixe		
Action Logement PLUS	344 100		Action Logement PLAI	116 400		Action Logement PLS	251 800	0,25
autres prêt	0		autres prêt	0		GD MONTAUBAN	0	
Fonds Propres	120 855	22,1%	Fonds Propres	53 611	22,1%	Fonds Propres	219 871	22,1%
TOTAL	546 857		TOTAL	242 583		TOTAL	994 892	



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
19 décembre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja BOUHACEIN, Christine COURADE, Monique DUFFAU, 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 ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XV. PATRIMOINE : Ayguesvives - Résidence Capestroupat - 9 logements - Chemin Capestroupat à Ayguesvives - Travaux de réhabilitation - 1er passage

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Capestroupat, à Ayguesvives (code programme 0071).

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Capestroupat est composée de 9 logements individuels, situés au 3-4-5-6-8-10-14-16 Chemin de Capestroupat à Ayguesvives.

Les objectifs de la réhabilitation sont :

- Amélioration des performances énergétiques (passage de l'étiquette énergétique E à minima C),
- 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

Travaux de mise en sécurité

- Prévoir le remplacement des tableaux électriques, mise en place DCL, mise aux normes

Travaux nécessaires pour assurer le clos et le couvert

- Ravalement de façade y compris traitement des désordres sur les façades
- Toiture à contrôler ainsi que la présence et la performance de l'isolation
- Reprise des gouttières
- Remplacer les poteaux bois le nécessitant suivant état des lieux
- Prévoir le remplacement des portes d'entrée
- Etudier la possibilité de supprimer les antennes et paraboles présentes en toitures

Travaux énergétiques :

- Prévoir le remplacement du système de chauffage et production d'eau chaude pour les rendre plus performant et économique suivant les études à réaliser
- Prévoir le remplacement des menuiseries extérieures y compris occultations
- Prévoir contrôle des débits VMC et remplacement si nécessaire suivant les études à réaliser
- Prévoir la mise en place de brasseurs d'air dans les séjours

Travaux d'embellissement

- Réfection des salles des bain
- Remplacement de évier y compris robinetteries et faïence
- Prévoir la suppression des dalles polystyrènes présente dans certains logements en fonction des états des lieux qui seront réalisés

Parties communes extérieures :

- Suppression de la batterie de boites aux lettres existante et mise en place d'une BL devant chaque logement

PLANNING

- Démarrage des études 1^{er} trimestre 2026
- Lancement de la consultation travaux : 3^{ème} trimestre 2026
- Durée des travaux : environ 12 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Le prix de revient global prévisionnel, s'établit à 820 440€ soit 91 160.03€ TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	319 771 €	39%
Travaux techniques	333 080 €	41%
Total travaux :	652 851 €	80%
Honoraires MOE + OPC	53 319 €	6%
Autres honoraires	48 815 €	6%
Diagnostics et études	18 378 €	2%
Assurances	7 089 €	1%
Révision	39 989 €	5%
Total opération :	820 440 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propre	123 066 €	15%
Eco-Prêt	58 500 €	7%
Reste à financer - Prêt à définir	638 874 €	78%
Total :	820 440 €	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 19 décembre 2025


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 décembre 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
19 décembre 2025

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Dominique BELTRAME, Khédidja BOUHACEIN, Christine COURADE, Monique DUFFAU, 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 ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Thierry SUAUD,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

XVI. PATRIMOINE – Tournefeuille -Résidence Les Saules – 90 logements – rue des Saules à Tournefeuille – Travaux de réhabilitation – 1er passage

La présente note vise à lancer l'opération et déterminer le budget prévisionnel pour les travaux de réhabilitation des immeubles 1 à 12 (bâtiments 1 à 7 - code programme 0043 et bâtiments 8 à 12 - code programme 0058), soit 12 bâtiments pour un total de 90 logements, rue des Saules à Tournefeuille (31).

Cette opération est la dernière tranche de réhabilitation d'un ensemble immobilier de 179 logements, qui date de 1992 et a fait l'objet de réhabilitations successives depuis le début des années 2000.

PRESENTATION DE L'OPERATION

Les bâtiments situés au 1 à 12 rue des saules à Tournefeuille, doivent faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la mise au norme technique, l'embellissement et la diminution des consommations énergétiques.

La délimitation rouge correspond à l'ensemble de la résidence des Saules et le bleu correspond aux bâtiments concernés par la présente note :



Ensemble immobilier de la rue des Saules

Les objectifs de la réhabilitation sont :

- Amélioration des performances thermiques et énergétiques
- Renforcement de la sécurité 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.



Ensemble à réhabiliter, bâtiments 1 à 7 (0043)



Ensemble à réhabiliter, bâtiments 8 à 12(0058)

PROGRAMME DE TRAVAUX

Travaux thermiques

- Les bâtiments sont en DPE C pour la plupart, et D ponctuellement et les façades en bon état, la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur ne s'avère pas nécessaire.
- Les menuiseries PVC double vitrage sont récentes et peuvent être conservées.
- Isolation sous charpente à prévoir, les logements en DPE D étant principalement ceux des derniers niveaux.
- Changement des radiateurs au cas par cas suivant état.
- Les chaudières (individuelles au gaz) sont récentes et peuvent être conservées.
- Pose de brasseurs d'air dans les pièces principales (1 par logement)
- Création d'un sas thermique dans les halls avec portes type Cibox (accès intratone)

Travaux techniques

- Désamiantage en fonction des diagnostics
- Révision des trappes de désenfumage
- Mise aux normes électriques (A définir en fonction du diagnostic électrique réalisé par la MOE)
- Condamnation de l'accès au local poubelle depuis l'intérieur, maintien de l'accès extérieur uniquement et changement de porte (accès badge)
- Douches ou baignoires, et éléments de salle de bain à reprendre au cas par cas
- Mise en accessibilité PMR des rez-de-chaussée

Travaux d'embellissement

- Nettoyage de façade
- Reprise des revêtements muraux dans les parties communes
- Reprises des revêtements de sol dans les parties communes
- Revêtements dans les logements : au cas par cas en fonction de l'état des lieux de la maîtrise d'œuvre
- Reprise des halls (encastrements poubelles et BAL, etc.)
- Dépose des éléments de couverture devant les halls d'entrée et remplacement par des marquises en serrurerie
- Occultation des garde-corps des balcons
- Fermeture des sous-escaliers
- Démoussage de la toiture

PLANNING

Le planning de l'opération est le suivant :

- Attribution de la maîtrise d'œuvre : 1^{er} trimestre 2026
- Dépôt des autorisations administratives : 2^{ème} trimestre 2026
- Lancement de la consultation travaux : 3^{ème} trimestre 2026
- Travaux : 2027

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Le prix de revient global prévisionnel s'établit à 3 190 023 € TTC, soit 35 445 € TTC par logement.

Les bâtiments sont déjà assez performants thermiquement :

- DPE C pour 60% des logements
- DPE D pour 40% des logements

Par ailleurs, il n'est pas prévu de décarbonation des systèmes de chauffage : d'une part par absence d'espace extérieur privatif permettant l'emplacement d'unités extérieures, d'autres part par cohérence pour le remplacement récent de l'ensemble des chaudières.

C'est pourquoi, cette réhabilitation n'étant pas spécifiquement thermique, elle n'est pas éligible aux subventions classiques type FEDER, CUTM ou GARONNOVA.

Cette opération n'est pas non plus éligible à l'Eco prêt de la banque des territoires car les consommations initiales sont inférieures à 180 KWh/m²/an.

Une étude de droit aux CEE sera réalisée sur la base de l'avant-projet.

Prix de revient TTC		
Réhabilitation thermique	128 183 €	4%
Réhabilitation technique	1 732 500 €	54%
Réhabilitation confort	594 000 €	19%
TOTAL TRAVAUX	2 454 683 €	77%
Honoraires MOE + OPC	246 015 €	8%
Autres honoraires	189 993 €	6%
Diagnostics et études	27 000 €	1%
Assurances	26 864 €	1%
Révisions	245 468 €	7%
TOTAL OPERATION	3 190 023 €	100%
Plan de financement TTC		
Fonds propres	478 503 €	15%
Prêt PAM	2 711 519 €	85%
Total	3 190 023 €	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 19 décembre 2025


LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 décembre 2025


LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON