



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

II. Institutionnel : Désignation d'un représentant de la Caisse d'allocations familiales (CAF) au Conseil d'Administration

Par courriel du 10 avril 2026, la CAF de Haute-Garonne a désigné Monsieur Laurent NGUYEN pour siéger au Conseil d'Administration, en remplacement de Madame Khedidja BOUHACEIN.

Il convient d'acter cette nomination.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration prend acte de la désignation de Monsieur Laurent NGUYEN en qualité d'administrateur représentant la CAF de Haute-Garonne.

Article 2 :

Ce mandat est exercé pour la durée du mandat restant à courir.

Annexe : courriel du 10/04/2026

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT

La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT

La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Annexe : courriel du 10/04/2026

Représentation de la Caf auprès de OPH

GM Gerard MERLIN 311 <gerard.merlin@caf31.caf.fr>
À Céline ROCHON
Cc Iolo31470; CAF31-BP-Direction; Adda CHELBAB 311; Fabienne BRUGNERA 311
Vous avez répondu à ce message le 13/04/2026 08:33.

Madame,

Je vous informe que les membres du Conseil d'administration de la Caf de la Haute-Garonne ont désigné Monsieur Laurent NGUYEN (en copie de ce message) pour les représenter désormais auprès de « Office Public Habitat (OPH) ».

Restant à votre disposition.

Très sincèrement.

Gérard MERLIN
Directeur-Adjoint
Direction des Politiques Familiales et sociales

05 61 99 74 12 - 06 29 31 22 52
gerard.merlin@caf31.caf.fr



Caf de la Haute-Garonne
24 rue Riquet - 31048 Toulouse cedex 9



caf.fr





REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

III. Institutionnel : Désignation d'un représentant du SICOVAL au sein du Conseil d'Administration

Par courriel du 12 mai 2026, le SICOVAL a désigné Monsieur Olivier LEFEVRE pour siéger au Conseil d'Administration, en remplacement de Monsieur Bernard NEVEU.

Il convient d'acter cette nomination.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration prend acte de la désignation de Monsieur Olivier LEFEVRE en qualité d'administrateur représentant du SICOVAL.

Article 2 :

Ce mandat est exercé pour la durée du mandat restant à courir.

Annexe : Courriel 12/05/2026

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT

La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT

La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Annexe : Courriel 12/05/2026

RE: OPH31 CA 27.05.2026 : Ordre du jour



Assemblées Communautaires <Assemblees.communautaires@sicoval.fr>
À ● Celine ROCHON

① Assurer un suivi. Commencer avant mardi 12 mai 2026. Échéance le mardi 12 mai 2026.
Vous avez transféré ce message le 18/05/2026 08:44.

Madame,

Suite au Conseil de Communauté du Sicoval du 11 mai 2026, nous vous informons que le représentant du Sicoval au sein de l'Office Public de l'Habitat Haute-Garonne est :

- Monsieur Olivier LEFEVRE

Nous vous ferons parvenir la délibération correspondante dans les meilleurs délais.

Pour faciliter les échanges, voici ses coordonnées :

- Monsieur Olivier LEFEVRE : o.lefevre@auzeville.fr / 19 chemin des Ecoles / 31320 AUZEVILLE-TOLOSANE

Le Service Assemblées reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Cordialement.



Dorothee THOUMINE
Assistante Administrative
Service Assemblées
Direction des Affaires Juridiques et des Assemblées
Tél. 05 62 24 28 66 (2345) / 06 73 33 68 38

Communauté d'agglomération du Sicoval,
110 rue Marco Polo, 31 670 Labège
www.sicoval.fr



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

IV. Institutionnel : Renouvellement d'un représentant de la Communauté d'Agglomération « le Muretain Agglo » au Conseil d'Administration

Par délibération en date du 5 mai 2026, la Communauté d'Agglomération « le Muretain Agglo » a renouvelé le mandat de Monsieur Alain SOTTIL pour siéger au Conseil d'Administration.

Il convient d'acter ce renouvellement.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration prend acte du renouvellement du mandat de Monsieur Alain SOTTIL en qualité d'administrateur représentant la Communauté d'Agglomération « le Muretain Agglo ».

Article 2 :

Ce mandat est exercé pour la durée du mandat restant à courir.

Annexe : délibération du 05/05/2026

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT

C. BEAUSSAERT

La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Annexe : délibération du 05/05/2026

N° 2026.095 Objet : Élection des représentants Office Public Habitat 31 (OPH 31) En exercice : 57 Présents : 52 Absents excusés : 00 Procurations : 05 Ayant pris part au vote : 57	Communauté d'Agglomération Le Muretain Agglo Département de la Haute-Garonne EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
---	--

L'an deux mille vingt-six, le cinq mai à 18 heures 30, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à la salle des fêtes de Le Fauga sous la présidence de Monsieur André MANDEMENT.

Date de la convocation : 28 avril 2026

Étaient présents : Mesdames et Messieurs MANDEMENT, GERMA, ZARDO, DULON, RUEDA, DUCASSE, TERRISSE, FONTEZ, FOURNIER, SERRA, DELAHAYE, LAFOUX, BOYER, DARAM, QUARRATO, SEVERAC, SUAUD, LACAMPAGNE, MERILLIOT, BERTRAND, ESCUDÉ, LAFOURCADE, PLANCHON, LAFFON, REFUTIN, ANDRES, BOUTELOUP, BENSOUICI, STREMLER, GRANDSIMON, DIOGO, REBELATO, LAMPE, BOUSQUET, MABIRE, PERELLO, PEREZ, CAPDECOMME, DELSOL, BOURNET, AUTHIÉ, BERGIA, PUIG, MATHEU, GASQUET, GARAUD, PALAYRET, PALAS, TABERNE-RIBERE, BÉRAIL, DESCHAMPS, GARROS.

Pouvoirs :
Monsieur POGODA ayant donné procuration à Monsieur LAFOUX
Monsieur MONTARIOL ayant donné procuration à Monsieur SUAUD
Madame TRANIER ayant donné procuration à Monsieur LAFFON
Monsieur SOTIL ayant donné procuration à Madame DIOGO
Monsieur GUERRIOT ayant donné procuration à Madame PEREZ

Monsieur Jean-Marie PUIG a été élu Secrétaire de séance

Rapporteur : André MANDEMENT

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L2121-33 et L5211-1 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2025 actant les statuts du Muretain Agglo ;

Vu les délibérations définissant les intérêts communautaires ;

Vu l'installation des Conseillers Communautaires de la Communauté d'Agglomération du Muretain lors de la séance du 14 avril 2026 ;

Considérant que l'OPH 31 (Office Public de l'Habitat de Haute-Garonne) a pour missions la construction, la location, l'acquisition, la gestion d'habitations collectives ou individuelles, ainsi que l'accompagnement social des ménages sous plafonds de ressources HLM,

Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire :

DÉCIDE de désigner M. Alain SOTIL en qualité de délégué titulaire au sein du Conseil d'Administration de l'OPH31.

HABILITE le Président, ou à défaut son représentant, à prendre toutes les mesures afférentes à la mise en œuvre de la présente délibération ;

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le Président
certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de la
présente délibération
compte tenu de la transmission
à la Sous-préfecture le ...07.mai 2026
et de la publication le 07.mai.2026

Le Président,

André MANDEMENT

Accusé de réception en préfecture
031-200068641-20260505-2026095CC-DE
Reçu le 07/05/2026



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

VI. Finances : Approbation des comptes 2025 – affectation du résultat

Approbation des comptes :

Le rapport de gestion 2025 sera transmis par courriel aux administrateurs d'ici la séance du 27 mai 2026.
Le rapport de présentation des comptes 2025 sera validé en Commission des Finances le 21 mai 2026.
Le rapport du Commissaire aux Comptes sera remis sur table en séance.

Affectation du résultat :

Les comptes de l'exercice 2025 font apparaître un résultat excédentaire de 177 295.11 € qui en application de l'article 136 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, dite loi Egalité et Citoyenneté application de l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, doit être réparti entre :

- **170 461.01 €** au titre des **activités relevant du Service d'Intérêt Général (SIEG)**
- **6 834.10 €** au titre des **activités non SIEG**

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

	DEBIT	CREDIT
Compte 120 : Résultat de l'exercice	177 295,11	
Compte 106851 - "Réserves sur cessions immobilières - Activités relevant du Service d'intérêt économique général depuis 2022"		610 512,90
Compte 11011 - "Report à nouveau (solde créditeur) - Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022"	440 051,89	
Compte 110 - "Report à nouveau (solde créditeur)"		6 834,10

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration approuve les comptes 2025 (bilan, compte de résultat et annexes).

Article 2 :

Le Conseil d'Administration valide l'affectation du résultat conformément aux montants ci-dessus.

Annexe - Présentation simplifiée des comptes validée par la commission des finances

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

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



Dans un contexte durablement contraint pour le logement social, l'exercice 2025 confirme la trajectoire de redressement engagée depuis 2023.

Contexte contraint

Un environnement sectoriel durablement difficile pour le logement social, qui impose une gestion rigoureuse et anticipatrice.

Redressement poursuivi

La trajectoire de redressement financier engagée depuis 2023 se confirme en 2025, avec des indicateurs en amélioration progressive.

Investissement maintenu

Malgré les contraintes, l'Office maintient un haut niveau d'investissement patrimonial pour préserver et développer son parc.

Résultat net 2025

Le résultat net de l'exercice 2025 s'établit à **+177 K€**, témoignant de la solidité des fondamentaux de l'Office.

Les Chiffres Clés 2025

Vue d'ensemble des principaux indicateurs financiers et opérationnels de l'exercice 2025, comparés à l'exercice 2024.

Indicateur	2024	2025
Logements gérés (hors foyers)	3 536	3 540
Loyers	19,9 M€	20,8 M€
Résultat d'exploitation	3,2 M€	3,5 M€
Résultat financier (y compris charges d'intérêts)	-4,5 M€	-4,2 M€
Résultat net	484 K€	177 K€
Trésorerie globale	13,9 M€	16,1 M€
Dette financière	158,4 M€	168,9 M€

20,8 M€

Loyers perçus : + 5 %

3,5 M€

Résultat d'exploitation : + 11 %

16,1 M€

Trésorerie : + 2,2 ME

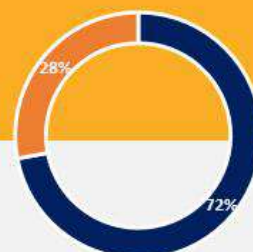


Patrimoine et Investissements

Chiffres clés

3 540 logements et 372 équiv.logements
85 communes

21 % du parc sous bail emphytéotique.



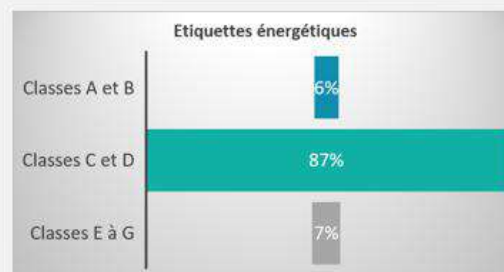
■ Collectifs ■ Individuels

Investissements et mouvements 2025

- **11,3 M€** investis, livrés
- **9 logements** livrés à Baziège
- **5 cessions**
- **90 logements** engagés en réhabilitation thermique
- **149 M€** programmés sur 10 ans

Orientations patrimoniales

- Développement maîtrisé (+14% sur 10 ans)
- Transition énergétique engagée
- Vigilance financière



SOURCE : Delib CA 03/10/2025
*actualisation des prévisions financières à moyen et à long terme (VISIAL) *

Page 6 à 10 du
rapport de gestion

Gestion Locative

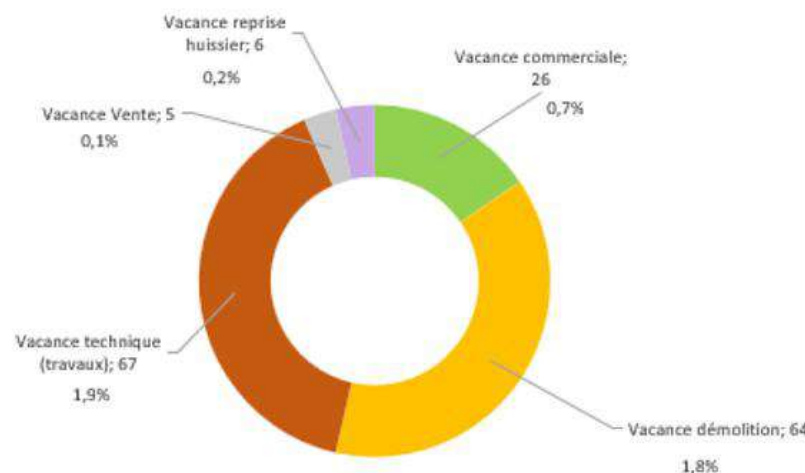
La gestion locative en 2025 reflète à la fois les défis structurels du secteur et les efforts de l'Office pour optimiser l'occupation de son parc et sécuriser ses recettes. Ces éléments confirment le rôle social dans l'Accueil des ménages modestes.

Vacance locative

168 logements vacants (dont 64 pour démolition) au 31 décembre 2025, représentant **4,7 % du parc** (**2,9% hors démol**).

La vacance est principalement concentrée sur des situations spécifiques (logements en attente de travaux, mutations complexes, situations sociales particulières) et ne reflète pas une difficulté structurelle de commercialisation.

Vacance commerciale = 0,7% du parc.



Gestion Locative

APL – Aide Personnalisée au Logement

5,8 M€ d'APL perçues en 2025, représentant **33 % des loyers quittancés**. Pas moins de **60 % des locataires** sont bénéficiaires de cette aide, ce qui illustre le profil social du parc géré par l'OPH31 et la mission d'accueil des ménages modestes.

RLS – Réduction de Loyer de Solidarité

1,1 M€ de RLS en 2025, soit **6 % des loyers perçus**. Ce montant est en **baisse de 17 %** par rapport à l'exercice précédent, grâce à la révision favorable des barèmes gouvernementaux. Cette évolution constitue un allègement notable pour les finances de l'Office.

Priorités 2026 : suivi renforcé des situations sensibles, prévention des impayés dès l'entrée, recouvrement et accompagnement social adapté.



Dettes Locatives

Situation au 31 décembre 2025 *(avant passage en non-valeurs)*

Le total des dettes locatives s'élève à **2,71 M€**, représentant **14,4 % des loyers quittancés**. Cette dette se décompose en deux catégories distinctes :

- **1,2 M€** de dettes de locataires présents dans le parc
- **1,5 M€** de dettes de locataires partis (anciens locataires)

Le niveau de dette reste suivi et fait l'objet d'actions ciblées permettant d'en maîtriser l'évolution.

Constats et actions

- Dette **fortement concentrée** sur un nombre limité de dossiers, facilitant un suivi individualisé
- Réduction progressive des **anciennes dettes hors périmètre** grâce aux actions de régularisation
- Renforcement des **actions de prévention** dès l'entrée dans les lieux
- Renforcement du **recouvrement amiable et contentieux** pour les dossiers actifs

2,7 M€

soit



14,4 %

Dettes locatives totales

Des loyers quittancés

1,2 M€

1,5 M€

Locataires présents

Locataires partis

Ressources Humaines

Les effectifs de l'OPH31 sont stabilisés à **67 collaborateurs** en 2025.

L'année a été marquée par **15 départs** intégralement compensés par **15 recrutements**, assurant une continuité de service et le maintien des compétences au sein de l'Office.

Les effectifs sont majoritairement en CDI, garantissant la stabilité de l'organisation.



Développement des compétences

Mise en place de parcours de formation adaptés aux évolutions réglementaires et techniques du secteur du logement social, pour maintenir un haut niveau d'expertise interne.



Accompagnement des évolutions métiers

Soutien aux collaborateurs dans l'adaptation à de nouveaux outils, processus et exigences métiers, notamment liés à la transition numérique et énergétique.



Anticipation des retraites

Identification et planification des départs à la retraite à venir afin d'organiser les transmissions de compétences et les recrutements en amont, sans rupture de service.

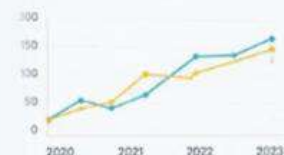


Maintien de la qualité de service

La stabilité des effectifs constitue un facteur clé de continuité et de qualité de service.

TABLEAU DE BORD FINANCIER

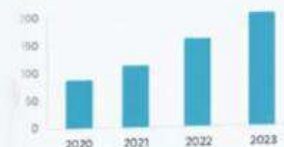
ÉVOLUTION DES PRODUITS (en M€)



RÉPARTITION DES DÉPENSES 2023



INVESTISSEMENTS (en M€)



STRUCTURE FINANCIÈRE AU 31/12/2023

Fonds propres	162,4 M€
Trésorerie	41,8 M€
Endettement	205,3 M€



Données Financières au 31/12/2025

L'exercice 2025 confirme la solidité des équilibres financiers de l'Office.

+177 K€

Résultat net 2025

SIEG : +170 K€ / Hors SIEG : +7 K€.

228 226 K€

Total du bilan

En progression de **+8 799 K€** par rapport à 2024,
traduisant un niveau d'investissement soutenu.

Une structure financière équilibrée, en lien avec un niveau d'investissement soutenu.

BILAN - ACTIF

Bilan Actif au 31/12/2025

201 557 K€

Actif immobilisé

Soit **88 %** du total de l'actif, en hausse de +7 644 K€.

Le patrimoine locatif en constitue le principal socle (72%).



26 594 K€

Actif circulant

(trésorerie, créances locataires, produits à recevoir, subventions à recevoir)

En progression modérée de +1 122 K€ (+4%),
représentant environ **12 %** du total de l'actif.

228 226 K€

Total de l'actif

Un Patrimoine en Développement

Constructions locatives (72% de l'actif)

- **137,6 M€** – logements sur sol propre (+4%, +5,1 M€)
- **25,7 M€** – logements sur sol d'autrui (baux emphytéotiques, -4%)

Total investissements livrés 2025 : **11,3 M€**, incluant 9 réhabilitations majeures et plusieurs remplacements de composants.

Immobilisations en cours : +33%

Les immobilisations en cours atteignent **12,9 M€** (contre 9,7 M€ en 2024), portées par :

- Terrains en cours : 6,3 M€ (+5,8 M€)
- Opérations en cours : 5,6 M€

Principales opérations :

- Saint-Gaudens Clinique d'Encore (6 M€, livraison sept. 2026),
- Bouloc (3,7 M€, livraison oct./nov. 2026).

Immobilisations incorporelles & financières

Incorporelles : **4,2 M€** (baux long terme).

Financières : **148 K€**, stables.



BILAN - ACTIF CIRCULANT

Actif Circulant : Une Gestion financière maîtrisée

Créances d'exploitation

9 M€ (-9% vs 2024).

Créances locataires : 1,7 M€.

Créances douteuses : 2,3 M€ brut, dont 2 M€ provisionnés – risque résiduel limité à **336 K€**.

Subventions à recevoir

4,3 M€, en hausse, reflétant un niveau d'investissement soutenu.

92 % de ces subventions ont été signées entre 2023 et 2025.

Trésorerie globale

16,1 M€ en 2025 contre 13,9 M€ en 2024 (+15%). Valeurs mobilières de placement : 9,6 M€ (contre 4,1 M€). Équivalent à **9,3 mois de loyers**.

Produits à recevoir

Forte amélioration : **881 K€** en 2025 contre 2 030 K€ en 2024, traduisant une fiabilisation des rattachements comptables et la **résorption** des sujets liés au transfert de patrimoine avec la SA des Chalets.



BILAN PASSIF

Bilan Passif : Structure Financière Solide

Fonds propres — 53,4 M€

- Réserves sur cessions : 12,8 M€ (+658 K€)
- Report à nouveau : 14,1 M€ (socle de sécurité)
- Résultat 2025 bénéficiaire : **+177 K€**
- Subventions d'investissement au passif : 19,7 M€ (net)
- Autres fonds propres (titres participatifs) : 3,1 M€, stables

Provisions — 1,8 M€

Dont provision pour gros entretien : 1,7 M€ (iso N-1), traduisant une **politique prudente d'anticipation** des dépenses futures.

Dettes financières — 168,9 M€ (74 % du passif)

En hausse de +10,5 M€ (+7%), cohérente avec la poursuite des investissements.

- Caisse des Dépôts : **135,3 M€** (83% de la dette)
- Autres établissements : 25,1 M€ (en forte hausse)
- Intérêts courus : 2,5 M€
- Dépôts de garantie locataires : 1,2 M€

Dettes d'exploitation : 2,4 M€ (vs 2,9 M€ en 2024).

Dettes diverses : 1,3 M€ (vs 2,1 M€).

=> Endettement **maîtrisé** et compatible avec la capacité de remboursement

COMPTE DE RESULTAT

Analyse de l'Exploitation

Produits : 24,6 M€

L'activité est globalement stable. La progression des loyers représente le principal moteur de croissance des produits, avec une hausse de **+906 K€ (+5 %)** par rapport à 2024.

Cette évolution reflète à la fois les révisions tarifaires réglementaires et la légère augmentation du nombre de logements gérés.

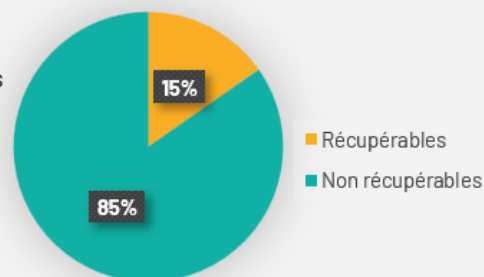
Charges : 21,1 M€

La maîtrise globale des charges constitue un point fort de l'exercice.

On note en particulier une baisse des taxes foncières, obtenue grâce à un travail approfondi de fiabilisation des bases imposables et aux dégrèvements obtenus auprès des services fiscaux.

Ce travail technique a permis de dégager des économies significatives et récurrentes.

Charges d'exploitation 2025



Résultat d'exploitation : +3,5 M€

Le résultat d'exploitation progresse de **+11 %** par rapport à 2024 (3,2 M€). Une amélioration confirmant la solidité du modèle économique et l'efficacité des actions engagées.

Cette progression résulte de la combinaison d'une **hausse des produits** et d'une **maîtrise rigoureuse des charges**, deux leviers sur lesquels l'Office agit de manière délibérée et continue.

La progression du résultat d'exploitation de +11 % en 2025 est un signal fort de la **solidité du modèle économique de l'OPH31**.

COMPTE DE RESULTAT

Résultat Financier et Endettement

Le résultat financier s'établit à **-4,2 M€**, 2025 (sous l'effet d'une baisse des charges d'intérêts - 8%).

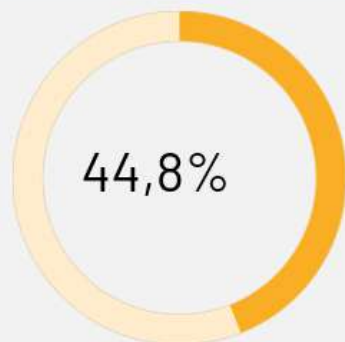
Endettement maîtrisé

La dette financière atteint **168,9 M€** (158,4 M€ en 2024), en cohérence avec le niveau d'investissement.

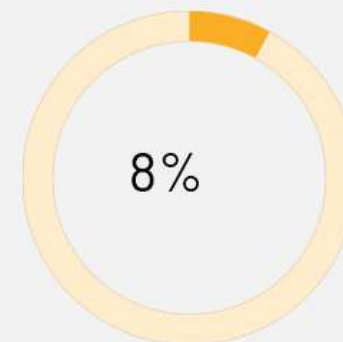
Ratio d'annuités locatives

44,8 % des loyers en amélioration par rapport à **46,8 % en 2024**.
Inférieur aux seuils d'alerte **de la profession**,

Un endettement maîtrisée et soutenable.



Annuités locatives 2025
En baisse de 2 points vs 2024



Baisse des intérêts d'emprunts
Charges d'intérêts en recul sur l'exercice

COMPTE DE RESULTAT et AUTOFINANCEMENT

Résultat Exceptionnel et Autofinancement

Résultat exceptionnel 2025 : +922 K€

Le résultat exceptionnel est **positif** et comprend :

- **Produits** : produits de cessions (404 k€ de plus-values), quote-part de subventions virées au résultat, dégrèvements de TFPB (680 K€), régularisations et produits ponctuels
- **Charges** : sorties d'actifs et composants, corrections d'erreurs et régularisations comptables, fiabilisation des comptes locataires historiques

Autofinancement courant HLM

L'autofinancement courant HLM illustre la trajectoire de redressement et en consolidation :

- 2023 : **-817 K€**
- 2024 : **+558 K€**
- 2025 : **+366 K€**

Autofinancement net HLM

- 2023 : **-954 K€ (-4,9%)**
- 2024 : **+232 K€ (+1,2%)**
- 2025 : **+283 K€ (+1,4%)**

⚠ Point de vigilance réglementaire : la moyenne triennale de l'autofinancement net s'établit à **-0,8 %**. Le seuil annuel 2025 n'est pas franchi, mais une **obligation de délibération** sur les causes et les mesures engagées s'impose.

Plan d'Actions et Trajectoire de Redressement

Un **plan de redressement** structuré autour de **4 leviers** :



Produits

Dynamique des loyers et mobilisation des financements



Charges

Maîtrise des coûts et optimisation fiscale.



Gestion locative

Prévention des impayés, recouvrement renforcé et optimisation de la vacance locative.



Investissements

Programmation maîtrisée et soutenable.

Proposition d'affectation du résultat

Conformément aux dispositions de l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les organismes HLM doivent **distinguer comptablement les activités** relevant du **Service d'Intérêt Général (SIEG)** de celles relevant des activités **hors SIEG**.

L'OPH31 applique les principes méthodologiques recommandés par les fédérations du logement social pour la répartition des charges et produits entre ces deux secteurs.

Les éléments directement affectables sont rattachés analytiquement aux opérations concernées, tandis que les charges et produits mixtes font l'objet de clés de répartition fondées sur les produits d'activité.

Ainsi, le résultat de l'exercice 2025, qui s'élève à **+177 295.11 €**, se répartit comme suit :

- 170 481.01 € au titre des activités relevant du SIEG ;
- 6 834.10 € au titre des activités hors SIEG.

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

	DEBIT	CREDIT
Compte 120 : Résultat de l'exercice	177 295,11	
Compte 106851 - "Réserves sur cessions immobilières - Activités relevant du Service d'intérêt économique général depuis 2022"		610 512,90
Compte 11011 - "Report à nouveau (solde créditeur) - Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022"	440 051,89	
Compte 110 - "Report à nouveau (solde créditeur)"		6 834,10

Perspectives 2026

Priorités 2026

- Poursuite du **redressement financier** engagé depuis 2023
- Maintien d'un **haut niveau d'entretien** du patrimoine
- Poursuite des **réhabilitations énergétiques** programmées
- **Sécurisation des équilibres** d'exploitation
- Anticipation de la **réforme du PCG 2026**

Nouveaux produits d'exploitation

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

Nouvelles charges courantes

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



Lisibilité renforcée

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

Résultat comptable identique

Aucun impact sur le résultat comptable

Budget 2026 – Éléments clés

SOURCE : Délib CA 19/12/2025
*Actualisation des orientations budgétaires 2026 *

Produits d'Exploitation

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

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

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 budgété :

+400 K€

Conclusion – 2025 confirme le redressement

L'exercice 2025 valide la trajectoire engagée , dans un contexte toujours contraint.

Redressement confirmé

Avec des indicateurs en amélioration.

Fondamentaux solides

Notamment en exploitation et en trésorerie.

Capacité d'investissement maintenue

L'Office maintient sa capacité à investir et à assurer la qualité de service aux locataires malgré les contraintes financières.

Trajectoire progressivement sécurisée

Avec un autofinancement net positif pour la deuxième année consécutive.

Enjeux 2026

1

Consolider l'autofinancement

Pérenniser durablement un autofinancement positif pour sortir définitivement de la zone d'alerte réglementaire.

2

Maîtriser les charges

Poursuivre les efforts de maîtrise des charges de gestion, de maintenance et de fiscalité immobilière.

3

Développement soutenable

Maintenir un développement patrimonial soutenable, en cohérence avec la capacité financière de l'Office.



Merci pour votre attention

Rapport de gestion 2025 – OPH31 | Commission des Finances

3 540

Logements gérés
Sur 85 communes

20,8 M€

Loyers 2025
+5 % vs 2024

+3,5 M€

Résultat d'exploitation
+11 % vs 2024

+177 K€

Résultat net comptable

16,1 M€

Trésorerie globale
En hausse de +2,2 M€

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260527-CA27052026_VI-DE
Reçu le 29/05/2026



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

VII. Finances : Réaménagement d'emprunt

L'offre Transfo+ de la Caisse des Dépôts constitue un dispositif d'accompagnement financier destiné aux organismes de logement social, visant à soutenir leurs capacités d'investissement et la transformation de leur patrimoine.

Dans ce cadre, la CDC peut accorder un réaménagement de dette portant sur certains emprunts existants, notamment par l'octroi d'une remise d'intérêts actuariels. Ce mécanisme permet de diminuer le coût global de la dette et d'améliorer durablement les équilibres financiers de l'organisme, en contrepartie d'engagements d'investissement, de réhabilitation ou de transformation du patrimoine.

L'éligibilité de l'OPH31 à ce dispositif est rendue possible grâce à l'opération de construction de la résidence Madeleine Brès à Saint-Gaudens, inscrite dans les objectifs de transformation et d'amélioration du patrimoine soutenus par la CDC.

L'assemblée délibérante autorise le réaménagement du(des) Contrat(s) de Prêt référencé(s) à l'Annexe « Détail de l'offre de réaménagement », pour le remboursement de chaque Ligne du Prêt Réaménagée contractée par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts, et dont les caractéristiques financières figurent à l'Annexe précitée jointe à la présente délibération et qui en fait partie intégrante.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque Ligne du Prêt Réaménagée à compter de la date d'effet du ou des Avenants constatant le réaménagement et jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues.

Les dispositions du ou des Avenants se substituent à celles du Contrat de Prêt initial sans qu'il y ait toutefois novation des obligations qui en résultent ; les autres clauses et conditions du Contrat de Prêt non modifiées par le ou les Avenants demeurent valables et en vigueur jusqu'à l'expiration ou la résiliation de ceux-ci.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise son Directeur Général ou toute personne habilitée à signer seul le ou les Avenant(s) de Réaménagement qui sera (seront) passé(s) entre la Caisse des Dépôts et l'Emprunteur

Annexe : lettre d'offre de réaménagement de la dette

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT


**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT


**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**

Annexe : lettre d'offre de réaménagement de la dette



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE OCCITANIE
Délégation de TOULOUSE



Dossier n° : R161382
Suivi par : **FERRARA Nathalie**
Tél. : 06 76 49 36 99
Courriel : nathalie.ferrara@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE PRÉSIDENT
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT 31
75 RUE SAINT-JEAN
BP 63102
31131 BALMA CEDEX

Toulouse, le 9 février 2026

Objet : Lettre d'offre de réaménagement de la dette de votre organisme

Monsieur le Président,

Pour donner suite aux réunions préparatoires entre nos équipes, relatives à la mise en oeuvre du dispositif d'accompagnement des opérateurs en zones tendues et détendues développé par la Caisse des dépôts et consignations sous forme d'un droit à Remise d'Intérêts Actuariels pour la Transformation, les travaux engagés se concluent par une proposition de réaménagement d'une partie de votre encours de dette.

Le montant de la Remise d'Intérêts Actuariels pour la Transformation établi sur la base de 86 logements sociaux, s'élève à 430 000 €, soit 5 000 € consenti par logement construit.

La mise en oeuvre de la Remise d'Intérêts Actuariels pour la Transformation consiste en une mesure de baisse de marge sur une partie de votre encours livret A, sans délibération de garantie. En cas de non-réalisation des constructions prévues dans le cadre de l'opération de transformation, une pénalité de 5 000 € par logement non construit sera due par l'OPH 31.

Les modalités de mise en oeuvre de cette proposition sont détaillées ci-après, ainsi qu'en annexe de la présente lettre d'offre.

Cette proposition est conditionnée à la transmission de la décision conforme de l'organe compétent de l'Emprunteur autorisant le réaménagement.

Cette offre de réaménagement a pour date de valeur le 1er mars 2026.

Offre TRANSFO+

Cette offre ne nécessite pas de réitération de garantie.

L'offre de réaménagement que nous vous proposons porte sur un périmètre de 21 Ligne(s) du Prêt Réaménagée(s), pour un montant total de 21 006 123,21 €, décomposée comme suit :

- Capital Restant Dû : 21 003 418,56 €

Caisse des dépôts et consignations
97 rue Riquet - BP 7209 - 31073 Toulouse cedex 7 - Tél : 05 62 73 61 30
occitanie@caissedesdepots.fr
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

Olivier LIVROZET
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
Signé électroniquement le 06/02/2026 20:12:40



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- Stock d'intérêts différés : 2 704,65 €

Notre offre de réaménagement se décompose en 2 mesures spécifiques, ne pouvant être acceptées indépendamment les unes des autres.

1. Baisse de marge à LA + 60 bps

- CRD : 5 411 434,80 €
- Nombre de prêts : 10
- Marge sur index Phase 1 : 0,600 %
- Taux Phase 1 : 2,100 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 1,500 % au 01/02/2026)
- Mode et Base de calcul des intérêts : Equivalent, 30 / 360
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)

2. Baisse de marge à LA + 50 bps

- CRD : 15 591 983,76 €
- Stock intérêts différés : 2 704,65 € maintenus
- Nombre de prêts : 11
- Marge sur index Phase 1 : 0,500 %
- Taux Phase 1 : 2,000 %, révisable (Livret A sur la base du taux en vigueur: 1,500 % au 01/02/2026)
- Conditions de remboursement anticipé : Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)

Nous vous informons que les taux d'intérêt adossés sur des index révisables mentionnés dans notre offre sont susceptibles de variations d'ici la date de valeur du réaménagement. En conséquence, la (les) valeur(s) des index effectivement appliquée(s) au(x) taux du (des) prêt(s) réaménagé(s) sera (seront) celle(s) en vigueur à ladite date.

En vue de la mise en place de ce réaménagement, nous vous indiquons qu'un ou plusieurs avenants au(x) contrat(s) de prêt(s) initial(aux) devront être signés par vos soins ou par une personne dûment habilitée. Ce ou ces avenants devront, le cas échéant, être accompagnés de nouvelle(s) délibération(s) de garantie rendue(s) exécutoire(s).

Enfin, cette offre de réaménagement fait l'objet :

- d'une commission de 6 301,84 €
- du paiement des intérêts courus non échus d'un montant de 177 684,50 € à verser au moment de la mise en place du réaménagement¹

Cette offre est valable jusqu'au **9 mars 2026**.

¹ Le montant des intérêts courus non échus des prêts révisables réaménagés peut donner lieu à recalcul en cas de variation de leur(s) index d'ici à la date de valeur du réaménagement.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Si cette offre vous satisfait, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner la présente lettre et son (ses) annexe(s) datées et signées par la personne dûment habilitée, suivie de la mention " Bon pour accord ".

Nous nous rapprocherons de vos équipes afin d'examiner les modalités de mise en oeuvre de ce réaménagement et d'en accompagner au mieux son déroulement.

Nous restons à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information sur le contenu de cette offre.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Le 03/03/2026
Bon pour accord


LIVROZET Olivier
Directeur Territorial

DETAIL DE L'OFFRE DE REAMENAGEMENT

Emprunteur : 000280805 - OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE HAUTE GARONNE
Date de valeur : 01/03/2026

Offre TRANSFO+

1 . Baisse de marge à LA + 60 bps

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																										
N° ligne du prêt	CRD (en €)	Stock d'ICO maintenus (en €)	Stock d'ID maintenus (en €)	Scelte payée (en €)	KRD (en €)	Durée de la période	Taux de période (en %)	TÉG (en %)	Commission	Taux d'intérêt Phase 1 / Phase 2	Durée totale : durée Phase 1 / Phase 2	Profil d'amortissement	Modèle de révision	Différé Amort	Différé Total	Périodicité	Taux de Progressivité Ech. Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog. Ech. Calc. Phase 1 / Phase 2	Taux de Progression Amort	Date de prochaine échéance	Mode calcul intérêts	Base calcul intérêts	Conditions de remboursement anticipé	Type de garantie	Quotité garantie (en %)	Dénomination du garant ou Désignation de garantie
0346672	163 737,53	0,00		0,00	163 737,53	A	2,12	2,12	55,12	LA+0,600 /	3,00 / 3,00 /	Echéance et amortissement prioritaires (intérêts compensateurs)	DR	0,00	0,00	A	-1,615 /	-1,615 /	5,300	01/11/2026	E	30 / 360	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPT DE LA HAUTE GARONNE
0355209	78 187,50	0,00		0,00	78 187,50	A	2,11	2,11	23,46	LA+0,600 /	4,00 / 4,00 /	Echéance et amortissement prioritaires (intérêts compensateurs)	DR	0,00	0,00	A	-1,615 /	-1,615 /	5,300	01/09/2026	E	30 / 360	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPT DE LA HAUTE GARONNE
9438489	135 269,17	0,00		0,00	135 269,17	A	2,11	2,11	40,58	LA+0,600 /	4,00 / 4,00 /	Echéance et amortissement prioritaires (intérêts compensateurs)	DR	0,00	0,00	A	-1,615 /	-1,615 /	5,300	01/01/2027	E	30 / 360	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPT DE LA HAUTE GARONNE
1008228	2 644 813,28		0,00	0,00	2 644 813,28	A	2,10	2,10	793,38	LA+0,600 /	13,00 / 13,00 /	Echéance prioritaire (intérêts délinés)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-1,525 /	0,000	01/07/2026	E	30 / 360	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPT DE LA HAUTE GARONNE
1008229	338 189,88		0,00	0,00	338 189,88	A	2,10	2,10	101,46	LA+0,600 /	28,00 / 28,00 /	Echéance prioritaire (intérêts délinés)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-1,525 /	0,000	01/07/2026	E	30 / 360	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPT DE LA HAUTE GARONNE
5045561	148 082,52		0,00	0,00	148 082,52	A	2,10	2,10	44,42	LA+0,600 /	15,00 / 15,00 /	Echéance prioritaire (intérêts délinés)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,764 /	0,000	01/07/2026	E	30 / 360	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Collectivités locales Collectivités locales	70,00 30,00	DEPT DE LA HAUTE GARONNE CMNE DE SAINT JEAN
5046953	392 476,67		0,00	0,00	392 476,67	A	2,10	2,10	117,74	LA+0,600 /	15,00 / 15,00 /	Echéance prioritaire (intérêts délinés)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,764 /	0,000	01/08/2026	E	30 / 360	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPT DE LA HAUTE GARONNE
5046954	134 078,58		0,00	0,00	134 078,58	A	2,10	2,10	40,22	LA+0,600 /	30,00 / 30,00 /	Echéance prioritaire (intérêts délinés)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,764 /	0,000	01/08/2026	E	30 / 360	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	DEPT DE LA HAUTE GARONNE
1319635	289 524,35			0,00	289 524,35	A	2,11	2,11	66,86	LA+0,600 /	11,00 / 11,00 /	Amortissement prioritaire	SR	0,00	0,00	A	0,000 /	0,000 /	3,550	01/11/2026	E	30 / 360	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	TOULOUSE METROPOLE
5019128	1 067 315,34		0,00	0,00	1 067 315,34	A	2,10	2,10	328,19	LA+0,600 /	30,00 / 30,00 /	Echéance prioritaire (intérêts délinés)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,254 /	0,000	01/11/2026	E	30 / 360	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Collectivités locales	100,00	CMNE DE CASTANET TOLOSAN
	5 411 434,80	0,00	0,00	0,00	5 411 434,80																					

2 . Baisse de marge à LA + 50 bps

CARACTERISTIQUES APRES REAMENAGEMENT																										
N° ligne du prêt	CRD (en €)	Stock d'ICO maintenus (en €)	Stock d'ID maintenus (en €)	Scelte payée (en €)	KRD (en €)	Durée de la période	Taux de période (en %)	TÉG (en %)	Commission	Taux d'intérêt Phase 1 / Phase 2	Durée totale : durée Phase 1 / Phase 2	Profil d'amortissement	Modalité de révision	Différé Amort	Différé Total	Périodicité	Taux de Progressivité Ech Phase 1 / Phase 2	Taux de Prog. Ech Calc Phase 1 / Phase 2	Taux de Progression Amort	Date de prochaine échéance	Mode calcul intérêts	Base calcul intérêts	Conditions de remboursement anticipé	Type de garantie	Quotité garantie (en %)	Dénomination du garant ou Désignation de garantie
1167467	3 770 704,92		0,00	0,00	3 770 704,92	A	2,09	2,09	1 131,21	LA+0,500 /	27,00 / 27,00 /	Echéance prioritaire (intérêts délinqu)	DL	0,00	0,00	A	0,000 /	-0,688 /	0,000	01/12/2026	E	30 / 360	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Collectivités locales Collectivités locales	70,00 30,00	DEPT DE LA HAUTE GARONNE CMNE D'ESCALQUENS

[illegible]

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260527-CA27052026_VII-DE
Reçu le 29/05/2026



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

VIII. Finances : Boulloc - construction de 71 logements - rue Jean Jaurès : autorisation d'emprunt

Le financement du programme nécessite un emprunt de **7 316 354 €** auprès de la Caisse des Dépôts.
La présente note vise à mettre à jour le montant du prêt souscrit dans le cadre de l'opération de construction de Boulloc.

Cette mise à jour est liée à la décision de la Commission permanente du Conseil Départemental de la Haute-Garonne en date du 27 novembre 2025 d'octroi d'une subvention à l'OPH à hauteur de 783 500 € pour le programme n°0334CN.

Cette délibération annule et remplace la délibération prise en réunion du Bureau en date du 11 juillet 2025.
Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé de 4 Lignes de Prêts pour un montant total de 7 316 354 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLUS FONCIER
Montant :	1 284 863 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance et intérêts prioritaires: Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts.
Modalité de révision :	Double Révisabilité Limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PLUS BATI
Montant :	3 591 733 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance et intérêts prioritaires: Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts.
Modalité de révision :	Double Révisabilité Limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt :	PLAI FONCIER
Montant :	782 046 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance et intérêts prioritaires: Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts.
Modalité de révision :	Double Révisabilité Limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 4

Ligne du Prêt :	PLAI BATI
Montant :	1 657 712 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance et intérêts prioritaires: Lorsque le taux d'intérêt augmente, la part des intérêts augmente au sein de l'échéance. L'échéance est prioritaire sur l'amortissement du capital, donc la part de capital amortie se réduit afin de permettre le paiement des intérêts.
Modalité de révision :	Double Révisabilité Limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

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

Article unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur, délégataire dûment habilité, ou toute autre personne habilitée à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestions utiles y afférent

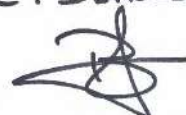
.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

IX. Finances : Salies du Salat - réhabilitation de 1 logement situé 1 rue Camus : autorisation d'emprunt

La présente délibération annule et remplace celle adoptée le 3 octobre 2025, afin de tenir compte d'un ajustement dans la répartition du financement entre l'éco-prêt et le prêt PAM pour l'opération de réhabilitation d'un logement situé 1 rue Camus à Salies-du-Salat (programme n°1026R1).

Pour financer cette opération, il est proposé de souscrire auprès de la Caisse des Dépôts un contrat de prêt composé de deux lignes de financement, pour un montant total de **31908 €**, dont les caractéristiques sont détaillées ci-après.

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM TLA
Montant :	11 407.90 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	30 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO PRET
Montant :	20 500 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	30 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,25 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur, délégataire dûment habilité, ou toute autre personne habilitée à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestions utiles y afférent

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

XII. Institutionnel : Présentation du Rapport d'activité 2025 de l'OPH

La présente délibération a pour objet de présenter le rapport d'activité réalisé pour l'année 2025. Le rapport d'activité 2025 présente l'ensemble des actions menées par l'Office, les résultats obtenus, les principales difficultés rencontrées et les perspectives d'évolution. Il rend également compte de la gestion des ressources humaines, financières et patrimoniales.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration prend acte du rapport d'activité pour l'année 2025 tel que présenté ci-dessous.

Annexe : rapport d'activité 2025

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026

**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026

**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260527-CA27052026_XII-DE
Reçu le 09/06/2026

Annexe : rapport d'activité 2025



Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260527-CA27052026_XII-DE
Reçu le 09/06/2026



PRÉSENTATION DE L'OPH31

AU PLUS PROCHE DE NOS CLIENTS

LOCATAIRES & DEMANDEURS

DONNÉES PATRIMONIALES ET RELATION CLIENT

L'édito du
Président



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

2025 aura confirmé combien
le logement social demeure un
repère essentiel pour la Haute-
Garonne. Dans un contexte de
forte tension, l'OPH31 a affirmé
sa mission d'acteur public, garant
du droit au logement pour tous,
sur tous les territoires dans leur
diversité.

“

Notre ambition
demeure de proposer
des logements de
qualité, accessibles
et adaptés aux
réalités sociales.

”

Nos objectifs sont simples :
améliorer le quotidien de chacun
de nos locataires, faciliter la vie de
nos aînés comme des personnes
handicapées, assurer la tran-
quillité de chaque résidence,
garantir la réactivité de nos
équipes comme des prestataires ;
faire que le leitmotiv de l'OPH31
« engagé au quotidien » pour nos
locataires soit une réalité pour
notre structure et pour chacun
de nos agents.

Cette dynamique s'appuie sur
l'évolution constante de notre
patrimoine pour répondre aux
jeunes comme au vieillissement,
au handicap, aux « salariés de
première ligne » et aux nouveaux
usages. À l'échelle départemen-
tale, l'OPH31 contribue à deve-
lopper une offre accessible,
inclusive, garante de stabilité
pour les familles et qui répond
au besoin de chaque commune
et de chaque canton. Malgré un
environnement exigeant pour le
logement social, nous poursui-
vons nos investissements afin
d'améliorer et développer notre
part, en construction neuve
comme en réhabilitation ou en
transformation de bâtis exis-
tants. Ce rapport d'activité en
atteste : nous conjugons qualité
de service, responsabilité publique
et capacité d'adaptation.

Notre participation au sein de
la SAC GARONNOVA renforce les
coopérations entre bailleurs et
consolide notre action collective
au bénéfice des habitants.

Je tiens à remercier les équipes
de l'OPH31, nos partenaires et les
représentants des locataires pour
leur contribution active. Par leur
mobilisation, ils portent les orien-
tations d'un organisme attaché à
la solidarité et au progrès social.

C'est collectivement
que nous continuerons
à faire du logement
social un service public
fiable, utile et attentif
aux réalités de chacun
sur chaque territoire,
qu'il soit urbain,
périurbain, rural
ou de montagne.

3

**PRÉSENTATION DE L'OPH31**

**AU PLUS PROCHE DE NOS CLIENTS**

**LOCATAIRES & DEMANDEURS**

**DONNÉES PATRIMONIALES ET RELATION CLIENT**



L'édito du Directeur général



Thierry BESANÇON
Directeur Général de l'OPH31

2025 a été une année de mouvement, d'exigence et d'action.
À l'OPH31, notre cap est resté simple : proposer à nos locataires un service plus efficace, plus lisible et plus proche de leur quotidien.
Cette orientation répond à une réalité simple : les attentes sont fortes et les situations vécues par les habitants peuvent être complexes. En tant que bailleur public, notre responsabilité est d'être présents sur le terrain, de répondre de manière fiable et d'agir concrètement.

“
Cette année,
nous avons renforcé
notre présence
auprès des
habitants.”

Cette année, nous avons donc renforcé notre présence auprès des habitants. Les rencontres de terrain, les échanges au pied des résidences et les temps d'écoute dans les quartiers ont été privilégiés. Non pas pour « communiquer » mais pour mieux comprendre les besoins et adapter nos réponses.
Cette proximité a permis d'améliorer la réactivité des équipes, de préparer plus efficacement les interventions et de simplifier certaines démarches pour les locataires. Ces évolutions reposent souvent sur des ajustements discrets mais elles ont un impact réel sur la qualité du service rendu.
Nous avons également poursuivi le travail engagé sur l'expérience locataire. Chaque appel, chaque demande, chaque retour a été analysé comme un levier d'amélioration. L'important n'est pas seulement de traiter un dossier mais de le faire de manière claire, cohérente et suivie.

Ces résultats sont le fruit de l'engagement constant des équipes de l'OPH31. Leur professionnalisme, leur sens du service public et leur capacité à faire évoluer les pratiques sont essentiels. Je tiens à les en remercier. Je remercie également l'ensemble de nos partenaires - institutionnels, associatifs et économiques - qui accompagnent l'Office dans ses projets et contribuent à renforcer son action sur le territoire.

2026 sera une année de consolidation et d'accélération. La proximité, le pragmatisme et l'exigence resteront au cœur de notre action, afin de garantir à chaque locataire un service à la hauteur de ses attentes.



4



PRÉSENTATION DE L'OPH31

AU PLUS PROCHE DE NOS CLIENTS

LOCATAIRES & DEMANDEURS

DONNÉES PATRIMONIALES ET RELATION CLIENT

Le Conseil d'Administration

Jean-Michel FABRE
Président du COH31
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 CLEV

Anna GIOIA
Représentante des locataires CLEV

Sandrine BAYLAC
Conseillère Départementale,
Canton de Cazères

Christine COURADE
Conseillère Départementale,
Canton de Toulouse 2

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

Loïc GOJARD
Conseiller Départemental,
Canton de Cazères

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

Dominique BELTRAMÉ
Personnalité qualifiée CO31

Serge CAMBOU
Personnalité qualifiée CO31

Robert LÉON
Personnalité qualifiée CO31,
Directeur Centre d'affaires Secteur
public territorial et Logement social
de la Caisse d'Épargne

Jean-Louis REMY
Personnalité qualifiée CO31
et ancien Maire de Cintegabelle

Bernard NEVEU
Personnalité qualifiée désignée
par le SICOVAL

Anne LAVALADE
Personnalité qualifiée CO31
et Directrice de l'association
Carpe Diem Frensiem

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

Khedija BOUHACEIN
Représentante de la Caisse
d'Allocations Familiales

Michael PINAULT
Représentant du groupe Action
Logement

Michel LACAN
Représentant de l'association UMF 31

Albo SER
Représentant du syndicat Force
Barrée

Jean-François TORTAJADA
Représentant du syndicat CO31

Poul VALS
Représentant du COE de l'OPH31

MEMBRES À VOIX CONSULTATIVE :

Thierry BESANÇON
Directeur Général de l'OPH31

Jean-Michel RAGO
Superviseur des comptes pour la SAC
Garonne

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



5

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2005



L'OPH31 en chiffres en 2025



294
nouveaux locataires

5 373
interventions dans le cadre
du contrat d'entretien
multiservices



20 490 542,74 €

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

LOGEMENTS VENDUS

COMMUNE	PRIX DE VENTE	DATE SIGNATURE DE L'ACTE
AUZIELLE	131 000 €	13/02/2025
AUZIELLE	131 000 €	09/04/2025
NAILLOUX	105 000 €	07/10/2025
NAILLOUX	121 000 €	29/12/2025
VERFEIL	114 500 €	29/12/2025

  PRÉSENTATION DE L'OPH31  AU PLUS PROCHE DE NOS CLIENTS  LOCATAIRES & DEMANDEURS  DONNÉES PATRIMONIALES ET RELATION CLIENT

L'OPH31 en chiffres en 2025

LES DONNÉES GÉNÉRALES DE L'OFFICE



2 RESPONSABLE D'AGENCES

1 DIRECTEUR DE LA RELATION CLIENT

2 CHARGÉS DE SECTEUR

1 DIRECTEUR DES SOLUTIONS CLIENT

5 GESTIONNAIRES DE RÉSIDENCES

1 DIRECTEUR DES SOLUTIONS HABITAT

6 AGENTS D'ENTRETIEN

1 DIRECTRICE ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

2 AGENCES

13 FOYERS

1 GENDARMERIE

296 GARAGES

3 540 LOGEMENTS FAMILIAUX

843 PARKINGS

13 AUTRES LOCAUX

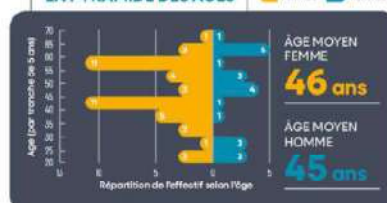
85 COMMUNES DE LA HAUTE-GARONNE


 PRÉSENTATION DE L'OPH31
  AU PLUS PROCHE DE NOS CLIENTS
  LOCATAIRES & DEMANDEURS
  DONNÉES PATRIMONIALES ET RELATION CLIENT

L'OPH31 en chiffres en 2025



LA PYRAMIDE DES ÂGES



L'ANCIENNETÉ





Les effectifs de l'OPH31

L'ÉVOLUTION DE
LA MASSE SALARIALE

	2023	2024	2025
SALAIRES	2 767 361 €	2 890 155 €	2 916 465 €
INTÉRESSEMENT / PERA / PPV	80 763 €	48 042 €	-
MASSE SALARIALE TOTALE	2 848 124 €	2 938 197 €	2 916 465 €
EFFECTIF ETP MOYEN ANNUEL	58,13	55,31	52,72
COUT MOYEN ETP	50 194 €	53 122 €	55 320 €
ÉVOLUTION MASSE SALARIALE	+3,79 %	+3 %	-0,74 %



ACCORDS & AVENANTS SIGNÉS EN 2025

Avenant n°2 – complémentaire maladie
obligatoire _____

Accord Intéressement 2025 – 2027 _____



Un habitat **inclusif** et **intergénérationnel**

UNE OPÉRATION
EMBLÉMATIQUE DE
RENOUVELLEMENT URBAIN

RÉSIDENTE MADELINE BRÉS à Saint-Gaudens

En 2025, l'OPH31 a franchi une étape importante avec la pose de la première pierre le 7 mai 2025 sur le site de l'ancienne clinique d'Encoeur.

Cette opération illustre l'engagement de l'Office en faveur d'un logement social accessible et durable, tout en participant à la requalification d'un site emblématique de la commune.



LA TRANSFORMATION D'UN SITE HISTORIQUE

Le projet prévoit la réhabilitation du bâtiment existant, complétée par une construction neuve. Au total, la résidence proposera **80 logements sociaux**, du T1 au T4 permettant d'accueillir les publics variés : familles, étudiants, jeunes actifs et seniors.

UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE ET INCLUSIVE

Pensée comme une résidence intergénérationnelle, l'opération intègre des logements adaptés au vieillissement.

20 seront destinés aux seniors, dont 10 dans le cadre d'un dispositif d'habitat inclusif. Ce modèle vise à favoriser le maintien à domicile, dans un environnement sécurisé et propice aux échanges. L'animation de la vie résidentielle sera assurée par **Recipro-Cité**, à travers son dispositif **Cocoon'Agés**, afin d'encourager le vivre-ensemble et les solidarités de voisinage.

UN PROJET ANCRÉ DANS SON TERRITOIRE

Le programme comprend également **367 m² de locaux de services à la personne**, contribuant à renforcer l'offre de proximité et l'attractivité du quartier.

Cette opération est conduite en partenariat avec **Eiffage Immobilier**, avec le soutien de l'État, du **Conseil Départemental de la Haute-Garonne**, de la **Banque des Territoires** et d'**Action Logement**. La livraison est prévue en 2026.



Un habitat **inclusif** et **intergénérationnel**

UN PROJET CONCRET POUR
LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE,
À TOUS LES ÂGES

RÉSIDENTE LES JARDINS DU BON LIEU à Boulois

À Boulois, l'OPH31 développe une **résidence intergénérationnelle de 72 logements sociaux**, conçue pour répondre aux besoins actuels du territoire et accompagner l'évolution des modes de vie. La livraison est prévue au second trimestre 2026.

DES LOGEMENTS PENSÉS POUR TOUS LES ÂGES

La résidence proposera 70 logements sociaux, dont **35 logements adaptés pour les seniors**, intégrés à un ensemble accueillant aussi des familles et des personnes de tous âges. Ce choix favorise la mixité générationnelle, l'entraide au quotidien et des parcours résidentiels adaptés à chaque étape de vie.

ACCOMPAGNER LE BIEN VIEILLIR, CHEZ SOI

Le projet s'inscrit dans une démarche d'habitat inclusif seniors, avec pour objectif de :

- ✓ Préserver l'autonomie,
- ✓ Lutter contre l'isolement,
- ✓ Permettre aux personnes âgées de rester chez elles plus longtemps, dans un cadre sécurisé et convivial.

L'animation de la vie collective sera assurée avec le soutien de **Récipro-Cité**, spécialiste reconnu des projets d'habitat intergénérationnel.

DES SERVICES UTILES, AU PLUS PRÈS DES HABITANTS

La résidence comprendra également :

- ✓ Un pôle paramédical avec 6 locaux professionnels,
- ✓ Un local commercial.

Ces équipements renforceront l'offre de service de proximité, au bénéfice des habitants de la résidence comme de l'ensemble de la commune.

UN PROJET COLLECTIF AU SERVICE DU TERRITOIRE

Cette opération est menée par l'OPH31 en partenariat avec le **Conseil Départemental de la Haute-Garonne, l'Action Logement et la Banque des Territoires**.

À Boulois, ce projet illustre une ambition partagée : proposer des logements utiles, inclusifs et durables, qui répondent concrètement aux enjeux du vieillissement et du vivre-ensemble.





00000
PRÉSENTATION DE L'OPH31

00
AU PLUS PROCHE DE NOS CLIENTS

0000
LOCATAIRES & DEMANDEURS

000000
DONNÉES PATRIMONIALES ET RELATION CLIENT

Nos événements en pied de résidences

DES MOMENTS DE PROXIMITÉ
AU SERVICE DU LIEN SOCIAL

En 2025, nous avons poursuivi notre engagement de proximité en organisant des initiatives au pied de nos résidences, favorisant ainsi le partage, la convivialité et le renforcement du lien social. Ces actions témoignent de notre volonté d'être à l'écoute des besoins de nos clients-locataires et de créer des moments de rencontre et de solidarité.

LE SOCIAL TRUCK à Tournefeuille

Le 16 avril, nous avons lancé le tout premier événement du Social Truck près de la résidence des Saules, en partenariat avec la ville de Tournefeuille. Conçu pour créer des temps conviviaux au cœur des quartiers, ce dispositif a réuni familles et habitants autour d'activités variées : mur d'escalade, jeux grandeur nature, atelier de jardinage et dégustation de crêpes. Grâce à l'implication de nos partenaires locaux, nous avons pu offrir un après-midi animé et chaleureux. La présence de la mairie de Tournefeuille a renforcé la dimension collaborative de cette initiative, qui marque le début d'une dynamique durable sur notre parc.



LA FÊTE DE LA VOIE VERTE à Villemur-sur-Tarn



Le 25 juin, nous avons organisé la Fête de la Voie Verte au sein de la résidence Saint-Exupéry à Villemur-sur-Tarn, afin de célébrer l'arrivée de l'été et la transformation de l'ancienne voie ferrée en piste cyclable. Cet événement a permis à nos clients-locataires de se retrouver autour d'activités ludiques et pédagogiques : jeux anciens, ateliers créatifs, tournois de makiyo et concerts de chansons françaises. L'ensemble des partenaires locaux et associatifs a contribué à créer une ambiance conviviale, favorisant les échanges et le bien-être des participants. Cet événement illustre notre engagement à promouvoir la rencontre et la vie collective au sein de nos résidences.

0000 PRÉSENTATION DE L'OPH31 0000 AU PLUS PROCHE DE NOS CLIENTS 0000 LOCATAIRES & DEMANDEURS 00000000 DONNÉES PATRIMONIALES ET RELATION CLIENT

Nos événements en pied de résidences

DES MOMENTS DE PROXIMITÉ
AU SERVICE DU LIEN SOCIAL

AUTERIVE : EMPLOI, SENSIBILISATION ET BIEN-ÊTRE AU CŒUR DES RÉSIDENCES

JOURNÉE INTERNATIONALE DES DROITS DES FEMMES

Les 7 et 8 mars, nous avons organisé à Auterive un événement autour de la Journée internationale des Droits des Femmes, avec le soutien du CCAS et de nombreux partenaires associatifs. Sur deux jours, nous avons proposé un programme mêlant sensibilisation, bien-être et activités culturelles : exposition de portraits de femmes locales, ateliers participatifs sur les violences et le regain, marche symbolique pour soutenir la Ligue contre le cancer, ateliers de self-défense, ateliers de bien-être et ciné-débat. Cette initiative nous a permis de créer des moments privilégiés d'échanges et de réflexion, tout en valorisant la place des femmes dans la société.



LE FORUM ACTION EMPLOI

Le 4 décembre, nous avons accueilli le Forum Action Emploi au pied de la résidence du Mont Fourcat, à Auterive, afin de faciliter l'accès à l'information et aux dispositifs d'accompagnement pour nos clients-locataires. En nous déplaçant directement dans la résidence, nous avons permis aux habitants de rencontrer des professionnels de l'emploi, des associations et des structures d'accompagnement dans un cadre convivial et accessible. Des animations musicales et un goûter ont favorisé les échanges dans un climat chaleureux et participatif.

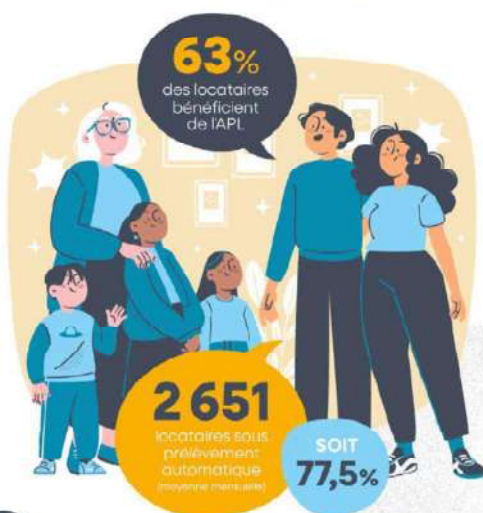


UNE ANNÉE DE PROXIMITÉ ET D'ENGAGEMENT

Ces événements illustrent pleinement notre vocation : être au plus proche de nos clients-locataires, soutenir la cohésion sociale et contribuer à la qualité de vie dans nos résidences. Chacune de ces actions reflète notre engagement à créer des espaces de rencontre, d'écoute et de solidarité, essentiels pour renforcer le vivre-ensemble et l'appropriation des lieux de vie par nos habitants.

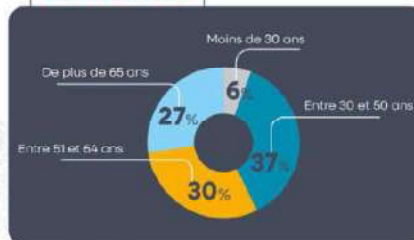


Les locataires



8 891
locataires
(3 249 ménages)

CATÉGORIE D'ÂGE



SITUATION FAMILIALE



Profil des nouveaux locataires arrivés en 2025

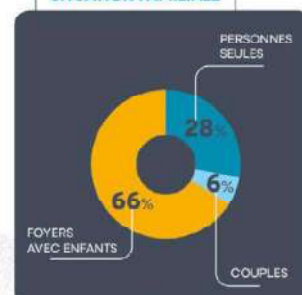
281
nouveaux locataires



CATÉGORIE D'ÂGE



SITUATION FAMILIALE



Les **demandeurs** de logements en Haute-Garonne au 31/12/2025

61 351
demandes actives
en Haute-Garonne

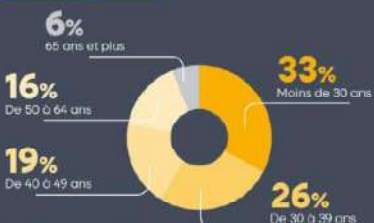
**HORS
MUTATIONS** 42 513
MUTATIONS 18 838

+3,3% de demandes
de mutations
+4,1% de primo-demandes



CATÉGORIE D'ÂGE

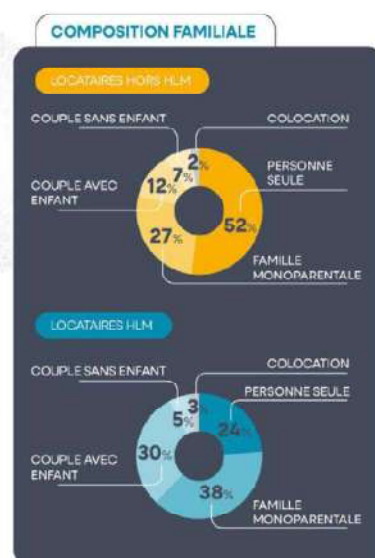
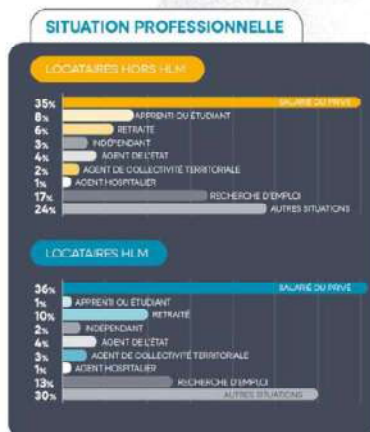
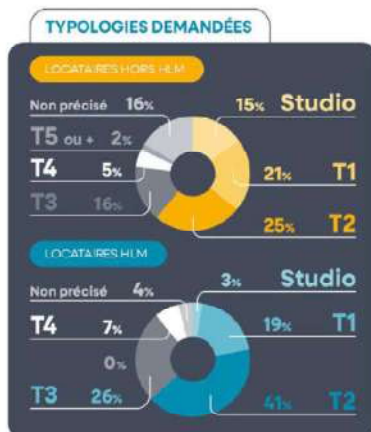
LOCATAIRES HORS HLM



LOCATAIRES HLM



Les **demandeurs** de logements



La CALEOL

378

dossiers présentés en **commission d'attribution (CALEOL)**

50 RÉUNIONS

EN 2025 POUR
UNE MOYENNE DE 6 DOSSIERS
PAR COMMISSION

96 DOSSIERS

RÉPERTORIÉS EN NON-ATTRIBUTIONS
en raison de la localisation, du taux
d'effort ou du montant du loyer

282

dossiers
acceptés



ATTRIBUTION en fonction
de la typologie du logement

T1	10
T2	89
T3	167
T4	99
T5	13

Les impayés de loyers et recouvrements

MÉNAGES EN IMPAYÉS EN 2025



RELANCES ENVOYÉES AUX
LOCATAIRES EN IMPAYÉS
(POSTAUX OU MAILS)

3 410



RELANCES
TÉLÉPHONIQUES

2 430



RELANCES SMS SUITE À
UN REJET DE PRÉLÈVEMENT

4 500



PLANS D'APUREMENT AMIABLES ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

3 211

PLANS D'APUREMENT
AMIABLES SIGNÉS



- 1 PROTOCOLE «PLAN COHÉSION SOCIALE»
ayant permis d'apurer la dette en 2025
- 1 BAIL SIGNÉ
à la suite du protocole «plan cohésion sociale»
ayant permis d'apurer la dette en 2025
- 1 DÉCISION D'ATTRIBUTION (PASSAGE EN CALEOL)
taite à des ménages en impayés/procédure
d'expulsion, quel que soit le stade de la procédure
- 2 RELOGEMENTS RÉALISÉS (BAILX SIGNÉS)
1 pour mutation économique
et 1 pour relogement suite démolition

 0000 PRÉSENTATION DE L'OPH31 00 AU PLUS PROCHE DE NOS CLIENTS 0000 LOCATAIRES & DEMANDEURS 000000 DONNÉES PATRIMONIALES ET RELATION CLIENT

Les **impayés de loyers** et **recouvrements**

INDICATEURS PRP ET SURENDETTEMENT

MONTANT TOTAL
DE L'ENSEMBLE DES
MESURES D'EFFACEMENT
ACCORDÉES

107 989,12 €

NOMBRE DE MÉNAGES
CONCERNÉS

18

FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

9 dossiers

DE MÉNAGES LOCATAIRES DÉPOSÉS
POUR LA DEMANDE D'AIDE DU FSL
EN 2025 POUR UN MONTANT DE

2 572€

4 REJETS

2 EN ATTENTE DE DÉCISION

3 ACCORDS

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260527-CA27052026_XII-DE
Reçu le 09/06/2026



Bilan **patrimonial**

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



Le contrat d'entretien multiservices

5 373

dépannages
et visites
curatives



2 352

contrôles annuels
et visites
préventives

67%

des logements
concernés



Le contrat d'entretien chaudières

18

chaudières remplacées

1494

dépannages et visites
curatives



2 311

contrôles annuels
et visites
préventives

88%

des logements
concernés



Astreintes et permanences

Maintien d'un service d'astreinte avec un numéro unique

APPELS À LA PLATEFORME D'ASTREINTE

3 336

APPELS SUR LE PORTABLE D'ASTREINTE DE L'OPH31

165



La **remise en état** des logements

482 113,02 €

Somme dépensée pour la remise en état
des logements (tout corps d'état)

1 662,46 €

Dépense moyenne par logement
remis en état

RÉPARTITION PAR AGENCE

AGENCE NORD	
DÉPENSES TOTALES	229 131,41 €
DÉPENSE MOYENNE PAR LOGEMENT REMIS EN ÉTAT	1 732 €
AGENCE SUD	
DÉPENSES TOTALES	252 981,61 €
DÉPENSE MOYENNE PAR LOGEMENT REMIS EN ÉTAT	1 514 €

290
LOGEMENTS
RELOUÉS

Le Centre de la Relation Client



Les **résultats** de l'Office

OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'OFFICE

	2023	2024	2025
CHIFFRE D'AFFAIRES (LOYERS)	19 237 000 €	19 904 000 €	20 762 131,74 €
RÉSULTAT COURANT	- 802 000 €	236 000 €	- 34 751,98 €
RÉSULTAT NET	- 230 000 €	484 000 €	177 295,11 €
AUTOFINANCEMENT NET	- 1 011 000 €	232 000 €	282 917 €
a) Autofinancement net ILM (tableau CAF - Annexe XII)	- 1 011 000 €	232 000 €	282 917 €
b) Total des produits financiers (comptes 76)	390 000 €	406 000 €	357 835,33 €
c) Total des produits d'activités (comptes 70)	22 636 000 €	23 765 000 €	23 634 546,88 €
d) Charges récupérées (comptes 303)	3 286 000 €	3 790 000 €	2 864 020,12 €
e) (b+c+d) dénominateur du ratio d'autofinancement net ILM	19 740 000 €	20 381 000 €	21 128 362,09 €
f) a/e - ratio d'autofinancement net ILM (en %)	- 5,1 %	0,01 %	1,34 %



Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260527-CA27052026_XII-DE
Reçu le 09/06/2026





REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

XIII. Institutionnel : Rapport d'activité sur l'année 2025 de la Commission d'Attribution des Logements et Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

1. Contexte général :

L'année 2025 s'inscrit dans un cadre réglementaire profondément renouvelé, marqué par l'entrée en vigueur de la gestion en flux des contingents de réservation, rendue obligatoire par la loi ALUR à compter du 1er janvier 2024.

Ce nouveau modèle vise à mieux répondre à la diversité des besoins en logement social et à favoriser la fluidité des parcours résidentiels. Il confère aux bailleurs sociaux une responsabilité accrue dans l'élaboration et la mise en œuvre des conventions de réservation, tout en renforçant le dialogue avec l'ensemble des réservataires.

Contrairement à l'ancien système de gestion en stock – dans lequel les logements étaient affectés de manière nominative à des réservataires –, la gestion en flux repose désormais sur des engagements annuels de propositions de logements, laissant aux réservataires un droit de désignation sur les candidatures présentées.

Dans ce cadre, l'OPH31 a conduit une démarche structurée et rigoureuse reposant sur :

- Un état des lieux précis des réservations existantes,
- Un diagnostic à l'échelle des EPCI,

- Le calcul des flux attribuables par réservataire,
- La contractualisation des conventions de réservation,
- La définition des modalités de mise en œuvre et de suivi.

La convention relative au contingent préfectoral, signée en amont, a constitué un socle structurant pour l'élaboration des conventions avec les autres partenaires (Action Logement, collectivités, financeurs). Par ailleurs, afin d'adapter ses pratiques à ces évolutions et d'améliorer la qualité des dossiers présentés, l'OPH31 a actualisé le règlement intérieur de la CALEOL, adopté par le Conseil d'administration du 23 mars 2026.

Enfin, l'année 2025 a été marquée par :

- La livraison de 9 logements locatifs sociaux à Baziège,
- La poursuite d'une campagne volontariste de remise en état de logements vacants de longue durée, permettant la remise sur le marché d'une quinzaine de logements supplémentaires.

2. Activités de la CALEOL en 2025 :

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de l'OPH31 s'élève à **3 540 logements**.

Dynamique globale d'activité

L'activité s'est traduite par la tenue de **50 séances de CALEOL** (contre 49 en 2024), illustrant une stabilité de la gouvernance et du rythme décisionnel.

- **1 384 prospections et désignations** réalisées (contre 1 553 en 2024),
- **610 dossiers recevables examinés** (contre 745 en 2024),
- **378 logements fléchés** (avis favorable en rang 1 à 3),
- **282 logements effectivement attribués** (contre 318 en 2024).

Indicateurs de performance

Les ratios d'activité témoignent d'une gestion maîtrisée et qualitative :

- **Recevabilité** : 1 dossier constitué pour 2 contacts
- **Performance commerciale** : 1 attribution pour 5 dossiers prospectés
- **Sélectivité en commission** :
 - 15 dossiers examinés en moyenne par séance,
 - 5 à 6 logements présentés,
 - 591 dossiers classés (rang 1, 2 ou 3),
 - Seulement 19 refus en CALEOL.

Ces indicateurs traduisent une **exigence renforcée sur la qualification des candidatures** et une **optimisation du processus de décision**.

3. Analyse des attributions

Résultats consolidés

Sur les 378 logements fléchés :

- **282 ont donné lieu à une attribution effective**, soit un taux de concrétisation élevé,
- **96 refus ont été enregistrés après CALEOL**, dont :
 - 5 dossiers DALO,
 - 17 dossiers PDALHPD.

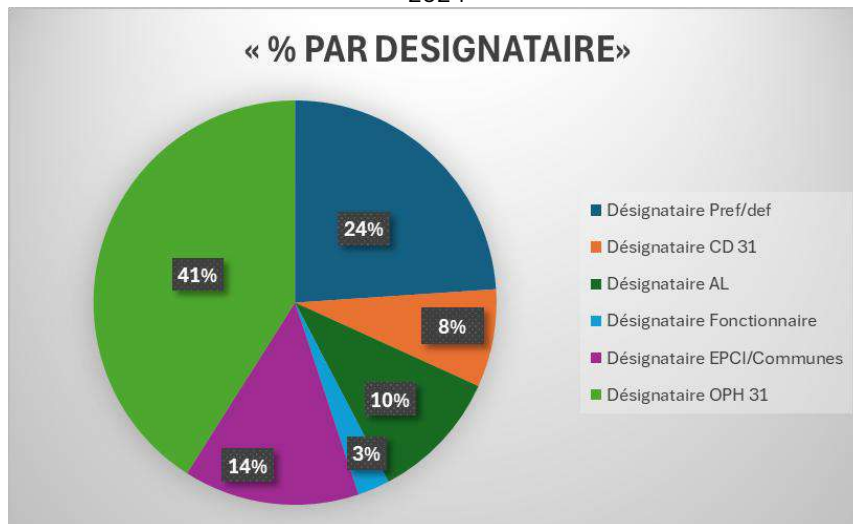
Les motifs de non-attribution demeurent marginaux et maîtrisés :

- 8 dossiers incomplets,
- 2 inadéquations financières,
- 4 dépassements de plafonds,
- 5 demandes de compléments,
- Aucune offre jugée inadaptée.

Répartition des désignataires

On observe une **évolution équilibrée des contributions des réservataires**, avec un transfert mesuré de 6 points de l'OPH31 vers le CD31, traduisant un **ajustement maîtrisé des équilibres territoriaux et institutionnels**.

2024



2025



4. Traitement des publics prioritaires

L'OPH31 confirme son engagement en faveur des publics prioritaires :

- **128 dossiers prioritaires examinés** (soit **33 % des dossiers présentés**, en forte hausse par rapport à 2024 : 23,75 %),
- **81 attributions réalisées**, soit un taux de concrétisation significatif.

Parmi ces dossiers :

- **78 désignés par la Préfecture** (PDALHPD et DALO),
- **48 attributions préfectorales effectives**,
- **42 désignés par le CD31**.
- **29 attributions réalisées pour le CD31**, dans le cadre d'actions ciblées.

Dossiers prioritaires	Examinés 2024 (Prospection/ Désignataire)	Examinés 2025 (Prospection/ Désignataire)	Attribués prioritaires 2025	Refus des candidats 2025 donc non attribués
Nombre total de dossiers prioritaires	177 (23,75%)	128 (33%)	81	92
Désignataire Préfecture PDALHPD	92 (12%)	78 (20%)	27	19
Désignataire Préfecture DALO			21	5
Désignataire CD 31	58 (7,78%)	42 (11%)	26	16
Désignataires autres (Pref.Fonctionnaires / EPCI /COMMUNES /OPH31/AL ...)			7	52

Cette progression traduit une **mobilisation accrue de l'Office sur les enjeux sociaux et les obligations réglementaires**, tout en maintenant un niveau élevé d'exigence dans l'analyse des situations.

5. Profil des nouveaux locataires et typologie des attributions

Typologie des logements

L'année 2025 se caractérise par une adaptation accrue de l'offre :

- **T3 majoritaires (41,5 %)**
- Progression des **T2 (23 %)**
- Diminution des **T4 (28 %)**

Cette évolution traduit une **meilleure adéquation entre l'offre et la structure des ménages demandeurs**.

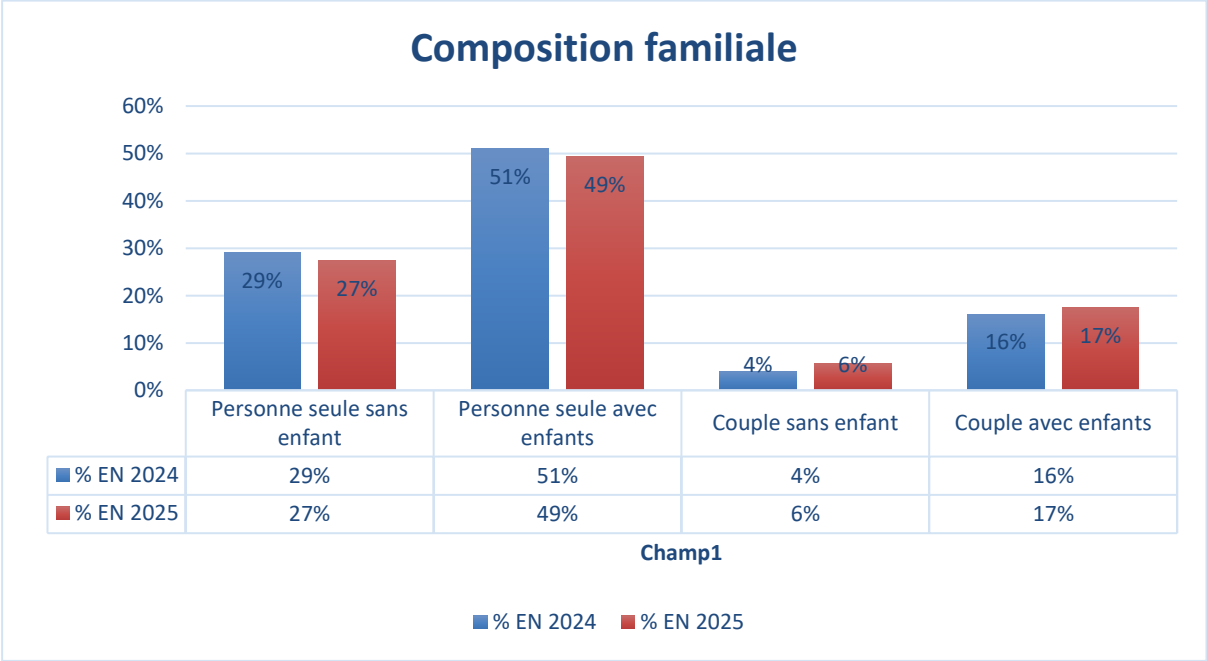
Typologie	2024	2025
Studios	2=<1%	8=<2.5%
T2	58=19%	64=23%
T3	106=35%	117=41.5%
T4	113=38%	78=28%
T5+	18=6%	15=5%

Profil socio-démographique

- Forte représentation des **moins de 25 ans (58 % des occupants)**,
- Répartition équilibrée des autres tranches d'âge,

AGE	Nb/% de locataires Titulaires concernés en 2024	Nb/% de locataires Titulaires concernés en 2025	Nb/% de locataires concernés en 2025*
< à 25 ans	8%	27= 10%	431= 58%
Entre 26 ans et 35 ans	29%	72= 26%	92 = 12%
Entre 36 ans et 45 ans	31%	79= 28%	99 = 13%
Entre 46 ans et 55 ans	17%	53= 19%	57 = 8%
Entre 56 ans et 64 ans	8%	29= 10%	36 = 5%
> À 65 ans	7%	21= 7%	26 = 4%

Informations sur la composition familiale des nouveaux locataires (Examen de l'Occupation des Logements)



Soutenabilité financière des ménages

- **84,8 % des ménages avec un taux d'effort inférieur à 30 %**, garantissant la soutenabilité financière,
- **absence de situations critiques (>40 %).**

L'OPH31 accueille également :

- **23 ménages des premiers quartiles de ressources**, confirmant son rôle social,
- Une part significative de ménages sans APL (18 %).

6. Répartition territoriale

La répartition des attributions par EPCI met en évidence :

- Une **bonne couverture territoriale**,
- Une dynamique particulièrement soutenue sur :
 - Le SICOVAL,
 - Toulouse Métropole,
 - Les autres EPCI en progression.

EPCI	Nb d'attributions 2024	Nb d'attributions 2025
Cœur de Garonne	10	12
Communauté de communes du Volvestre	44	42
Communauté de communes du Comminges	30	32
Communauté de communes du Muretain	11	07
SICOVAL	21	29
Toulouse Métropole	21	26
Val'Aigo	46	21
autres EPCI	92	113

7. Indicateurs de gestion du parc

Les résultats de gestion confirment la performance globale :

- **Taux de rotation : 8,30 %**
- **Vacance commerciale : 2,15 % (niveau très maîtrisé)**
- **Vacances globale : 3,9 %**

Ces indicateurs témoignent d'une **exploitation optimale du parc** et d'une **capacité à limiter durablement la vacance**.

L'action volontariste de remise en location de logements vacants de longue durée constitue un **levier majeur d'amélioration de la performance**.

8. Parcours résidentiels et mutations

38 mutations internes ont été réalisées, motivées principalement par :

- L'adaptation du logement (taille, coût, handicap),
- Des motifs sociaux (violence, voisinage),
- Des évolutions familiales ou professionnelles.

Ces mouvements traduisent une **attention particulière portée à la qualité de vie et à l'adéquation logement/ménage**.

9. Analyse qualitative et organisationnelle

L'année 2025 a été marquée par des évolutions organisationnelles importantes, notamment :

- Des mouvements au sein de la direction de la gestion locative,

- Le développement stratégique de l'habitat inclusif.

Ces transformations ont été mises à profit pour :

- **Renforcer la transversalité entre la Gestion Locative et l'ASLR,**
- Améliorer l'accompagnement des ménages grâce à l'intervention précoce de la CESF,
- Sécuriser les parcours résidentiels.

Loin d'altérer la performance, cette période a permis de **renforcer la polyvalence des équipes et la qualité de service rendue.**

10. Perspectives et axes d'amélioration

Les enseignements de l'année 2025 ont conduit à l'élaboration d'un **plan d'action opérationnel (PAO) sur trois ans**, visant à :

- Optimiser les indicateurs de gestion,
- Mieux répondre aux besoins spécifiques des locataires, notamment les seniors (près d'un tiers du parc),
- Renforcer le traitement des publics prioritaires,
- Améliorer encore la fluidité du parcours résidentiel.

Conclusion

L'exercice 2025 se distingue par des résultats solides et équilibrés, dans un contexte de transformation réglementaire et organisationnelle.

L'OPH31 a su :

- Maintenir un **haut niveau de performance opérationnelle,**
- Renforcer son **engagement social auprès des publics prioritaires,**
- Optimiser la gestion de son parc,
- Consolider la qualité de service offerte aux locataires.

Ces résultats permettent à l'Office de conforter ses capacités d'investissement, notamment dans le développement de l'habitat inclusif, et de poser des bases solides pour les années à venir.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration prend acte du rapport d'activité 2025 de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026



La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026



La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

XIV. Institutionnel : Organisation des élections des représentants des locataires (2026)

Les élections des représentants des locataires doivent se tenir en fin d'année 2026, à l'issue du mandat actuel d'une durée de 4 ans.

Conformément au protocole national, le scrutin se déroulera entre le 30 novembre et le 15 décembre 2026.

La date de clôture des votes est fixée au **7 décembre 2026 à 23h59**.

Un protocole interne a été élaboré en concertation avec les associations de locataires lors du Conseil de Concertation Locative du 25 février 2026. Il a été validé par les organisations présentes et est annexé à la présente délibération.

Une commission électorale est constituée afin d'assurer le bon déroulement du scrutin. Elle comprend :

- le Directeur Général ou son représentant ;
- un membre du Conseil d'Administration (hors représentants des locataires) : Madame Alba SER;
- un représentant de chaque association candidate.

Elle se réunira le **14 octobre 2026** pour examiner la recevabilité des candidatures.

Le prestataire retenu pour accompagner l'Office dans l'organisation du scrutin est la société **CFI Technologies**, désignée à l'issue d'un appel d'offres mutualisé.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration fixe la date de clôture du scrutin au lundi 7 décembre 2026 à 23h59.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou toute autre personne habilitée à signer le protocole électoral interne, élaboré à partir du protocole national durant le C.C.L spécial élections du 25 février 2026 ainsi que tous les actes afférents.

Article 3 :

Le Conseil d'Administration valide la composition de la commission électorale.

Article 4 :

Le Conseil d'Administration prend acte du recours à la société CFI Technologies pour l'organisation du scrutin.

Annexe : projet de protocole

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,

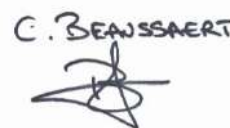
Balma le 27 mai 2026

Handwritten signature of Cécile BEAUSSAERT in blue ink, with the name 'C. BEAUSSAERT' printed above it.

**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**

Délibération certifiée exécutoire

Balma le 27 mai 2026

Handwritten signature of Cécile BEAUSSAERT in blue ink, with the name 'C. BEAUSSAERT' printed above it.

**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**

Annexe : projet de protocole



PROCOTOLE D'ACCORD INTERNE OPH31
RELATIF A L'ORGANISATION DES ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES 2026
AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Entre :

L'Office Public de l'Habitat de Haute-Garonne (OPH31) inscrit au Registre du Commerce de Toulouse sous le n° 273 100 024 et dont le siège se trouve au 75 rue Saint-Jean à Balma, représenté par son Directeur Général, Monsieur Thierry BESANÇON, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration en date du 8 septembre 2021,

Et :

L'Association Force Ouvrière Consommateurs Haute-Garonne (AFOC31) domiciliée 93 boulevard de Suisse à Toulouse, représentée par Monsieur Bernard GIUSTI, Secrétaire Général ;

La Confédération Nationale du Logement Haute-Garonne (CNL31) domiciliée 1 avenue Maurice Hauriou à Toulouse, représentée par Monsieur Jean BECH, Président ;

La Confédération Syndicale des Familles Haute-Garonne (CSF31) domiciliée 54 boulevard Déodat de Séverac à Toulouse, représentée par Fioramento RAMETTA, Président départemental;

L'Association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV31) domiciliée 11 place André Daste à Toulouse, représentée par Monsieur Pierre-Marie BORDAGE, Président ;

L'Union Nationale des Locataires Indépendants (UNLI) domiciliée 10 allée du Docteur Lamaze à Le Plessis Robinson, représentée par Monsieur VENEAU, Président ;

L'Association des Etudes et de la Consommation de la Confédération Française Démocratique du Travail de Haute-Garonne (ASSECO CFDT31) domiciliée 3, Chemin du pigeonier de la Cépière Bâtiment C – 3ème étage à Toulouse, représentée par Monsieur Nicolas ROUDERGUES, Président de l'antenne Haute-Garonne ;

PREAMBULE

Afin d'assurer le bon déroulement des opérations électorales et de favoriser la plus large participation des locataires à ce scrutin, les parties ont élaboré le présent protocole, soumis à l'approbation du Conseil d'Administration (CA) du 20 mai 2026.

L'OPH31 réaffirme sa volonté d'entretenir un dialogue constructif avec les associations de locataires reconnues au niveau national et candidates localement.

ARTICLE 1 - CONCERTATION ET COOPERATION

Une concertation préalable avec les associations de locataires s'est tenue :

- Le mercredi 7 janvier 2026, avec l'USH Occitanie ;
- Le 25 février 2026, dans le cadre d'un Conseil de Concertation Locative (CCL) élargi consacré aux élections.

L'OPH31 adhère au dispositif collectif de l'USH pour la sélection du prestataire chargé de l'organisation technique des élections.

ARTICLE 2 – COMMISSION INTERNE DES OPERATIONS ELECTORALES

Une Commission interne est instituée. Elle comprend :

- Le Directeur Général (Thierry BESANCON) ou son représentant, ainsi qu'un administrateur ne représentant pas les locataires, désigné lors du CA du 27 mai 2026 ;
- Un représentant de chaque association désigné formellement et ayant déposé une liste.

La commission est consultée sur :

- L'organisation générale des élections, y compris le dépouillement ;
- Les listes électorales et l'éligibilité des candidats ;
- Les éventuels reports de vote liés à des difficultés logistiques.

Elle statue à la majorité sur la recevabilité des cartes réponse T.

Elle se réunira le 14 octobre 2026 à 10h00 pour examiner les candidatures.

ARTICLE 3 – INFORMATION DES LOCATAIRES

Dix semaines avant la date du scrutin, une lettre individuelle sera adressée à tous les locataires de l'Office avec le quittance du mois d'août. Elle détaillera :

- La date des élections ;
- Les modalités du vote ;
- Les conditions de candidature.

Des bandeaux adhésifs « **ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES 2026** » seront apposés sur les sites concernés au plus tard le jeudi 29 septembre 2026.

Chaque association ayant déposé une liste recevra :

- la liste des immeubles avec le nombre de logements ;

- les numéros des gardiens et chargés de secteur ;
- des badges d'accès remis contre signature.

ARTICLE 4 – LISTE ELECTORALE

Sont électeurs¹ :

- Tous les titulaires d'un bail d'habitation conclu au plus tard six semaines avant la date du vote et locataires à cette date ;
- les occupants sous plan d'apurement respecté ;
- les sous-locataires d'associations ou centres², au plus tard six semaines avant la date du vote, listés par ces derniers un mois avant l'élection.

Chaque logement ouvre droit à une seule voix.

ARTICLE 5 – ELIGIBILITE DES CANDIDATS

Est éligible toute personne³ :

- Agée d'au moins 18 ans ;
- Titulaire d'un bail OPH31;
- Être en mesure de justifier, pour la période de location précédant le dépôt de candidature, soit une quittance de loyer, soit un paiement -même partiel-, soit un plan d'apurement respecté, soit une décision judiciaire dûment exécutée.

Chaque contrat de location ne permet qu'une seule candidature.

ARTICLE 6 – INFORMATION DES ASSOCIATIONS

Les adresses des résidences et le nombre de logements ont été transmis le 13 février 2026. Une liste complémentaire des logements mis en location au 2^{ème} semestre 2026 sera communiquée ultérieurement.

ARTICLE 7 – DÉPÔT DES LISTES et RECEVABILITE

Les associations affiliées à une organisation nationale habilitées⁴ déposeront des listes composées de 8 candidats, alternant femmes et hommes⁵

Les listes doivent être déposées au plus tard le 13 octobre 2026 à 12h00, par :

- Courrier recommandé avec AR ;
- Dépôt en main propre contre reçu ;
- Mail à : juridique@oph31.fr

¹ Article R.421-7 1° du CCH

² Article L.442-8-1 du CCH

³ Article R.421.7 2° du CCH

⁴ Articles L.421-9 du CCH et R.421.7 2° du CCH

⁵ Articles L.421.9 et R.421-7 3ième alinéa 2 du CCH

Tout dépôt postérieur à cette date sera rejeté.

La recevabilité des listes sera examinée le **14 octobre 2026 à 10h00**. Une notification sera transmise aux associations au plus tard au cours de la semaine suivante.

Les professions de foi devront être remises le **26 octobre 2026**.

ARTICLE 8 – INFORMATION AUX LOCATAIRES DES LISTES DES CANDIDATS

A partir du **19 octobre 2026**, l'OPH31 adresse à chaque locataire :

- La circulaire présentant la liste de candidats ;
- Un affichage et une publication en ligne seront également réalisés.

Toute information personnelle supplémentaire sur un candidat nécessite son autorisation écrite.

ARTICLE 9 – ORGANISATION DU SCRUTIN

Le vote se déroule par correspondance ET par internet.

1° MATERIEL DE VOTE :

Il comprend :

- 1° - Une notice explicative ;
- 2°- Les professions de foi dont l'ordre sera déterminé par bailleur après tirage au sort;
- 3°- Une carte réponse T ;
- 4°- Les étiquettes code-barres correspondant aux listes en présence.

2° BOITE POSTALE

Les votes par correspondance sont centralisés dans une boîte postale dédiée, ouverte uniquement le jour du scrutin.

3° VOTE INTERNET

Un accès sécurisé via le site de l'Office permet de voter en deux étapes :

- 1° Choix de la liste ;
- 2° Confirmation.

4° VOTE PAR CORRESPONDANCE

Le code-barres assure :

- L'identification du votant ;
- L'identification de la liste.

Les deux codes-barres sont dissociés pour garantir l'anonymat⁶.

5° LES BULLETINS BLANCS OU NULS

- Carte sans étiquette = bulletin blanc ;
- Carte raturée ou modifiée = bulletin nul.

6° DOUBLE VOTE

Le vote internet prévaut automatiquement.

ARTICLE 10 : DISTRIBUTION DU MATERIEL ET DEPENSES

Le matériel sera envoyé au plus tard le lundi 23 novembre 2026.

Tout locataire n'ayant rien reçu devra contacter l'OPH31 avant le **lundi 30 novembre 2026 à 12h00**.

Une participation financière de 2 €/logement sera attribuée aux associations ayant présenté une liste recevable et obtenu au moins 5 % des voix exprimée. Cette participation couvre l'ensemble des frais liés à la campagne électorale (frais d'impression, de conception, de structure, de personnel, de déplacement...) engagés au niveau local à compter du 1^{er} janvier 2026. Les fonds seront versés sur présentation des pièces justificatives des dépenses engagées durant cette période au niveau local.

ARTICLE 11 – DEPOUILLEMENT

Le dépouillement aura lieu en présence de la commission des opérations électorales :

- Retrait des votes : **8 décembre 2026 à 14h00** ;
- Dépouillement au siège : dès **14h30**.

Une simulation préalable garantira le secret du vote.

Le dépouillement sera réalisé en présence d'un huissier.

ARTICLE 12 – COMMUNICATION DES RESULTATS

Les résultats seront diffusés :

- Par affichage ;
- Par courrier avec le quittancement du mois de décembre 2026.

A l'issue des résultats, les réclamations devront être déposées avant le **vendredi 27 décembre 2026** auprès du Tribunal Administratif de Toulouse.

ARTICLE 13 : DISPOSITIONS DIVERSES

⁶ Délibération de la CNIL n°2019-053 du 25 avril 2019

En cas d'évènement imprévu, les signataires décideront conjointement des mesures nécessaires.

ARTICLE 14 : ANNEXES

Annexe 1 : Références juridiques

Annexe 2 : Rétroplanning prévisionnel

ARTICLE 14 : SIGNATURES

Balma, le 26 février 2026.

Pour l'OPH31, Monsieur le Directeur Général,	



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

XV. Ventes HLM : Mise à jour du plan de vente pour les communes de Nailloux et de Saint Sulpice sur Lèze

Dans le cadre de sa politique de vente, le Conseil d'Administration a autorisé la cession des résidences suivantes :

- « L'Enclos du Cazal » à Nailloux
- « La Rouzette » à Saint-Sulpice-sur-Lèze

Compte tenu de l'évolution du marché immobilier, une actualisation des prix de vente est nécessaire.

Les tableaux ci-dessous présentent les prix de vente actualisés par pavillon pour chacune des deux communes.

NAILLOUX – L'enclos du Cazal (0096)

Commune	Typologie	N° Pav	Adresse	Mise en service	Surface en M2	Prix en €
NAILLOUX	Type 4	2	2 Enclos du Cazal	01/02/1989	76	116 660,00
	Type 4	4	4 Enclos du Cazal	01/02/1989	76	116 660,00
	Type 4	5	5 Enclos du Cazal	01/02/1989	76	116 660,00
	Type 4	6	6 Enclos du Cazal	01/02/1989	76	116 660,00
	Type 4	7	7 Enclos du Cazal	01/02/1989	71	108 985,00
	Type 3	8	8 Enclos du Cazal	01/02/1989	67	102 845,00
	Type 4	9	9 Enclos du Cazal	01/02/1989	71	108 985,00
	Type 4	10	10 Enclos du Cazal	01/02/1989	71	108 985,00
	Type 3	11	11 Enclos du Cazal	01/02/1989	67	102 845,00

SAINT SULPICE SUR LEZE – La Rouzette (0106)

Commune	Typologie	N° Pav	Adresse	Mise en service	Surface en M2	Prix en €
SAINT SULPICE SUR LEZE	Type 2	1	2 rue de Brazii	01/12/1989	47	79 900,00
	Type 2	2	4 rue de Brazii	01/12/1989	47	79 900,00
	Type 3	3	6 rue de Brazii	01/12/1989	65	110 500,00
	Type 3	4	8 rue de Brazii	01/12/1989	65	110 500,00
	Type 3	5	10 rue de Brazii	01/12/1989	65	110 500,00
	Type 3	6	12 rue de Brazii	01/12/1989	65	110 500,00
	Type 4	7	14 rue de Brazii	01/12/1989	74	125 800,00
	Type 4	8	16 rue de Brazii	01/12/1989	74	125 800,00
	Type 3	9	18 rue de Brazii	01/12/1989	65	110 500,00
	Type 3	10	20 rue de Brazii	01/12/1989	65	110 500,00
	Type 3	11	22 rue de Brazii	01/12/1989	65	110 500,00
	Type 3	12	24 rue de Brazii	01/12/1989	65	110 500,00
	Type 2	13	26 rue de Brazii	01/12/1989	47	79 900,00 €
	Type 2	14	28 rue de Brazii	01/12/1989	47	79 900,00 €

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration approuve la grille des prix de vente des pavillons situés à NAILLOUX et SAINT SULPICE SUR LEZE.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration valide une marge de négociation de + ou - 10% sur ces prix.

Article 3 :

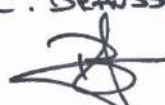
Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou toute personne habilitée à signer les actes de vente dans la limite de cette marge.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

XVI. Gestion locative : Blajan - résidence les églantines : autorisation de réviser le montant de 2 loyers

Deux logements situés 1 rue du 19 mars 1962 (T2 de 60,57 m² et T3 de 70,68 m²) sont actuellement proposés à des loyers de **440,81 €** et **506 €** hors charges.

Une analyse du marché local montre que ces montants sont supérieurs aux loyers pratiqués pour des biens comparables.

Cette situation a entraîné une vacance prolongée.

Afin de favoriser la relocation, il est proposé d'ajuster les loyers comme suit :

- Logement n°20140001 (T2) : **410 €** hors charges
- Logement n°20140003 (T3) : **455 €** hors charges

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration fixe le loyer du logement n°20140001 à 410€/mois, hors charges.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration fixe le loyer du logement n°20140003 à 455€/mois, hors charges.

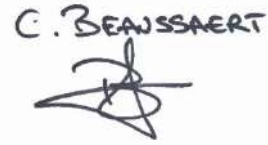
.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026

Handwritten signature of C. BEAUSSAERT in black ink, featuring a stylized 'C' and 'B'.

**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026

Handwritten signature of C. BEAUSSAERT in black ink, featuring a stylized 'C' and 'B'.

**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

XVII. Gestion locative : Politique de stationnement – titulaires de la CMI (Carte Mobilité Inclusion) – Mention « stationnement » (CMI-S)

Les titulaires d'une carte mobilité inclusion (CMI) bénéficient de droits à la gratuité et à des facilités de stationnement, applicables uniquement sur la voirie publique et dans les parkings ouverts au public.

Ces dispositions ne concernent pas les parkings privés gérés par l'OPH31.

La présente délibération vise à clarifier la règle applicable, afin de sécuriser les pratiques de l'Office et garantir une égalité de traitement.

En conséquence :

- La gratuité liée à la CMI ne s'applique pas aux parkings privés de l'OPH31 ;
- L'Office n'est pas tenu d'accorder la gratuité du stationnement dans ces parkings ;
- Cette règle s'applique aux nouveaux contrats.

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

Article unique :

Le Conseil d'Administration valide la politique applicable au stationnement des titulaires d'une CMI « stationnement » (CMI-S), telle que définie ci-dessus.

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026

Handwritten signature of Cécile BEAUSSAERT in black ink, with the name 'C. BEAUSSAERT' written above it.

**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026

Handwritten signature of Cécile BEAUSSAERT in black ink, with the name 'C. BEAUSSAERT' written above it.

**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

XVIII. Patrimoine : Baziège - Résidence Les Saules – travaux de réhabilitation de 30 logements – rue des Saules

La présente délibération vise à engager l'opération de réhabilitation des **30 logements** de la résidence «Les Saules » (programme n°0052) et à en fixer le budget prévisionnel.

La résidence, située du 1 au 30 rue des Saules à Baziège, est composée de logements individuels nécessitant une remise à niveau.

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Améliorer la performance énergétique des logements (passage d'une étiquette D à C a minima) ;
- renforcer la sécurité des biens et des personnes ;
- Maîtriser les charges locatives ;
- Améliorer le confort et l'attractivité des logements.



PROGRAMME DE TRAVAUX

1. Sécurité des logements

- Mise en conformité des installations électriques (remplacement des tableaux si nécessaire)
- Fermeture des mezzanines dans les logements T2
- Suppression des matériaux à risque (dalles polystyrène) selon diagnostic

2. Clos et couvert

- Ravèlement des façades avec traitement des dégradations
- Vérification de la toiture et de l'isolation
- Réfection des gouttières si nécessaire
- Remplacement des portes d'entrée

3. Amélioration énergétique

- Remplacement des menuiseries extérieures
- Vérification et adaptation de la ventilation (VMC)
- Installation de brasseurs d'air dans les pièces de vie et paliers

4. Amélioration du confort intérieur

- Rénovation des salles de bains (remplacement baignoires par douches pour améliorer l'accessibilité)
- Remplacement des éviers et de la robinetterie

5. Aménagements extérieurs

- Installation d'un robinet extérieur
- Ajout d'un éclairage sur les terrasses
- Mise en place de protections solaires (brise-soleil)
- Réfection des clôtures et portillons

PLANNING PREVISIONNEL

- Etudes : 2^{ème} trimestre 2026
- Consultation des entreprises : 3^{ème} trimestre 2026
- Durée des travaux : environ 20 mois.

COUT DE L'OPERATION

Le coût total prévisionnel s'élève à 1 384 014€, soit **46 134€ TTC par logement**.

Décomposition du coût et plan de financement :

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	370 938 €	27%
Travaux techniques	710 600 €	51%
Total travaux :	1 081 538 €	78%
Honoraires MOE + OPC	87 789 €	6%
Autres honoraires	101 175 €	7%
Diagnostics et études	36 000 €	3%
Assurances	11 671 €	1%
Révision	65 842 €	5%
Total opération :	1 384 014 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propres	207 602 €	15%
Reste à financer - Prêt à définir	1 176 412 €	85%
Total :	1 384 014 €	100%

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou toute personne habilitée à engager l'opération et à effectuer toutes démarches nécessaires à sa réalisation.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026

C. BEAUSSAERT


La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

XIX. Patrimoine : Villefranche de Lauragais – Projet de construction de 12 logements locatifs sociaux à Villefranche de Lauragais 31290, 31 rue des Jonquilles

L'OPH31 projette la construction de **12 logements locatifs sociaux** (T3 et T4) situés 31 rue des Jonquilles à Villefranche-de-Lauragais, sur un terrain propriété de l'Office.

La surface habitable totale est de **920 m²**.

Initialement abandonné en 2018 en raison de coûts trop élevés, le projet peut aujourd'hui être relancé compte tenu de l'évolution des conditions économiques et des critères internes de faisabilité.

Localisation et Environnement :

Villefranche-de-Lauragais est une commune de l'aire d'attraction de Toulouse, intégrée à la Communauté de communes Terres du Lauragais.

Points clés :

- Commune dynamique d'environ **5 000 habitants**
- Bonne accessibilité : Toulouse à 25-30 minutes (A61 et TER)
- Proximité des bassins d'emploi du sud toulousain
- Projet situé à moins d'1 km du centre-bourg

Caractéristiques du projet

- 12 villas individuelles (T3 / T4)
- Stationnements aériens

- Programme résidentiel de proximité

CALENDRIER PREVISIONNEL

Les délais de réalisation de cette opération sont les suivants :

Dépôt des autorisations d'urbanisme	Avril 2026
Obtention du permis de construire	Juillet 2026
Purge des recours	Octobre 2026
Démarrage des travaux	Novembre 2026
Livraison +14 mois	Janvier 2028

FINANCEMENT PREVISIONNEL

➤ **Plan de financement prévisionnel des PLUS**

7 logements individuels pour une surface utile totale de 558.18 m².

Coût total : 1 209 172 € TTC (TVA à 10 %).

Financement :

- Subvention Etat PLUS	0 €
- Subvention Conseil Départemental	0 €*
- Subvention Conseil Régional	0 €*
- Prêt PLUS foncier	269 560 €
- Prêt PLUS construction	697 778 €
- Fonds Propres	241 834 €

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

5 logements individuels pour une surface utile totale de 378.57m².

Coût total : 820 087 € TTC (TVA à 5.5 %).

Financement :

- Subvention Etat PLAI-Ressources	37 500 €
- Subvention Conseil Départemental	0 €*
- Subvention Conseil Régional	0 €*
- Prêt PLAI foncier	182 822 €
- Prêt PLAI construction	435 748 €
- Fonds Propres	164 017 €

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

** Les subventions locales (régionales et départementales) : non acquises à ce jour. Le besoin en fonds propres est estimé à 20 %. Les subventions éventuelles viendront améliorer cet équilibre sans le remettre en cause.*

DONNEES D'EXPLOITATION (Valeur janvier 2025)

PLUS

Loyer : 6,59 €/m²

Loyer moyen T4 : 553.56 € hors accessoire (surface utile moyenne = 84 m²)

Accessoires : parking 25 €, jardin 15 €

PLAI-Ressources

Loyer : 5.91 €/m²

Loyer moyen T4 : 496.44 € (surface utile moyenne = 84 m²)

Accessoire : parking aérien : 20 €, jardin 12 €

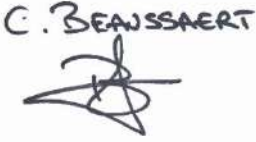
Mesdames et Messieurs les Administrateurs décident d'adopter la délibération suivante :

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou toute personne habilitée à engager l'opération et à effectuer toutes démarches nécessaires à sa réalisation.

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026

Handwritten signature of Cécile BEAUSSAERT in black ink, with the name written above it.

**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026

Handwritten signature of Cécile BEAUSSAERT in black ink, with the name written above it.

**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**

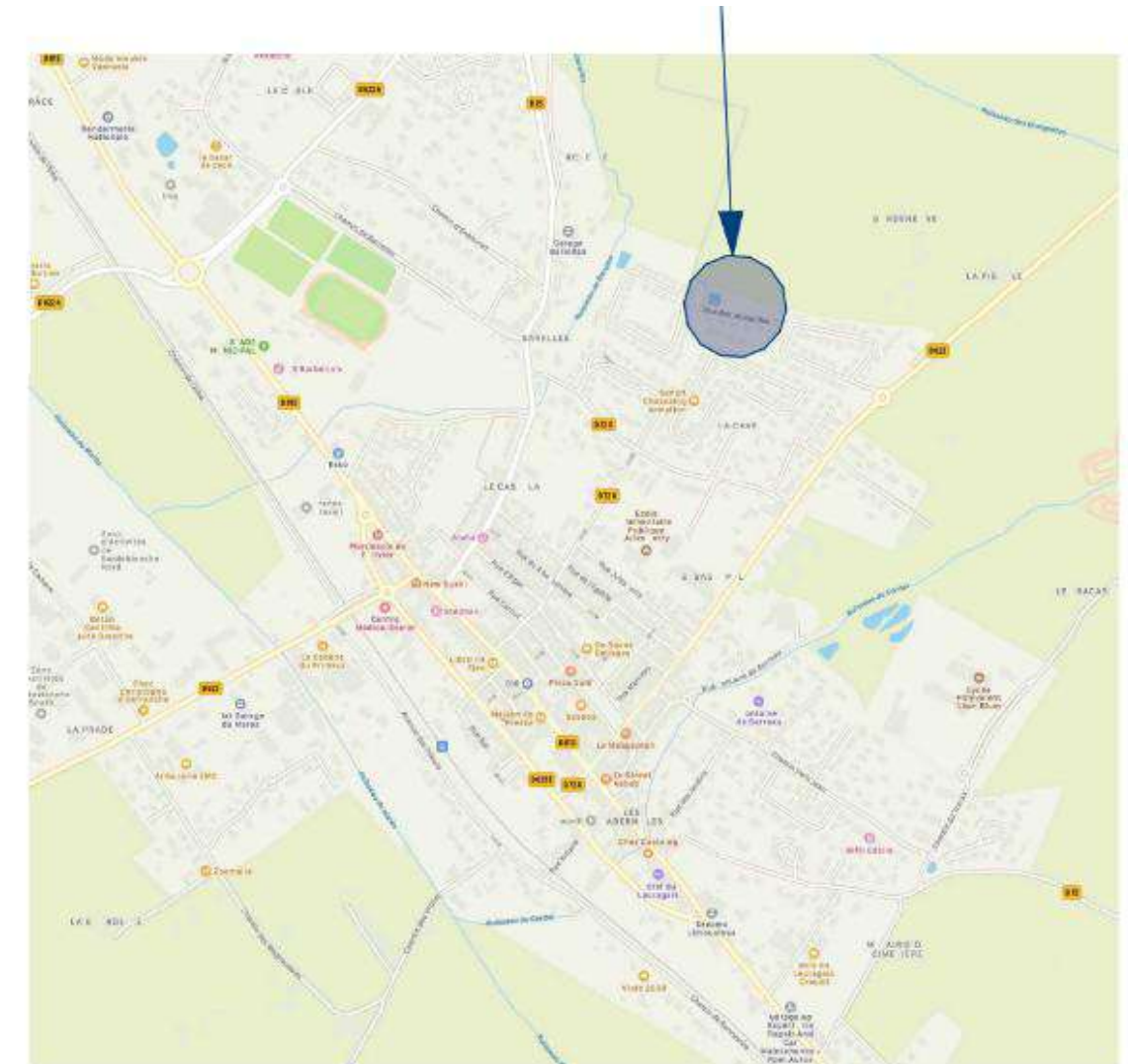
Annexes :

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

Annexe 1 - plan de situation



Cadastre - Ech.: 1/2000°



Situation - Ech.: 1/20000°

Annexe 2 : plan de masse



Annexe 3 - insertion



Annexe 4 – bilan financier

[illegible]

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260527-CA27052026_xix-DE
Reçu le 29/05/2026



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance du CA
27 mai 2026

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames Sandrine BAYLAC, Dominique BELTRAME, Christine COURADE, Monique DUFFAU et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Michel LACAN, Olivier LEFEVRE, Robert LEON, Laurent NGUYEN, Jean-Louis REMY, Alain SOTTIL, Thierry SUAUD et Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER,
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Michel FABRE,
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE,
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Robert LEON,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Monsieur Jean-François TORTAJADA à Monsieur Paul VALS.

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Anna GIOIA,
- Monsieur Loïc GOJARD.

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Madame Céline ROCHON, Responsable juridique.

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

XX. Patrimoine : Baziège – Acquisition en VEFA de 24 logements Domaine de l’Hers conclue avec le groupe European Homes

LE PROGRAMME

Le projet prévoit l’acquisition de **24 logements collectifs** (T2 à T4) au sein du programme « Domaine de l’Hers » à Baziège, dans le cadre d’une VEFA avec le groupe European Homes.
La surface habitable totale est d’environ **1 445 m²**.

Localisation et environnement

- Commune située dans le Sicoval
- Bonne accessibilité :
 - A61(échangeur de Montgiscard à 4 km)
 - Métro Ramonville à 18 km
 - Toulouse accessible en train en 20 minutes
- Programme situé à moins de 500 mètres du centre-bourg

Caractéristiques du projet

- 24 logements collectifs répartis en **2 bâtiments (R+1)**
- Typologies : T2, T3 et T4
- Répartition :

- 14 logements PLAI
- 6 logements PLUS
- 4 logements PLS
- 24 stationnements aériens
- Programme intégré dans une opération globale de **116 logements**

Calendrier prévisionnel

- Permis de construire : **1er trimestre 2026**
- Signature contrat de réservation : **juin 2026**
- Obtention des financements : **décembre 2026**
- Signature acte d'acquisition : **décembre 2026**
- Livraison : **décembre 2028**

Conditions d'acquisition

- Prix : **2 000 € HT / m² SHAB**
- Montant basé sur une surface estimée de 1 445 m²

Qualité du programme

Les logements respecteront :

- la réglementation environnementale **RE 2020 (-5%)**
- les standards du Sicoval en matière de qualité d'usage, notamment :
 - espaces extérieurs privatifs
 - lumière naturelle dans toutes les pièces
 - logements traversants
 - équipements performants

PLANS DE FINANCEMENTS PREVISIONNELS

- Plan de financement prévisionnel des PLUS

6 logements collectifs (3 T2, 2 T3 et 1 T4) pour une surface utile totale d'environ 390 m².
Chaque logement possède un stationnement aérien et un balcon de 10 m².

Le prix de revient prévisionnel s'établit à 817 945 € TTC (TVA à 10 %).

Financement :

- | | |
|----------------------------|-----------|
| ○ Prêt PLUS foncier : | 153 825 € |
| ○ Prêt PLUS construction : | 500 531 € |
| ○ Fonds Propres : | 163 589 € |

- Plan de financement prévisionnel des PLAI-R

14 logements collectifs (5 T2, 6 T3 et 3 T4) pour une surface utile totale d'environ 852 m².
Chaque logement possède un stationnement aérien et un balcon de 10 m².

Le prix de revient prévisionnel s'établit à 1 997 814 € TTC (TVA à 5.5 %).

Financement :

- | | |
|------------------------------|-------------|
| ○ Subvention Etat PLAI-R : | 140 000 € |
| ○ Subvention SICOVAL : | 56 000 € |
| ○ Prêt PLAI-R foncier : | 375 715 € |
| ○ Prêt PLAI-R construction : | 1 026 536 € |
| ○ Fonds Propres : | 399 563 € |

- Plan de financement prévisionnel des PLS

4 logements collectifs (4 T2) pour une surface utile totale d'environ 223 m².
Chaque logement possède un stationnement aérien et un balcon de 10 m².

Le prix de revient prévisionnel s'établit à 468 191 € TTC (TVA à 10 %).

Financement :

- | | |
|---------------------------|-----------|
| ○ Prêt PLS foncier : | 88 050 € |
| ○ Prêt PLS construction : | 286 503 € |

○ Fonds Propres : 93 638 €

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

DONNEES D'EXPLOITATION (VALEUR NOVEMBRE 2028)

Logements PLUS

- Loyer : **7,20 €/m²**
- Loyer moyen T3 : **≈ 475 € / mois** (hors charges et annexes)
- Annexes : parking 15 € (max. 55 €)

Logements PLAI-R

- Loyer : **6,32 €/m²**
- Loyer moyen T3 : **≈ 417 € / mois** (hors charges et annexes)
- Annexes : parking 15 € (max. 30 €)

Logements PLS

- Loyer : **8,79 €/m²**
- Loyer moyen T3 : **≈ 580 € / mois** (hors charges et annexes)
- Annexes : parking 30 € (max. 85 €)

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou toute personne habilitée à engager l'opération et à effectuer toutes démarches nécessaires à sa réalisation.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 27 mai 2026



**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 27 mai 2026



**La Directrice administrative et financière
Cécile BEAUSSAERT**

Annexes:

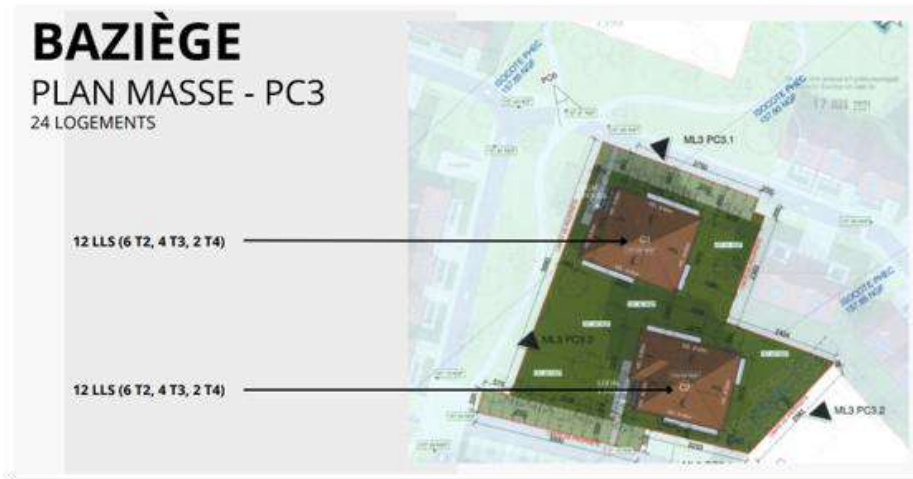
1. Plans de situation
2. Plan de masse
3. Bilan financier

Annexe 1 : Plans de situation



Annexe 2 : Plans de masse

PLAN DE MASSE



PLANS DE FACADES



Annexe 3 : Bilan financier

BAILLEUR			
OPI31			
Date de mise à jour 03/05/2024			
COMMUNE Baziège			
TOULOUSE METROPOLE	31	ZONE : 3	
VEFA ou AA	Oui		
ADRESSE OPER.	0		
SURF TERRAIN			
Déléataire	SICOVAL		
FINANCEMT	PLUS	PLAIR	PLS
NB LOGTS PLUS	6	NB LOGTS PLA1	14
NB LOGTS PLS	4	NB LOGTS PLI	0
NB TOTAL LOGTS	24	coll	
S Plancher (lgts)	1 571	Shon commerce	0
SHAB LOGTS	1 445	SU commerce	0
SURFACE LOGE	0		
RENDMENT	0,92		
LOGT MOYEN (type)	2,67	ascenseurs	non
LOGT MOY (m²)	60,22		
SURF. MINIMUM	1 324		
SURFACE UTILE	1 565	coefstructure	1,0061
S.UTILE PLUS	390	S.U.PLA-1	952
S.UTILE PLS	223	S.U.PLI	0

TyPOLOGIE	Nbre	SHabitable	Sannexes
T1	0	0,00	0,00
T1B	0	0,00	0,00
T2	12	50,10	10,00
T3	8	65,69	10,00
T3D	0	0,00	0,00
T4	4	79,63	10,00
T4D	0	0,00	0,00
T5	0	0,00	0,00
T5D	0	0,00	0,00
T6	0	0,00	0,00
Total	24	1 445,20	240
GARAGES	PLUS	PLAI	PLS
INFRA	0	0	0
SUPER	6	14	4
Total Sannexes =			244
Poids de T1 au T2			50,0%

INVESTISSEMENT OPERATION N° 24 PLUS PLA1-R PLS						
Baziège						
POSTES DE DEPENSES		LOGTS HT	TVA	LOGTS TTC	COMMERCE HT	TOTAL HT
PRIX ACQUISITION VEFA	2 000 HT M2 shab	2 890 400		2 890 400	0	2 890 400
FRAIS D'ACQUISITION	2,00%	57 808		57 808	0	57 808
DEMOLITION		0	0	0	0	0
COMMISSION	0,00%	0	0	0	0	0
SONDAGE		0	0	0	0	0
GEOMETRE		5 000	1 000	6 000	0	5 000
REFERE		0	0	0	0	0
DIAGNOSTICS DEMOLITION		0	0	0	0	0
TA+part départementale+RAP	0 /m² Shon	0	0	0	0	0
PFAC	0 E /M2 SP	0	0	0	0	0
TAXE Diverses	0 /m² Shon	0	0	0	0	0
Autre charge foncière		0	0	0	0	0
Autre charge foncière		0	0	0	0	0
Autre charge foncière		0	0	0	0	0
RENFORT RESEAU	0 E /logt	0	0	0	0	0
ALEAS	0 E/m2shon	0	0	0	0	0
REVISIONS	0,00% terrain+frais	0	0	0	0	0
TOTAL FONCIER (hors révision)		2 953 208	1 000	2 954 208	0	2 953 208
V.R.D	0 E HT/logt	0	0	0	0	0
HONORAIRES VRD	0 /W	0	0	0	0	0
BRCHTS CONCESSION	0 E HT/logt	0	0	0	0	0
CONV.ELECTRICITE	0 E HT/logt	0	0	0	0	0
BRCHTS GDF	0 E HT/logt	0	0	0	0	0
Autre vrd		0	0	0	0	0
ALEAS	0,00% /W	0	0	0	0	0
REVISION	0,00% /W	0	0	0	0	0
TOTAL V.R.D (hors révision)		0	0	0	0	0
TOTAL CHARGE FONCIERE (hors révision)		2 953 208	1 000	2 954 208	0	2 953 208
CONSTRUCTION	0 /m² Shab	0	0	0	0	0
SURCOUTS	0 /m² Shab	0	0	0	0	0
PILOTAGE	1,00% /w	0	0	0	0	0
MAITRISE D'OEUVRE	6,00% /w	0	0	0	0	0
COORDONNATEUR SPS	0,55% /w	0	0	0	0	0
CONTROLE TECHNIQUE+MISSIONS	0,95% /w	0	0	0	0	0
ASSURANCE D.O.	Attention 2/3lgts 2,73%	1,00% /w+shon TTC	0	0	0	0
autre		0	0	0	0	0
STONAL	0	0	0	0	0	0
KALITI	75	1 800	360	2 160	0	1 800
NF HABITAT	0 E HT/logt	0	0	0	0	0
DIVERS(frais de tirages,etc..)		0	0	0	0	0
ALEAS	3,00% /w	0	0	0	0	0
REVISION	0,00% /w	0	0	0	0	0
TOTAL BATIMENT (hors révision)		1 800	360	2 160	0	1 800
PRIX DE REVIENT (hors révision)		2 955 008	1 360	2 956 368	0	2 955 008
TOTAL REVISIONS		0	0	0	0	0
PRIX DE REVIENT (hors frais financiers)		2 955 008	1 360	2 956 368	0	2 955 008
FRAIS FINANCIERS	1,50%	44 856		44 856	0	44 856
PRIX DE REVIENT TOTAL (hors conduite d'opération)		2 999 864	1 360	3 001 224	0	2 999 864
TVA RECUPEREE		216 562		216 502	0	31 742
CONDUITE D'OPERATION (honoraires GIE)		31 742		34 047		29 999
Conduite d'opération MO	1,00%	29 999		32 177		
INVESTISSEMENT TOTAL		3 061 605	222 346	3 283 950	0	3 283 950

VR1	TVA PLA1	5,50%	TVA norm	20,00%	TVA réduite	10,00%	VR1
747 526	PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLUS		817 945	CHARGE FONCIERE PLUS		735 815	719 922
#####	PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLA1		1 997 813	CHARGE FONCIERE PLA1		1 797 212	1 758 394
427 883	PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLS		468 192	CHARGE FONCIERE PLS		421 180	412 083
0	PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLI		0	CHARGE FONCIERE PLI		0	0
	Taux de TVA moyen de l'opération		7,3%	Conduite d'opération		31 742	

2 272 € TTC /m² Shab
57,4%
Annuité 1ère année/Loyer 1ère année

CATEGORIE	1
date d'impression 28-avr-26	
FINANCEMENT 2026	
Droit Commun	
	Subv ETAT PLUS 0
	Subv ETAT PLA-I 140 000
Subventions :	Région 0
	Subvention Toulouse METROPOLE 0
	CD31 0
	CD82 - GD MONTAUBAN 28 000
	SICOVAL 28 000
	CAM 0
	Action logement 0
Subventions Exceptionnelles	Fonds concours SRU/ 0
	Autres communes 0
	ANRU 0
	Autres subventions 0
Prêts :	Prêt CDC PLUS (hors FF) 654 356
	Prêt CDC PLA1 (hors FF) 1 402 251
	Prêt CDC PLS (hors FF) 374 553
	Prêt CDC PLI (hors FF) 0
	Prêt PHB2.0 0
	Prêt Action Logement PLUS 0
	Prêt Action Logement PLA1-R 0
	Prêt Action Logement PLI 0
	autre prêt 0
Prêts commerce	0
Besoins FP hors PHB2.0	20,0% 656 790
Besoin en fonds propres effectifs	20,00% 656 790
TOTAL SUBVENTIONS	196 000
TOTAL PRÊTS CONSOLIDES	2 431 160
TOTAL RESSOURCES	3 283 950
	OK
PRÊT FONCIER PLA1	375 715
PRÊT FONCIER PLUS	153 825
PRÊT CONSTRUCTION PLA1	1 026 536
PRÊT CONSTRUCTION PLUS	500 531
PRÊT FONCIER PLS	88 050
PRÊT CONSTRUCTION PLS	286 503
PRÊT FONCIER PLI	0
PRÊT CONSTRUCTION PLI	0
CONTINGENTS	
garant	20%
Préfecture	30%
Action Logement PLUS	0%
Action Logement PLA1-R	0%
Action Logement PLS	0%
Conseil Départemental	10%
bailleur	42%
VALEUR DE BASE	
logement	F/M2SU 148
garage	
Valeur foncière	F/M2SU 100

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20260527-CA27052026_XX-DE
Reçu le 29/05/2026