Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_III-DE
Reçu le 13/02/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
9 février 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE,

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khédidja BOUHACEIN,
- Monsieur Dominique FOUCHIER,
- Monsieur Alain SOTTIL,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,
- Monsieur Serge CAMBOU

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

III. RESSOURCES HUMAINES : création d'emploi dans le cadre d'avancement de grade et mise à jour du tableau des effectifs

Afin de tenir compte de l'évolution des postes de travail et des missions assurées.
Afin de permettre la nomination au titre de l'avancement de grade d'un agent de l'OPH 31 et mettre à jour le tableau des effectifs, le Directeur Général de l'OPH 31 propose au Conseil d'Administration la création des postes suivants :

- 1 poste de Rédacteur Principal de 2ème classe au 1er mars 2026

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

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,

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_III-DE
Reçu le 13/02/2026

- Considérant la nécessité de mettre à jour le tableau des emplois publics, il y a lieu de créer:

FILIERE ADMINISTRATIVE:

1 poste de Rédacteur Principal de 2ème classe

1. GRADE : Rédacteur Principal de 2ème classe
DUREE HEBDOMADAIRE : 35h
LIBELLE DE L'EMPLOI : ADJOINTE DE COORDINATION
SERVICE CONCERNE : DIRECTION SOLUTION CLIENT
MOTIF DE LA CREATION: 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 créer le poste proposé et de mettre à jour le tableau des effectifs à la date du 1er mars 2026.

Article 2 :
Le Conseil d'Administration adopte le tableau des effectifs des emplois permanents joint à la présente délibération.

Annexe :tableau des effectifs des emplois permanents au 1er mars 2026

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 9 février 2026

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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 9 février 2026

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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_III-DE
Reçu le 13/02/2026

Annexe 1 : tableau des effectifs des emplois permanents au 1er mars 2026

TABLEAU DES EFFECTIFS FONCTIONNAIRES DE L'OPH 31

MIS A JOUR AU 01/03/2026

ADMINISTRATIF	A	ATTACHES				35H	vacant
	B	REDACTEURS	Rédacteur	Responsable service Gestion sociale	GESTION SOCIALE	35h	pourvu
	B	REDACTEURS	Rédacteur Principal de 2ème classe	Adjointe de coordination	SOLUTION CLIENT	35h	vacant
	B	REDACTEURS	Rédacteur Principal de 1ère classe	Conseillère de la relation client	CENTRE RELATION CLIENT	35h	pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 1ère classe	Agent chargé du quittancement	COMPTABILITE FINANCES	35h	pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 1ère classe	Agent chargé des marchés publics	JURIDIQUE	35h	pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 1ère classe	Agent comptable	COMPTABILITE FINANCES	35h	pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 1ère classe	Responsable Chargé de clientèle	GESTION LOCATIVE	35h	pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 2ème classe	Gestionnaire immobilier	JURIDIQUE	35h	pourvu
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 2ème 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 1ère classe	Technicien sinistres	SOLUTIONS HABITAT	35h	pourvu
	C	AGENTS DE MAITRISE	Agent de maitrise	Responsable qualité	SOLUTIONS HABITAT	35h	pourvu

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_IV-DE
Reçu le 13/02/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
9 février 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE,

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khédidja BOUHACEIN,
- Monsieur Dominique FOUCHIER,
- Monsieur Alain SOTTIL,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,
- Monsieur Serge CAMBOU

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

IV. PATRIMOINE : MARTRES TOLOSANE 43 avenue de la Gare – 20 logements locatifs - 14 PLUS, 6 PLAI – 4ème passage

La présente note a pour objet de régulariser la répartition des financements de l'opération, de valider la mise à jour du bilan d'exploitation ainsi que l'autorisation de souscription d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 2 200 902€ auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la construction de 20 logements sur la commune de MARTRES-TOLOSANE (code programme 0352CN).

Préambule – historique de l'opération :

Le présent projet a fait l'objet de trois précédents passages en Conseil d'Administration :
Les deux initiaux prévoyaient l'acquisition de 20 logements en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) auprès du promoteur NOVILIS.
Au regard du contexte économique, le promoteur a proposé à l'OPH 31 de lui céder son permis de construire purgé de tous recours et de se substituer à lui dans l'acquisition du foncier afin de réaliser cette opération en Maîtrise d'Ouvrage directe. Le 3ème passage en conseil d'administration fait état de cette décision mais prévoit alors un financement 2024 avec une répartition en 12 PLUS et 8 PLAI.
Fin 2024 à la suite d'une incertitude sur ses capacités à financer les projets de logements sociaux, le conseil départemental de la haute Garonne (CD31) a recommandé à l'OPH 31 de conserver la décision de financement qu'il avait obtenue en 2022 pour limiter les risques de non-financement de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_IV-DE
Reçu le 13/02/2026

Il est donc proposé de :

- Reprendre la répartition 14 PLUS, 6 PLAI correspondant à la décision de financement 2022 obtenue (le fait qu'elle soit déclarée comme une VEFA n'est pas bloquant)
- Mettre à jour le plan de financement avec les données récentes

1. **Le programme :**

Le projet envisagé porte sur la réalisation d'un programme neuf de 20 logements locatifs sociaux (10 T2 collectifs, 3 T3 collectifs et 5 maisons individuelles T4et 1 maison individuelle T5), financés en PLAI-R (6) et PLUS (14) pour une Surface de Plancher de 1 281 m^2 environ.
14 logements disposent d'une place de stationnement aérien.
6 logements disposent d'un stationnement individuel fermé.
13 logements bénéficient d'un jardin privatif.

Les délais de réalisation seraient les suivants :

- OS travaux : 1er trimestre 2026
- Livraison : 2e trimestre 2027

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

Plan de financement prévisionnel des logements PLUS :

Le programme prévisionnel développe 947.50 m^2 SHAB et 965.75 m^2 SU, pour un total de 14 logements (4 T2 et 4 T3 collectifs, 5 T4 et 1 T5 individuels).
5 logements ont un stationnement aérien.
9 logements ont un stationnement individuel fermé.
12 logements ont un jardin privatif.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **2 270 438** € TTC (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

Subvention CD31	105 000 €
Subvention Action logement	10 500 €
Prêt PLUS ALS	10 000 €
Prêt PLUS foncier	703 232 €
Prêt PLUS construction	1 101 563 €
Fonds propres	340 143 €

Plan de financement prévisionnel des PLAI-R :

Le programme prévisionnel développe 262.4 m^2 SHAB et 279.2 m^2 SU, pour un total de 6 logements (6 T2).
Tous les logements ont un stationnement aérien.
1 logement bénéficie d'un jardin privatif.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **656 388** € TTC (TVA à 5,5%).

Les financements se décomposent en :

Subvention Etat PLAI	32 400 €
Subvention Etat Bonus PLAI	30 000 €
Subvention Action logement	9 000 €
Subvention CD31	90 000 €
Prêt PLAI Foncier	203 108 €
Prêt PLAI Construction	192 999 €
Fonds propres	98 881 €

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_IV-DE
Reçu le 13/02/2026

L'équilibre de l'opération fait ressortir un besoin en fonds propres de 15 % (soit 21 951€/ logement).

Données d'Exploitation (valeur 2027) :

PLUS :

Le loyer prévisionnel est fixé à **7.36** €/m^2 surface utile.
Le loyer des places de stationnements aérien est fixé à **25** €.
Le Loyer des places de stationnement individuel fermé est fixé à **40** €.
Le Loyer des jardins est fixé à **15** €.

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

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m^2), ressort à 485.8 €.

PLAI-R:

Le loyer prévisionnel est fixé à **6.32** €/m^2 surface utile pour les PLAI-R.
Le plafond des places de stationnements aériens est fixé à **20** €.
Le Loyer des jardins est fixé à **12** €.

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

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m^2), ressort à 417 € .

3. **Autorisation d'emprunts :**

Les caractéristiques financières de l'emprunt d'un montant total de 2 200 902€ sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt : **Montant :**	PRET PLUS FONCIER 703 232 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + **0.60%** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance prioritaire (intérêts différés) :** si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_IV-DE
Reçu le 13/02/2026

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt : **Montant :**	PRET PLAI FONCIER 203 108 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - **0.20%** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance prioritaire (intérêts différés) :** si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt : **Montant :**	PRET PLUS CONSTRUCTION 1 101 563 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + **0.60%** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance prioritaire (intérêts différés) :** si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 4

Ligne du Prêt : **Montant :**	PRET PLAI CONSTRUCTION 192 999 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	**Livret A**
Taux d'intérêt actuariel annuel :	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - **0.20%** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
Typologie Gissler :	**1A**
Profil d'amortissement :	**Echéance prioritaire (intérêts différés) :** si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_IV-DE
Reçu le 13/02/2026

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

<u>Article 1</u> :
Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à effectuer toutes démarches et signer tous les actes en ce sens et à engager l'opération.

<u>Article 2</u> :
Le Conseil d'Administration autorise le Directeur, délégataire dûment habilité, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

<u>Annexes :</u>
1. Plan de Situation, plan masse
2. Bilan d'exploitation logement PLUS/PLAI-R construction neuve.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 9 février 2026

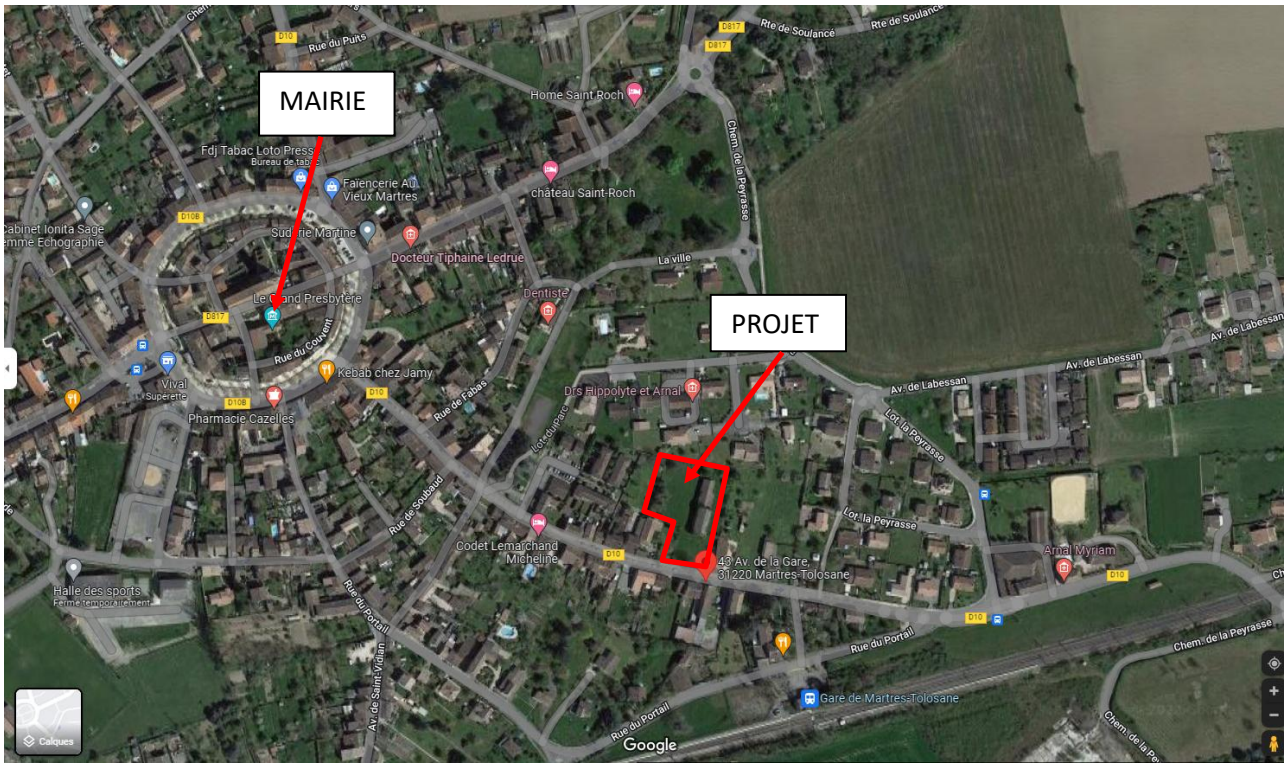
LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 9 février 2026

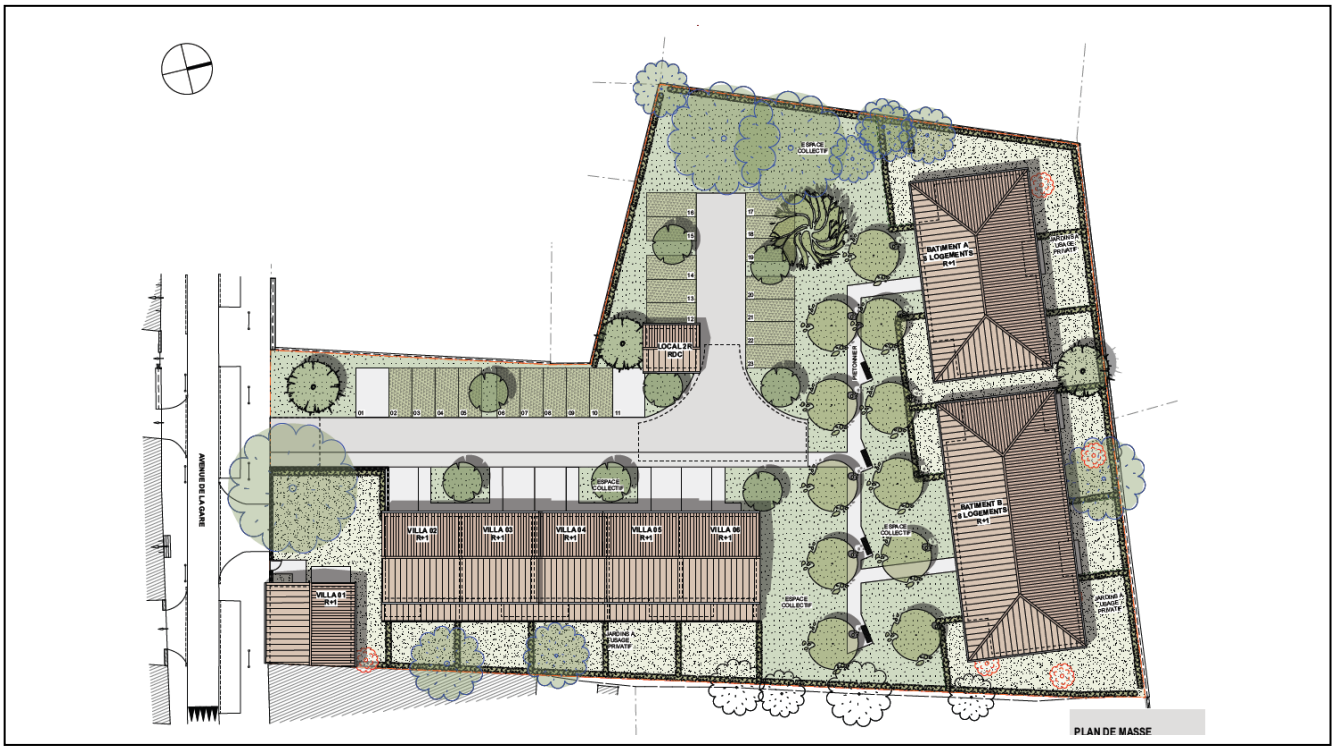
LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_IV-DE
Reçu le 13/02/2026

Annexe 1. Plan de Situation, plan masse



PLAN MASSE DU PROJET



Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_IV-DE
Reçu le 13/02/2026

Annexe 2 :bilan d'exploitation

BAILLEUR OPH31

COMMUNE	MARTRES TOLOSANE		
TOULOUSE METROPOLE	31	ZONE :	3
VEFA ou AA	non		
ADRESSE OPER.	43 avenue de la gare		
SURF TERRAIN			
Délégataire	CD 31		
FINANCEMT	PLUS	PLAI-R	-
NB LOGTS PLUS	14	NB LOGTS PLAI	6
NB LOGTS PLS	0	NB LOGTS PLI	0
NB TOTAL LOGTS	20	coll	
S Plancher(lgts)	1 274	Shon commerce	0
SHAB LOGTS	1 210	SU commerce	0
SURFACE LOGE	0		
RENDEMENT	0,95		
LOGT MOYEN (type)	2,85	ascenseurs	non
LOGT MOY (m²)	60,50		
SURF. MINIMUM	1153		
SURFACE UTILE	1245	coef structure	1,0174

S.UTILE PLUS	966	S.U PLA-I	279
S.UTILE PLS	0	S.U PLI	0

TYPOLOGIE	Nbre	SHabitables	Sannexes	
T1	0	0,00	0,00	0,0%
T1B	0	0,00	0,00	0,0%
T2	10	44,19	3,36	50,0%
T3	4	60,00	3,30	20,0%
T3D	0	0,00	0,00	0,0%
T4	5	86,00	4,66	25,0%
T4D	0	0,00	0,00	0,0%
T5	1	98,00	0,00	5,0%
T5D	0	0,00	0,00	0,0%
T6	0	0,00	0,00	0,0%
Total	20	1 209,90	70	100,0%
GARAGES	**PLUS**	**PLAI**	**PLS**	**PLI**
INFRA	5	0	0	0
SUPER	3	6	0	0
	Total Sannexes =		70	
	Poids de T1 au T2		50,0%	

INVESTISSEMENT OPERATION N° 20 PLUS PLAI-R -
MARTRES TOLOSANE 43 avenue de la gare

POSTES DE DEPENSES			LOGTS HT	TVA	LOGTS TTC
PRIX ACQUISITION TERRAIN	87	HT M2 SP	105 046		105 046
FRAIS D'ACQUISITION	2,00%		2 101		2 101
DEMOLITION			30 000	6 000	36 000
COMMISSION	0,00%		40 000	8 000	48 000
SONDAGE			7 000	1400	8 400
GEOMETRE			3 000	600	3 600
REFERE				0	0
DIAGNOSTICS DEMOLITION			0		
TA+part départementale+RAP	0	/m² Shon	40 000	0	40 000
PFAC	62	E /M2 SP	78 700	0	78 700
TAXE Diverses	0	/m² Shon	0	0	0
Autre charge foncière			0	0	0
Autre charge foncière			0	0	0
Autre charge foncière			0	0	0
RENFORT RESEAU	0	E /logt	0	0	0
ALEAS	0	E/m2shon	0	0	0
REVISIONS	0,00%	terrain+frais	0	0	0
TOTAL FONCIER (hors révision)			305 847	16 000	321 847
V.R.D		E HT/logt	520 000	104 000	624 000
HONORAIRES VRD	0	/W	16 000	3 200	19 200
BRCHTS CONCESSION	1 500	E HT/logt	30 000	6 000	36 000
CONV.ELECTRICITE	0	E HT/logt	0	0	0
BRCHTS GDF	0	E HT/logt	0	0	0
Autre vrd			0	0	0
ALEAS	0,00%	/W	0	0	0
REVISION	0,00%	/W	0	0	0
TOTAL V.R.D (hors révision)			566 000	113 200	679 200
TOTAL CHARGE FONCIERE (hors révision)			**871 847**	**129 200**	**1 001 047**
CONSTRUCTION	1 165	/m² Shab	1 410 000	282 000	1 692 000
SURCOUTS	0	/m² Shab		0	0
PILOTAGE	0,00%	/W	0	0	0
MAITRISE D'OEUVRE		/W	94 400	18 880	113 280
COORDONNATEUR SPS	0,14%	/W	10 400	2 080	12 480
CONTROLE TECHNIQUE+MISSIONS	0,72%	/W	22 856	4 571	27 427
ASSURANCE D.O	1,00%	/W+hon TTC	25 898	0	25 898
PERENNIS CONSEIL				0	0
BIM STRUCTURE				0	0
KALITY	0		0	0	0
NF HABITAT	0	E HT/logt	0	0	0
DIVERS(frais de tirages,etc..)			3 000	600	3 600
ALEAS	3,00%	/W	57 900	11 580	69 480
REVISION	0,00%	/W	0	0	0
TOTAL BATIMENT (hors révision)			1 624 454	319 711	1 944 165
PRIX DE REVIENT (hors révision)			2 496 301	448 911	2 945 212
TOTAL REVISIONS			0	0	0
PRIX DE REVIENT (hors frais financiers)			2 496 301	448 911	2 945 212
FRAIS FINANCIERS		1,5%	46 113		46 113
PRIX DE REVIENT TOTAL (hors conduite d'opération)			**2 542 413**	**448 911**	**2 991 325**
CONDUITE D'OPERATION			118 622	10 344	128 966
Conduite d'opération MO		1,00%	24 353	4 871	29 223
TVA RECUPEREE				-222 687	-222 687
INVESTISSEMENT TOTAL			**2 685 388**	**241 438**	**2 926 826**

VRAI	TVA PLAI 5,50%	TVA norm 20,00%	TVA réduite 10,00%		VRAI
2 320 472	PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLUS	2 270 438	CHARGE FONCIERE PLUS	776 546	93 364
670 853	PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLAI	656 388	CHARGE FONCIERE PLAI	224 501	35 601
0	PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLS	0	CHARGE FONCIERE PLS	0	0
0	PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLI	0	CHARGE FONCIERE PLI	0	0
	Taux de TVA moyen de l'opération	9,0%	Conduite d'opération	111 985	

2 419 € TTC /m² Shab
63,4% Annuité 1ère année/Loyer 1ère année

CATEGORIE	1

date d'impression	15-janv-26

FINANCEMENT	2022	
Droit Commun		
Subv ETAT PLUS	0	
Subv ETAT PLA-I	32 400	
Subventions :		
Région	0	
Subvention Toulouse METROPOLE	0	
CD31	195 000	
CD82	0	
SICOVAL	0	
CAM	0	
Action logement	19 500	
Subventions Exceptionnelles		
Autres communes	0	
ANRU	0	
Autres subventions	30 000	
Prêts :		
Prêt CDC PLUS (hors FF)	1 804 795	
Prêt CDC PLAI (hors FF)	396 107	
Prêt CDC PLS (hors FF)	0	
Prêt CDC PLI (hors FF)	0	
prêt Booster	0	
prêt booster taux fixe	0	
Prêt PHB.2.0	0	
Prêt Action Logement PLUS	10 000	0
Prêt Action Logement PLAI-R	0	
Prêt Action Logement PLS	0	
autre prêt	0	
Prêts commerce	0	
Besoins FP hors PHB2.0 et Booster	15,0% 439 024	montant FP max 829 967
Besoin en fonds propres effectifs	15,00% 439 024	montant FP/logt 21 951
TOTAL SUBVENTIONS	276 900	
TOTAL PRÊTS CONSOLIDES	2 210 902	
TOTAL RESSOURCES	**2 926 826**	
	OK	
PRÊT FONCIER PLAI	203 108	
PRÊT FONCIER PLUS	703 232	
PRÊT CONSTRUCTION PLAI	192 999	
PRÊT CONSTRUCTION PLUS	1 101 563	
PRÊT FONCIER PLS	0	
PRÊT CONSTRUCTION PLS	0	
PRÊT FONCIER PLI	0	
PRÊT CONSTRUCTION PLI	0	

CONTINGENTS				OK
garant	20%	4		
Préfecture	30%	6		
Action Logement PLUS	0%	0		0
Action Logement PLAI-R	0%	0		0
Action Logement PLS	0%	0		0
Conseil Départemental	10%	1		
bailleur	45%	9		

VALEUR DE BASE		
logement	F/M2SU	148
garage		12 752
Valeur foncière	F/M2SU	100

Page 1

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_IV-DE
Reçu le 13/02/2026

PLAN FINANCEMENT PLUS

Subventions	**115 500**	**5,1%**
Etat	0	
Région	**0**	
Production Neuve	0	
Commune SRU	0	
BEPOS	0	
Commune SRU		
Accessibilité des logements	0	Asc + porte auto
CD31	**105 000**	
Subvention de base	42 000	
Accessibilité handicapés		
Prime centre bourg		
Prime classe 2 et 3	63 000	
Toulouse Métropole		
Sicoval		
CAM		
CD82		
Subventions ANRU		
Commune	0	
Subvention action logements	10 500	
Autres subventions		
Prêts	**1 814 795**	**79,9%**
Prêt PLUS Foncier	703 232	
Prêt PLUS Construction	1 101 563	
Prêt PHB.2.0	0	
prêt Booster (cat 2)	0	
prêt booster fixe		
Action Logement PLUS	10 000	
autres prêt	0	
Fonds Propres	**340 143**	**15,0%**
TOTAL	**2 270 438**	

PLAN FINANCEMENT PLAI

Subventions	**161 400**	**24,6%**
Etat	32 400	
Région	**0**	
Production Neuve	0	VRAI
Commune SRU	0	195 000
BEPOS	0	
Commune SRU		
Accessibilité des logemen	0	Asc + porte auto
CD31	**90 000**	
Subvention de base	30 000	
Accessibilité handicapés	0	
Prime centre bourg	0	
Prime classe 2 et 3	60 000	
Toulouse Métropole	0	
Sicoval	0	
CAM	0	
CD82		
Subventions ANRU	0	
Commune		
Subvention action logement	9 000	
Autres subventions	30 000	
Prêts	**396 107**	**60,3%**
Prêt PLAI Foncier	203 108	
Prêt PLAI Construction	192 999	
Prêt PHB.2.0	0	
prêt Booster (cat 2)	0	
prêt booster fixe		
Action Logement PLAI	0	0
autres prêt	0	
Fonds Propres	**98 881**	**15,1%**
TOTAL	**656 388**	

PLAN FINANCEMENT PLI

Prêts	**0**	**0,0%**
Prêt PLI foncier	0	
Prêt PLI Construction	0	
autres prêt		
Fonds Propres	**0**	**0,0%**
TOTAL	**0**	

PLAN FINANCEMENT PLS

Prêts	**0**	**0,0%**
Prêt PLS foncier	0	
Prêt PLS Construction	0	
prêt PHB 2.0	0	
prêt Booster (cat 2)	0	
prêt booster fixe		
Action Logement PLS	0	0
Fonds Propres	**0**	**0,0%**
TOTAL	**0**	

2 926 826
OK

total subvention: 276 900 9%
OK

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_V-DE
Reçu le 13/02/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
9 février 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Sandrine BAYLAC à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE,

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khédidja BOUHACEIN,
- Monsieur Dominique FOUCHIER,
- Monsieur Alain SOTTIL,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA,
- Monsieur Serge CAMBOU

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

V. PATRIMOINE : BESSIERES - VEFA 20 logements locatifs - Chemin de la Douce Dame

Le programme :

Le projet envisagé porte sur la réalisation d'un programme de 24 logements collectifs, situé chemin de la Douce Dame à BESSIERES, dans le cadre d'une VEFA avec le Groupe Européan Homes, représentant une surface habitable d'environ 1 358 m^2.

La commune de Bessieres est située à 32 km de Toulouse, au Nord de la Haute Garonne, à côté du département du Tarn, au cœur du triangle Toulouse-Montauban-Albi. Elle fait partie de la communauté de communes Val'Aïgo.
Déjà dotée de nombreux commerces en centre-ville, elle dispose d'une nouvelle zone commerciale, « Les Portes de Bessières » avec un centre commercial où de nombreux commerces viennent de s'installer.
Elle accueille une école primaire privée et un collège.

Le projet, qui est situé à moins d'1 kilomètre du centre-bourg, représente 24 logements collectifs T2 et T3 (14 PLAI-R et 10 PLUS), 24 stationnements en aérien et 12 jardins.
Ces 24 logements seront répartis dans deux bâtiments en R+1 comprenant 12 logements chacun.
Ces logements sont compris dans une opération d'ensemble, globalisant 59 logements au total, sur un site qui était occupé par une enseigne de grande distribution qui s'est réimplantée dans la zone commerciale de Bessières.

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_V-DE
Reçu le 13/02/2026

Les délais prévisionnels de réalisation de cette opération sont les suivants :

- Dépôt du Permis de construire : Décembre 2025
- Obtention du Permis de construire : Avril 2026
- Purge des délais de recours et retrait administratif : Juillet 2026
- Démarrage des travaux : 4eme trim 2026
- Livraison +20 mois : Juillet 2028

Le prix d'acquisition de ces logements en VEFA est proposé à 1 870 € HT/m² SHAB.

Plans de financements prévisionnels

1. Plan de financement prévisionnel des PLUS

Le projet comporte 10 logements collectifs financés en PLUS (4 T2 et 6 T3) pour une surface utile totale d'environ 585 m². Chaque logement possède un stationnement aérien et un espace extérieur (jardin ou balcon).

Le prix de revient prévisionnel s'établit à 1 199 689 € TTC (TVA à 10 %).
Les financements se décomposent en :

- Subvention Etat PLUS : 0 €
- Subvention Conseil Départemental : 0 €
- Subvention Conseil Régional : 0 €
- Prêt PLUS foncier : 228 874 €
- Prêt PLUS construction : 730 877 €
- Fonds Propres : 239 938 €

2. Plan de financement prévisionnel des PLAI-R

Le projet comporte 14 logements collectifs financés en PLAI-R (4 T2 et 10 T3) pour une surface utile totale d'environ 821 m². Chaque logement possède un stationnement aérien et un espace extérieur (jardin ou balcon).

Le prix de revient prévisionnel s'établit à 1 684 651 € TTC (TVA à 5.5 %).

Les financements se décomposent en :

- Subvention Etat PLAI-R : 133 000 €
- Subvention Conseil Départemental : 0 €
- Subvention Conseil Régional : 0 €
- Prêt PLAI-R foncier : 321 394 €
- Prêt PLAI-R construction : 893 327 €
- Fonds Propres : 336 930 €

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

Données d'Exploitation (valeur juillet 2028)

PLUS
Le loyer prévisionnel est fixé à 7.43 €/m² surface utile pour les PLUS.
Le loyer accessoire pour les parkings fermés est fixé à 25 €.
Le loyer accessoire pour les jardins est fixé à 15 €.
Le loyer accessoire maximum est de 55 €.

Le loyer mensuel moyen hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²) ressort à 490.38 € pour un logement PLUS.

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_V-DE
Reçu le 13/02/2026

PLUS+
Le loyer prévisionnel est fixé à 9.89 €/m^2 surface utile pour les PLUS.
Le loyer accessoire pour les parkings aériens est fixé à 25 €.
Le loyer accessoire pour les jardins est fixé à 15 €.
Le loyer accessoire maximum est de 55 €.

Le loyer mensuel moyen hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m^2) ressort à 652.74 € pour un logement PLUS+.

PLAI-R
Le loyer prévisionnel est fixé à 6.59 €/m^2 surface utile pour les PLAI-R.
Le loyer accessoire pour les parkings aériens est fixé à 20 €.
Le loyer accessoire pour les jardins est fixé à 12 €.
Le loyer accessoire maximum est de 30 €.

Le loyer mensuel moyen hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m^2) ressort à 434.94 € pour un logement PLAI-R.

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

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

Annexes :
1. Plans de situation
2. Plan de masse
3. Bilan financier

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 9 février 2026

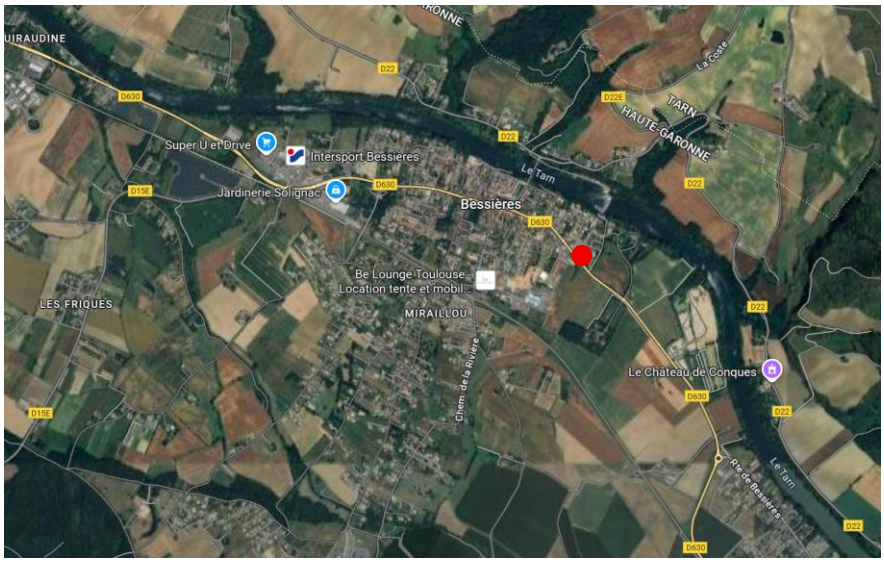
LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 9 février 2026

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_V-DE
Reçu le 13/02/2026

1. Plans de situation



Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_V-DE
Reçu le 13/02/2026

Plan de masse

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_V-DE
Reçu le 13/02/2026

2 :bilan d'exploitation

BAILLEUR	**OPH31**		
Date de mise à jour	**03/05/2024**		
COMMUNE	**BESSIERES**		
TOULOUSE METROPOLE	31	ZONE :	3
VEFA ou AA	**Oui**		
ADRESSE OPER.	Chemin de la Douce Dame		
SURF TERRAIN			
Délégataire	**CD 31**		
FINANCEMT	**PLUS**	**PLAI-R**	**-**
NB LOGTS PLUS	10	NB LOGTS PLAI	14
NB LOGTS PLS	0	NB LOGTS PLI	0
NB TOTAL LOGTS	**24**	**coll**	
S Plancher(lgts)	**1 476**	Shon commerce	**0**
SHAB LOGTS	**1 358**	SU commerce	**0**
SURFACE LOGE	**0**		
RENDEMENT	0,92		
LOGT MOYEN (type)	2,67	ascenseurs	**non**
LOGT MOY (m')	56,58		
SURF. MINIMUM	1 328		
SURFACE UTILE	**1 406**	**coef structure**	**1,0329**

S.UTILE PLUS	**585**	S.U PLA-I	**821**
S.UTILE PLS	**0**	S.U PLI	**0**

TYPOLOGIE	Nbre	SHabitables	Sannexes	
T1	0	0,00	0,00	0,0%
T1B	0	0,00	0,00	0,0%
T2	8	41,10	4,00	33,3%
T3	16	64,33	4,00	66,7%
T3D	0	0,00	0,00	0,0%
T4	0	0,00	0,00	0,0%
T4D	0	0,00	0,00	0,0%
T5	0	0,00	0,00	0,0%
T5D	0	0,00	0,00	0,0%
T6	0	0,00	0,00	0,0%
Total	**24**	**1 358,00**	**96**	100,0%
GARAGES	**PLUS**	**PLAI**	**PLS**	**PLI**
INFRA	0	0	0	0
SUPER	10	14	0	0
	Total Sannexes =		**96**	
	Poids de T1 au T2		33,3%	

INVESTISSEMENT OPERATION N° **24 PLUS PLAI-R -**
BESSIERES Chemin de la Douce Dame

POSTES DE DEPENSES			LOGTS HT	TVA	LOGTS TTC	RCES HT
PRIX ACQUISITION VEFA	1 870	HT M2 shab	2 539 460		2 539 460	
FRAIS D'ACQUISITION	2,00%		50 789		50 789	
DEMOLITION			0	0	0	
COMMISSION	0,00%		0	0	0	
SONDAGE			0	0	0	
GEOMETRE			0	0	0	
REFERE				0	0	
DIAGNOSTICS DEMOLITION						
TA+part départementale+RAP	0	/m' Shon	0	0	0	
PFAC	0	E /M2 SP	0	0	0	
TAXE Diverses	0	/m' Shon	0	0	0	
Autre charge foncière			0	0	0	
Autre charge foncière			0	0	0	
Autre charge foncière			0	0	0	
RENFORT RESEAU	0	E /logt	0	0	0	
ALEAS	0	E/m2shon	0	0	0	
REVISIONS	0,00%	terrain+frais	0	0	0	
TOTAL FONCIER (hors révision)			2 590 249	0	2 590 249	
V.R.D	0	E HT/logt	0	0	0	
HONORAIRES VRD	0	/W	0	0	0	
BRCHTS CONCESSION	0	E HT/logt	0	0	0	
CONV.ELECTRICITE	0	E HT/logt	0	0	0	
BRCHTS GDF	0	E HT/logt	0	0	0	
Autre vrd			0	0	0	
ALEAS	0,00%	/W	0	0	0	
REVISION	0,00%	/W	0	0	0	
TOTAL V.R.D (hors révision)			0	0	0	
TOTAL CHARGE FONCIERE (hors révision)			**2 590 249**	**0**	**2 590 249**	
CONSTRUCTION	0	/m' Shab	0	0	0	
SURCOUTS	0	/m' Shab	0	0	0	
PILOTAGE	1,00%	/w	0	0	0	
MAITRISE D'OEUVRE	6,00%	/w	0	0	0	
COORDONNATEUR SPS	0,55%	/w	0	0	0	
CONTROLE TECHNIQUE+MISSIONS	0,95%	/w	0	0	0	
ASSURANCE D.O.**Attention 2/3lgts 2**	1,00%	/w+hon TTC	0	0	0	
autre				0	0	
STONAL	100		0	0	0	
KALITI	75		1 800	360	2 160	
NF HABITAT	0	E HT/logt	0	0	0	
DIVERS(frais de tirages,etc..)			0	0	0	
ALEAS	3,00%	/w	0	0	0	
REVISION	0,00%	/w	0	0	0	
TOTAL BATIMENT (hors révision)			1 800	360	2 160	
PRIX DE REVIENT (hors révision)			2 592 049	360	2 592 409	
TOTAL REVISIONS			0	0	0	
PRIX DE REVIENT (hors frais financiers)			2 592 049	360	2 592 409	
FRAIS FINANCIERS		1,5%	39 347		39 347	
PRIX DE REVIENT TOTAL (hors conduite d'opération)			**2 631 396**	**360**	**2 631 756**	
TVA RECUPEREE				193 618	193 618	
CONDUITE D'OPERATION (honoraires GIE)			28 603	2 109	30 712	
Conduite d'opération MO		1,00%	26 314	1 940	28 254	
INVESTISSEMENT TOTAL			**2 686 313**	**198 027**	**2 884 340**	

VRAI						VRAI
	TVA PLAI	5,50%	TVA norm	20,00%	TVA réduite	10,00%	
1094631	PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLUS		**1 199 688**	CHARGE FONCIERE PLUS	**1 077 367**	14230
1537125	PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLAI		**1 684 651**	CHARGE FONCIERE PLAI	**1 512 882**	18297
0	PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLS		**0**	CHARGE FONCIERE PLS	**0**	0
0	PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLI		**0**	CHARGE FONCIERE PLI	**0**	0

CATEGORIE	1
date d'impression	19-janv-26

FINANCEMENT		2025
Droit Commun		
Subv ETAT PLUS		0
Subv ETAT PLA-I		133 000
Subventions :		
Région		0
Subvention Toulouse METROPOLE		0
CD31		0
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)		959 751
Prêt CDC PLAI (hors FF)		1 214 721
Prêt CDC PLS (hors FF)		0
Prêt CDC PLI (hors FF)		0
prêt Booster		0
prêt booster taux fixe		0
Prêt PHB.2.0		0
Prêt Action Logement PLUS		0
Prêt Action Logement PLAI-R		0
Prêt Action Logement PLS		0
autre prêt		0
Prêts commerce		0
Besoins FP hors PHB2.0 et Booster	**20,0%**	**576 868**
Besoin en fonds propres effectifs	**20,00%**	**576 868**
TOTAL SUBVENTIONS		133 000
TOTAL PRÊTS CONSOLIDES		2 174 472
TOTAL RESSOURCES		**2 884 340**
		OK
PRÊT FONCIER PLAI		**321 394**
PRÊT FONCIER PLUS		**228 874**
PRÊT CONSTRUCTION PLAI		**893 327**
PRÊT CONSTRUCTION PLUS		**730 877**
PRÊT FONCIER PLS		**0**
PRÊT CONSTRUCTION PLS		**0**
PRÊT FONCIER PLI		**0**
PRÊT CONSTRUCTION PLI		**0**

montant FP max autorisé	**937 333**
montant FP/logt	**24 036**

CONTINGENTS				OK
garant	20%	5		
Préfecture	30%	7		
Action Logement PLUS	0%	**0**		**0**
Action Logement PLAI-R	0%	**0**		**0**
Action Logement PLS	0%	**0**		**0**
Conseil Départemental	10%	1		
bailleur	46%	11		
VALEUR DE BASE				
logement	F/M2SU	148		
garage		12 752		
Valeur foncière	F/M2SU	100		

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260209-CA09022026_V-DE
Reçu le 13/02/2026

2 124 € TTC /m² Shab
54,9% Annuité 1ère année/Loyer 1ère année

PLAN FINANCEMENT PLUS

Subventions	**0**	**0,0%**
Etat	0	
Région	0	
Production Neuve	0	
Commune SRU	0	
BEPOS	0	
Commune SRU		
Accessibilité des logements	0	Asc + porte auto
CD31	0	
Subvention de base	0	
Accessibilité handicapés		
Prime centre bourg		
Prime classe 2 et 3	0	
Toulouse Métropole	0	
Sicoval		
CAM		
GD MONTAUBAN	0	
CD82	0	
Subventions ANRU		
Commune	0	
Subvention action logements	0	
Autres subventions	0	
Prêts	**959 751**	**80,0%**
Prêt PLUS Foncier	228 874	
Prêt PLUS Construction	730 877	
Prêt PHB.2.0	0	
prêt Booster (cat 2)	0	
prêt booster fixe		
Action Logement PLUS	0	
autres prêt	0	
Fonds Propres	**239 938**	**20,0%**
TOTAL	**1 199 688**	

PLAN FINANCEMENT PLAI

Subventions	**133 000**	**7,9%**
Etat	133 000	
Région	0	
Production Neuve	0	VRAI
Commune SRU	0	0
BEPOS	0	
Commune SRU		
Accessibilité des logements	0	Asc + porte auto
CD31	0	
Subvention de base	0	
Accessibilité handicapés	0	
Prime centre bourg	0	
Prime classe 2 et 3	0	
Toulouse Métropole	0	
Sicoval Vefa	0	
CAM	0	
GD MONTAUBAN /CD82	0	
CD31 et SICOVAL	0	
Subventions ANRU	0	
Commune		
Subvention action logements	0	
Sicoval MOD	0	
Prêts	**1 214 721**	**72,1%**
Prêt PLAI Foncier	321 394	
Prêt PLAI Construction	893 327	
Prêt PHB.2.0	0	
prêt Booster (cat 2)	0	
prêt booster fixe		
Action Logement PLAI	0	0
autres prêt	0	
Fonds Propres	**336 930**	**20,0%**
TOTAL	**1 684 651**	

PLAN FINANCEMENT PLI

Prêts	**0**	**0,0%**
Prêt PLI foncier	0	
Prêt PLI Construction	0	
autres prêt		
GD MONTAUBAN	0	
Fonds Propres	0	0,0%
TOTAL	**0**	

PLAN FINANCEMENT PLS

Prêts	**0**	**0,0%**
Prêt PLS foncier	0	
Prêt PLS Construction	0	
prêt PHB 2.0	0	
prêt Booster (cat 2)	0	
prêt booster fixe		
Action Logement PLS	0	0
GD MONTAUBAN	**0**	
Fonds Propres	**0**	**0,0%**
TOTAL	**0**	