



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

II. Présentation du PSP (Plan Stratégique du Patrimoine) 2023-2032

La présente note a pour objet d'approuver le Plan Stratégique du Patrimoine, relatif à la période 2023/2032, dont la présentation est ci-après annexée.

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est une démarche obligatoire pour les organismes HLM.

Le PSP vise à anticiper l'évolution du parc immobilier et adapter l'offre de logement à la demande et à l'environnement. La démarche est matérialisée par l'élaboration d'un document référence pour chaque organisme HLM. Les bailleurs sociaux doivent en effet pouvoir le présenter à leurs autorités de tutelle en cas de demande.

Les enjeux et les objectifs du Plan Stratégique de Patrimoine sont :

- Optimisation de l'attractivité du parc immobilier public, afin d'obtenir le meilleur taux d'occupation possible ;
- Intégration des contraintes environnementales dans la gestion du patrimoine à long terme ;
- Coordination des différentes actions d'amélioration de l'habitat, notamment celles prises dans le cadre des politiques des territoires et des collectivités ;
- Adéquation avec les enjeux réglementaires applicables dans le logement social.

En 2023, l'OPH 31 a réalisé le Plan Stratégique du Patrimoine, en reprenant la qualification du patrimoine et du territoire, en élaborant les stratégies patrimoniales, commerciales et financières, tout en veillant à la soutenabilité financière.

Le scénario présenté en séance est le scénario optimisé et soutenable, répondant aux enjeux du plan climat, en intégrant la dimension GARONNOVA et en proposant une politique patrimoniale et une politique de développement soutenues.

Ce PSP répond à l'observation de l'ANCOLS.

Le PSP a pour vocation de construire une démarche de gestion de patrimoine dans la durée, sans être rigide et non évolutif.

Chaque année, le CA prend position sur l'actualisation des données pour reconsidérer la stratégie en cours de route, en ouvrant le champ des possibles, avec des scénarii comportant des variantes.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à la suite de la présentation en séance du Plan Stratégique du Patrimoine, à mettre en œuvre le Plan Stratégique du Patrimoine, selon les orientations stratégiques définies.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Annexe 1 – Présentation du PSP



Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-ppsp-DE
Reçu le 12/12/2023

Plan Stratégique du Patrimoine 2023

Présentation au Conseil d'Administration

11 décembre 2023



PREMIUM CONSEIL



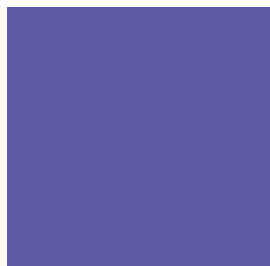
Sommaire

- 1 Contexte, Méthodologie et Démarche
- 2 Diagnostic
- 3 Orientations Stratégiques
- 4 Scénario retenu
- 5 Conclusion



1

Contexte, Méthodologie Démarche

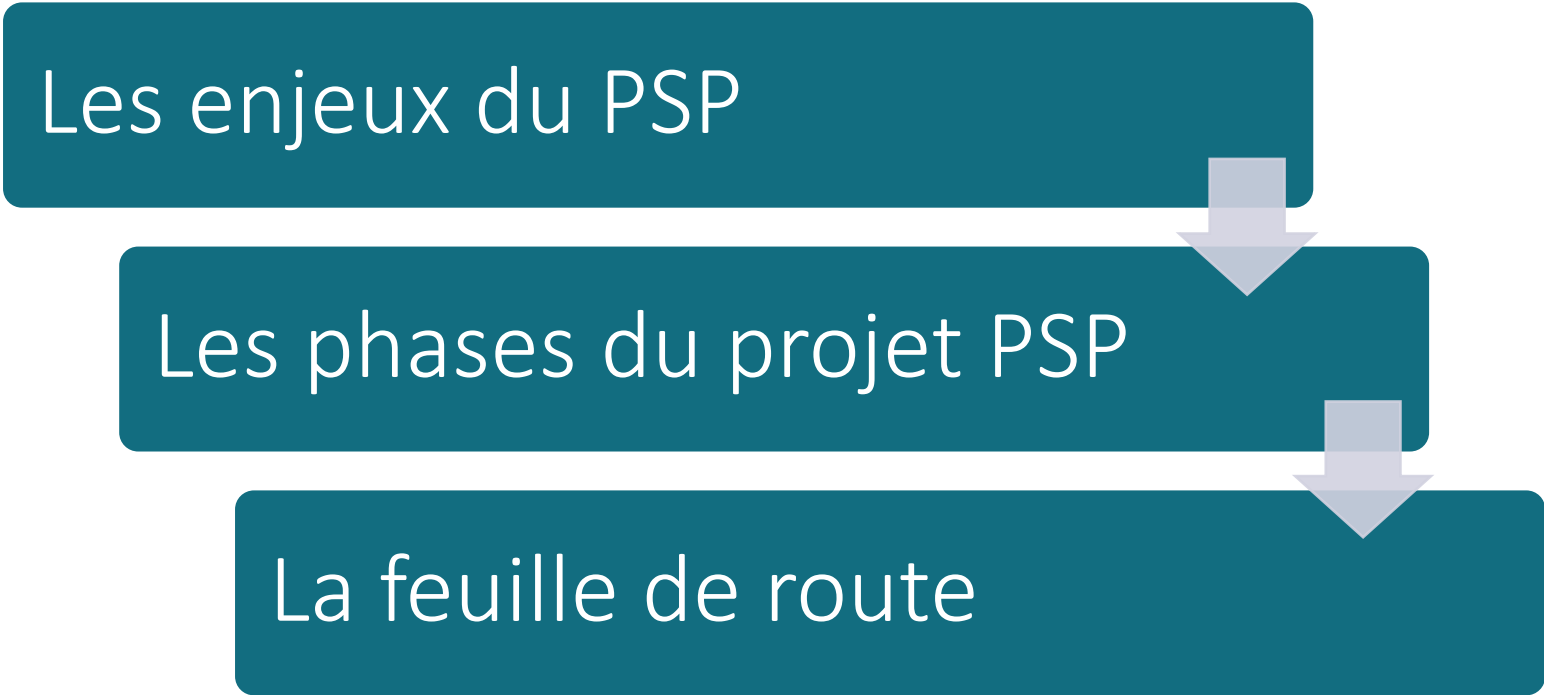


Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-ppsp-DE
Reçu le 12/12/2023

PSP 2023 Contexte, Méthodologie Démarche

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-ppsp-DE
Reçu le 12/12/2023

Les enjeux du PSP



```
graph TD; A[Les enjeux du PSP] --> B[Les phases du projet PSP]; B --> C[La feuille de route];
```

Les phases du projet PSP

La feuille de route

PSP 2023 - Les enjeux du PSP



• Enjeux

- Optimiser l'attractivité du parc immobilier, afin d'obtenir le meilleur taux d'occupation possible ;
- Intégrer les contraintes environnementales dans la gestion du patrimoine à long terme ;
- Coordonner les différentes actions d'amélioration de l'habitat notamment en fonction des besoins des territoires ;
- Être en adéquation avec les enjeux réglementaires applicables dans le logement social.

• Objectifs

- Réaliser un PSP intégrant tout le patrimoine ;
- Travailler en transversal et aboutir à une vision croisée ;
- Définir une Vision stratégique claire ;
- Mettre en œuvre le PSP ;
- Suivre et corriger les actions du PSP.

PSP 2023 - Les phases du projet



1 Diagnostic stratégique :

Cotation du parc, mesure de l'attractivité commerciale, segmentation par grandes familles.



3 Arbitrages :

- Comparaison des différents scénarii, vérification de la soutenabilité financière et choix du scénario,

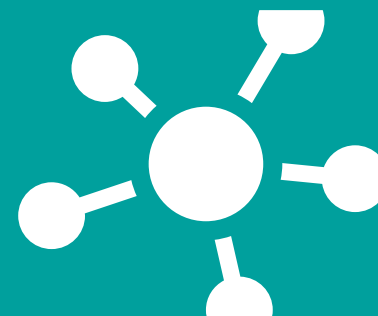
4 Validation :

- Validation par le CA le 11/12/2023



2 Analyse des enjeux et détermination des orientations stratégiques :

Confrontation du diagnostic stratégique et des objectifs de l'organisme, élaboration de scénarii.



5 Déploiement du PSP :

- Mise en place des plans d'actions, issus du PSP validé, par direction,
- Mesure régulière des avancements des actions.

PSP 2023 - La feuille de route

Lancement du PSP

Mise en place du groupe
projet

Contractualisation

Mobilisation des acteurs

Planification des séances
de travail et de réunions

Avril 2023

Phase 1

Diagnostic
patrimonial

Validation des bases
de données

Cotation et
segmentation du
parc

Mai / Juin 2023

Phase 2

Définition des enjeux

Détermination des
orientations

Elaboration et
arbitrage des scénarii

**Juillet à novembre
2023**

Phase 3

Validation de la
soutenabilité
financière dans
VISIAL

Rédaction
délibération au CA
Novembre 2023

Phase 4

Validation en
Conseil
d'Administration

11 décembre 2023

Phase 5

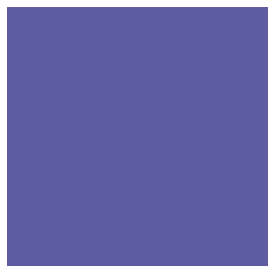
Rédaction
réglementaire

Déploiement
opérationnel

**À partir de janvier
2024**



2 Diagnostic



Caractéristiques du patrimoine

Nombre de logements

3 903

Quote-part du parc 100.0%

Nombre de résidences

254

Quote-part du parc 100.0%

Top 5 des communes les plus importantes en nb de lgts

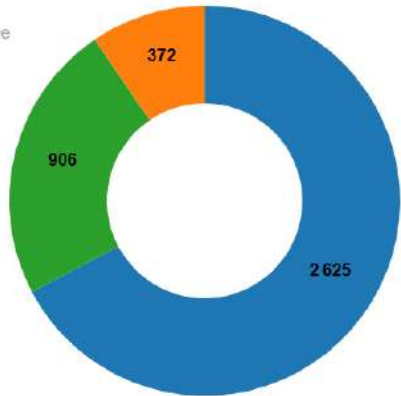
Commune	Résidences	Logements
AUTERIVE	10	258
CARBONNE	15	241
VILLEMUR-SUR-TARN	9	218
TOULOUSE	6	194
TOURNEFEUILLE	4	179

Top 5 des EPCI les plus importants en nb de lgts

EPCI	Résidences	Logements
Toulouse Métropole	13	457
CC du Volvestre	34	437
CC Val'aïgo	23	389
CA du Sicoval	17	385
	14	372

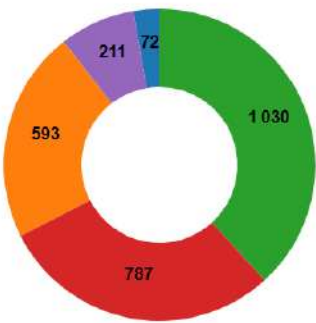
Typologies

C
Gestion Déléguée
I



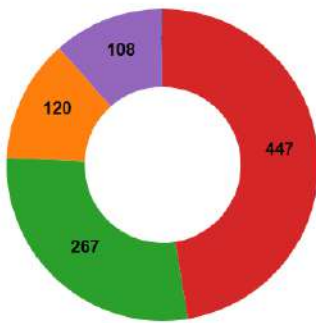
C

T1
T2
T3
T4
T5+



I

T1
T2
T3
T4
T5+

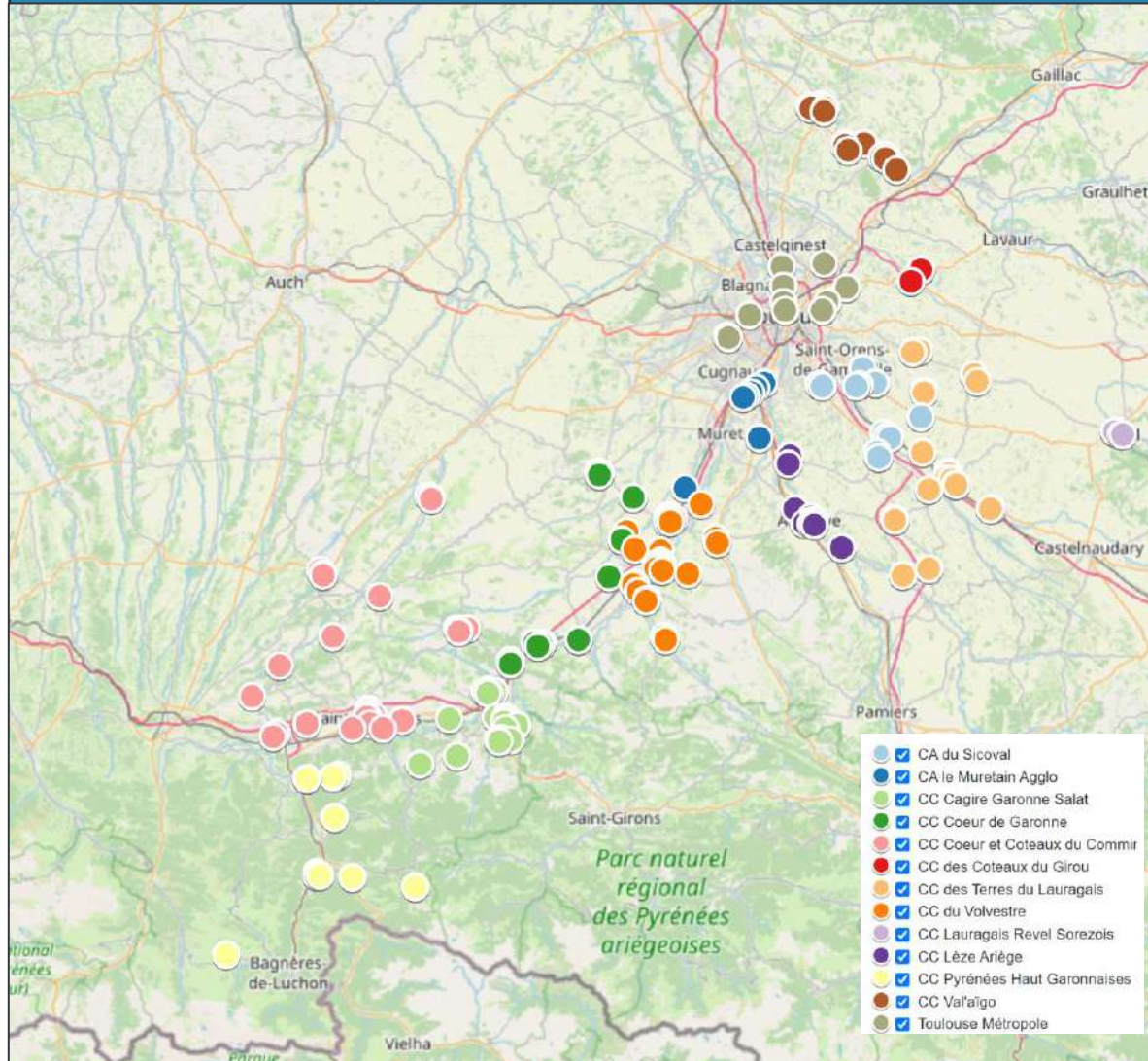


- Une majorité du patrimoine en logements collectif, **67%**
 - **23,5 %** du parc en logement individuel,
- 372 logements en gestion déléguée (foyers, gendarmerie), **9,5%** du parc.

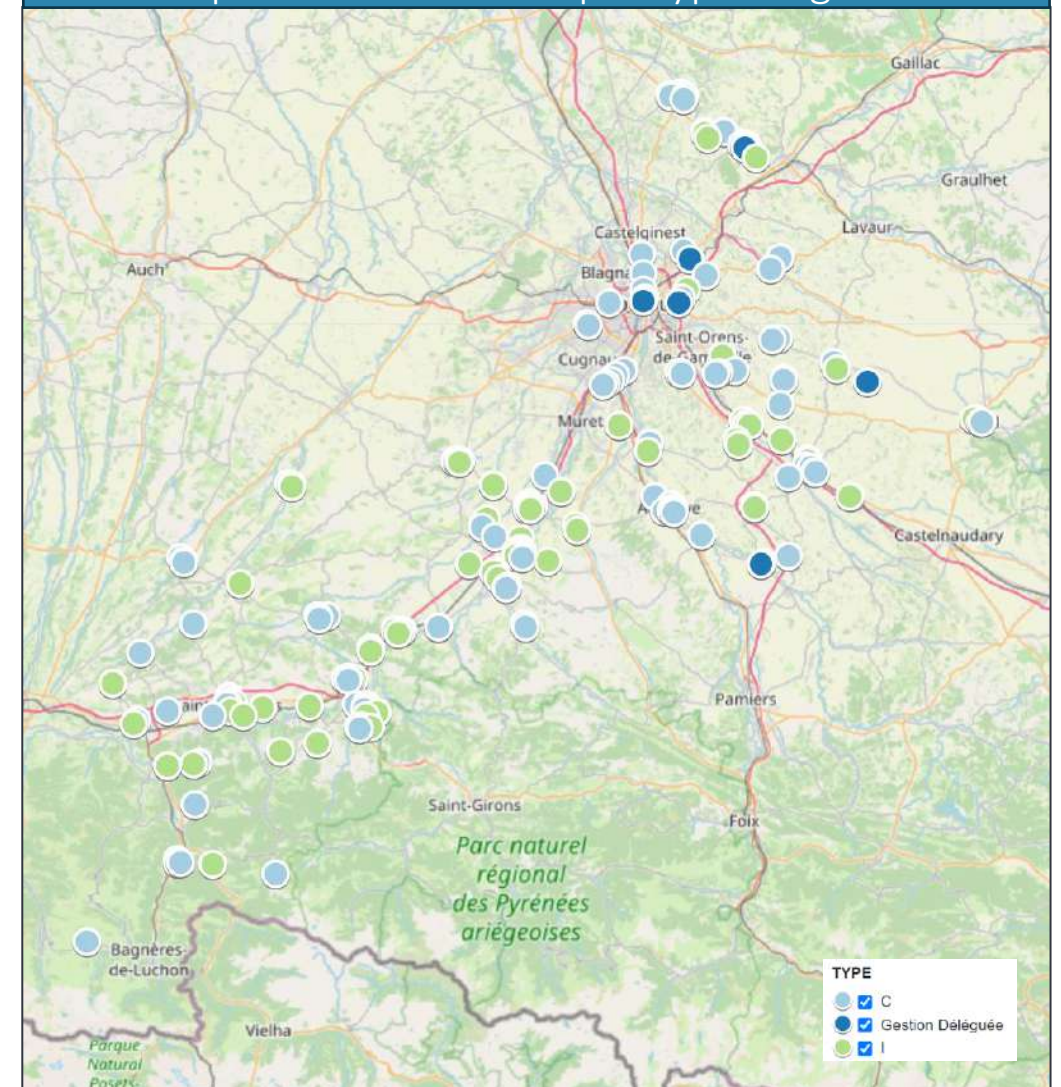
PSP 2023 - Diagnostic

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-ppsp-DE
Reçu le 12/12/2023

L'empreinte territoriale par EPCI



L'empreinte territoriale par type de gestion



PSP2023 - Diagnostic

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-pp-DE
Reçu le 12/12/2023

Qualifications du patrimoine

Commercialité

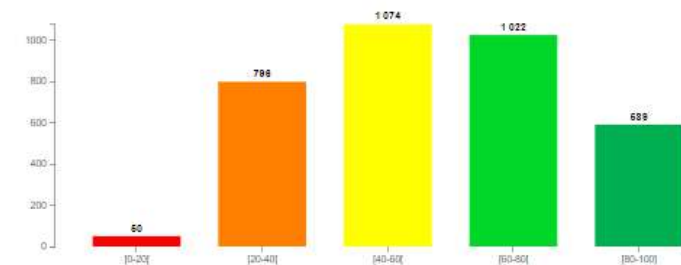
Note moyenne

57.6

Note moyenne patrimoine : 57.6

Une commercialité à travailler sur les taux de rotations et de vacance.

Répartition des notes



Enjeux techniques du produit

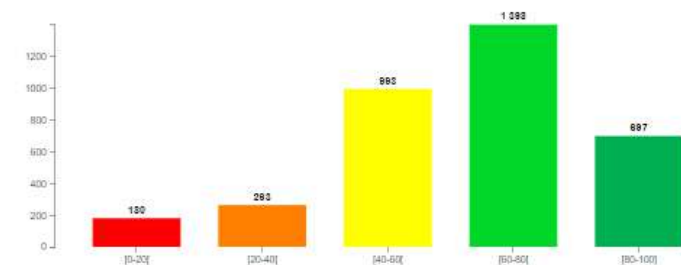
Note moyenne

63.0

Note moyenne patrimoine : 63.0

Un parc globalement en bon état.

Répartition des notes



Performance économique

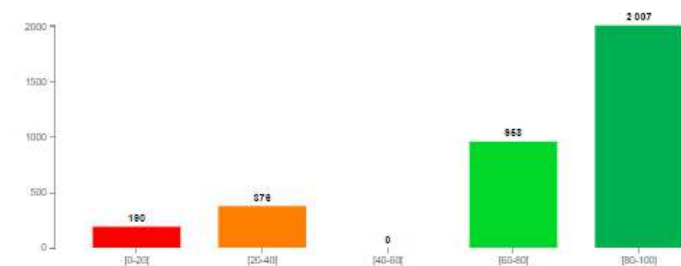
Note moyenne

79.0

Note moyenne patrimoine : 79.0

Une bonne performance économique.

Répartition des notes



Méthode de qualification du patrimoine

Pour obtenir un travail d'analyse, les groupes composant le parc immobilier a été classé de la manière suivante :

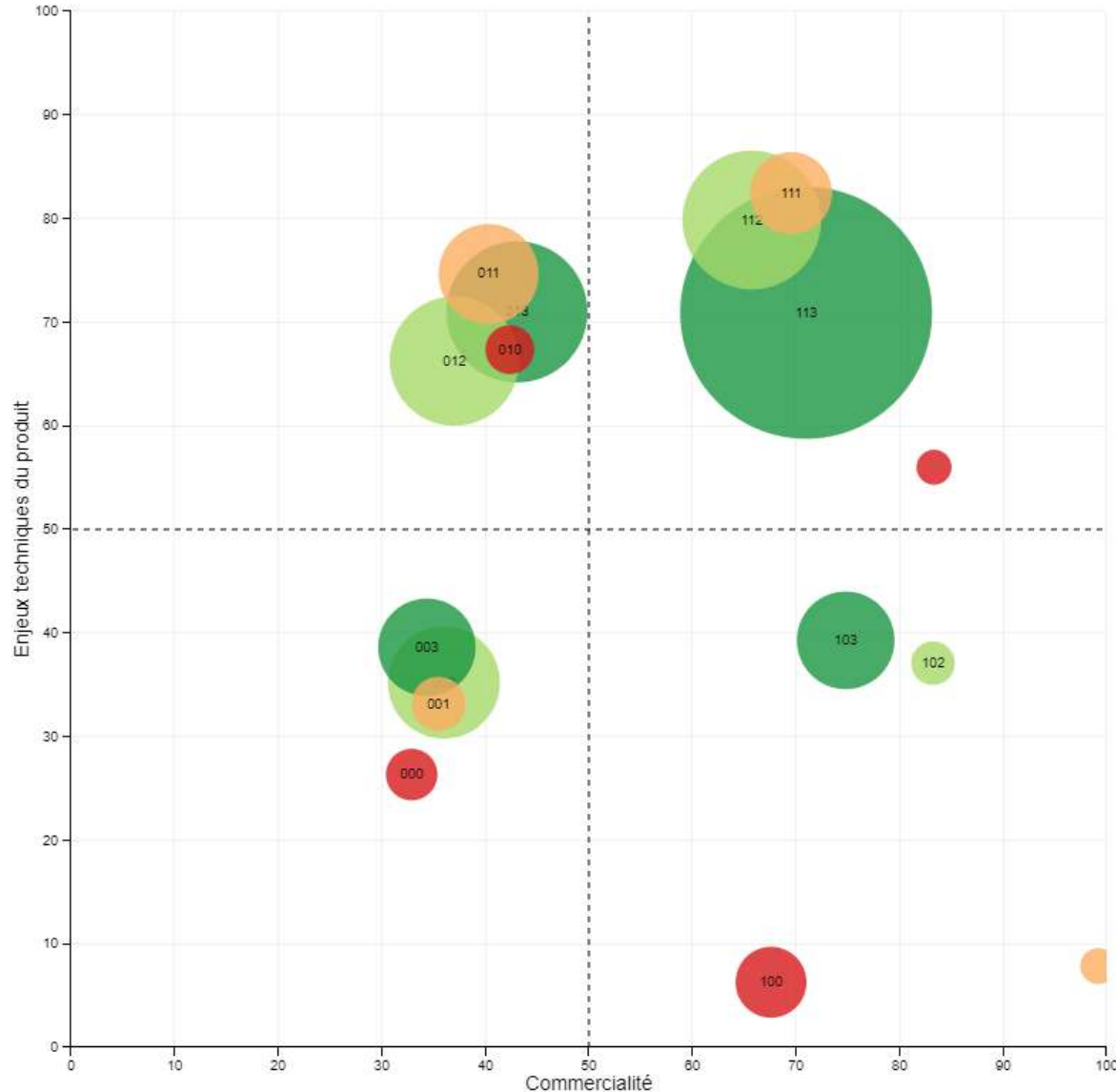
Détail des qualifications

Critères
Commercialité
Ambiance du Quartier
Qualité Urbaine
Accessibilité par les transports
Equipements, services publics et commerces
Taux rotation 2022
Taux vacance 2022
Enjeux techniques du produit
Etat du produit
Abords
Image des façades
Parties communes Appréciation commerciale
Etat technique
Espaces extérieurs
Enveloppe Bâtiment
Partie communes du groupe état de vétusté
Logements - Conception et niveau d'équipements
ENERGIE ETIQUETTE
Performance économique
Marge Locative Brute 2022 par logement en €

PSP 2023 - Diagnostic

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-pp-DE
Reçu le 12/12/2023

Segmentation



La segmentation est un graphe de référence, essentiel dans la vision globale du patrimoine :

- L'axe des ordonnées indique les enjeux techniques du produit (cotation du parc immobilier Etat du produit + Etat technique),
- L'axe des abscisses qualifie le parc sous l'angle de la commercialité (cotation du parc immobilier Ambiance du quartier + Qualité urbaine + Taux de rotation 2022 + Taux de vacance 2022)
- Les quatre couleurs représentent la performance économique des groupes (marge locative brute 2022)

A partir de cette image, les actions stratégiques du PSP doivent permettre une évolution de ce graphe, à 10 ans :

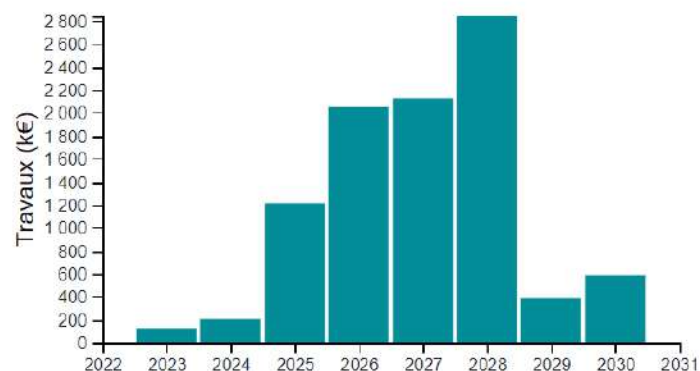
- En tentant d'améliorer la performance économique des groupes contenus dans les bulles rouges à minima, (voir les bulles orange si possible)
- De diminuer l'importance des bulles se situant en dessous de la note de 50 pour l'axe des ordonnées,
- De faire évoluer, autant que possible, les groupes des bulles situées à gauche de l'axe médian (note de 50) de la commercialité vers la droite.

Nota : plus la bulle est importante, plus elle représente un nombre important de logements et de groupes.

Besoins de travaux

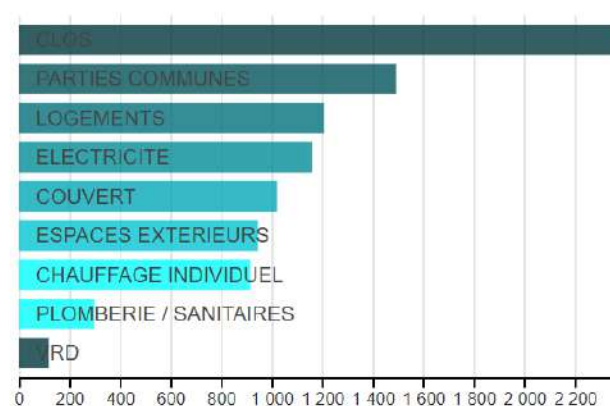
Nombre d'interventions : **217** sélectionnés parmi **217** | [Réinitialiser](#)

Répartition des interventions par année

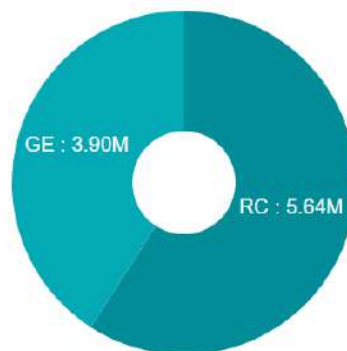


Total travaux

Répartition des interventions par corps d'état



Répartition des interventions par nature budgétaire



TRAVAUX **9.535M**

Un montant d'intervention moyen
de 2 443 € par logement.

Une programmation
d'interventions à travailler dans le
cadre du déploiement du PSP

Pour maintenir au bon niveau le parc existant, les besoins de travaux comprennent deux types d'intervention sur le patrimoine :

- Le Gros Entretien (budget de fonctionnement),
- Le Remplacement de composants (budget d'investissement).

Il s'agit d'une programmation d'interventions en fonction de l'état de vétusté, relevé par les équipes de proximité de l'OPH31.

Les montants indiqués représentent des masses financières.

Nota : dans le cadre du PSP, les besoins de travaux représentent les interventions sur le patrimoine existant, au fil de l'eau. La programmation des besoins de travaux est adaptée, en fonction des opérations de réhabilitations.



3 Orientations Stratégiques



Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-ppsp-DE
Reçu le 12/12/2023



Quelles orientations stratégiques à retenir dans l'élaboration du scénario :

- **Patrimoine existant :**
 - Développer un savoir-faire Handicap/Sénior au travers des programmes spécifiques de réhabilitations handicap sénior,
- **Développement :**
 - Assurer un taux de croissance du patrimoine entre 1% et 2 % par an,
 - Accroître les parts de marchés sur les programmes PVD (Petite Ville de demain, 18 villes concernées, en Haute Garonne),
 - Développer des programmes spécifiques construction neuve handicap sénior et développer le savoir-faire sur cette thématique.
- **Optimisations Financières :**
 - Développer les recettes annexes sur les réhabilitations : Dégrèvement TFPB, CEE...,
 - Développer la vente,
 - Arbitrer la part des fonds propres, au cas par cas.
- **Hypothèses Financières :**
 - Construction Neuve avec des fonds propres de 10% validé et un prix de revient de 132 k€ HT / Logement,
 - Volumétrie en nombre de logements CN validée,
 - Un taux d'endettement et des annuités d'emprunt maîtrisés.



4 Scénario retenu



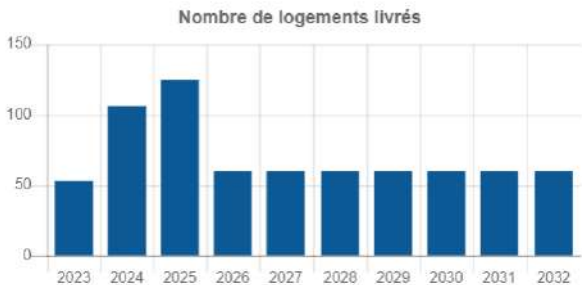
Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-ppsp-DE
Reçu le 12/12/2023



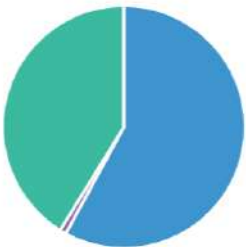
PSP 2023- Scénario Retenu - Développement Constructions Neuves

Avis en préfecture
031-275100024-20231211-pp-DE
Reçu le 12/12/2023

Scénario FP 10%



Logements par modèle de financement



704

Nombre de logements



9 293k€

Fonds propres

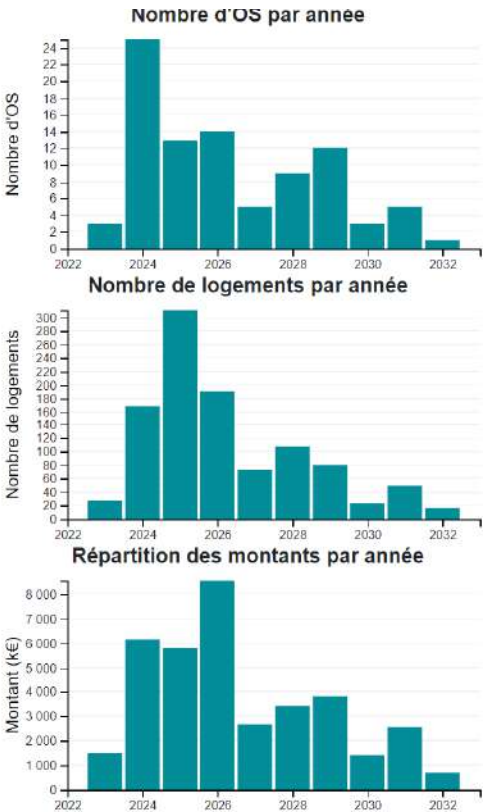
type de Financement	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	total
PLAI 10%FP	17	38	46	26	26	27	27	27	28	28	290
PLS 10%FP	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	6
PLUS 10%FP	36	68	73	34	34	33	33	33	32	32	408
Total	53	106	125	60	60	60	60	60	60	60	704

Actions stratégiques

Nombre d'interventions : 90

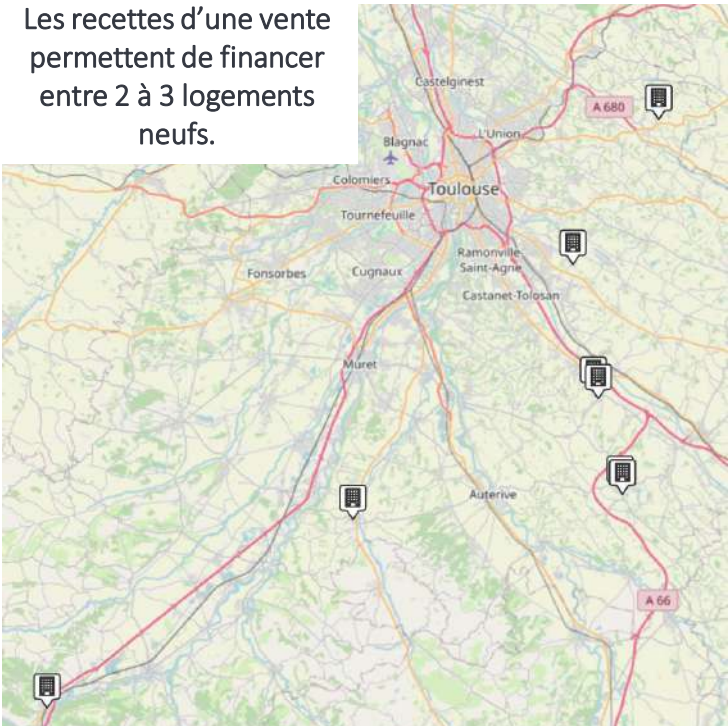
INVESTISSEMENTS 33.63M

CESSIONS 2.940M



Nota : les valeurs indiquées sont des valeurs non actualisées et représentent des masses financières. Les valeurs de références sont celles de VISIAL.

Les recettes d'une vente permettent de financer entre 2 à 3 logements neufs.

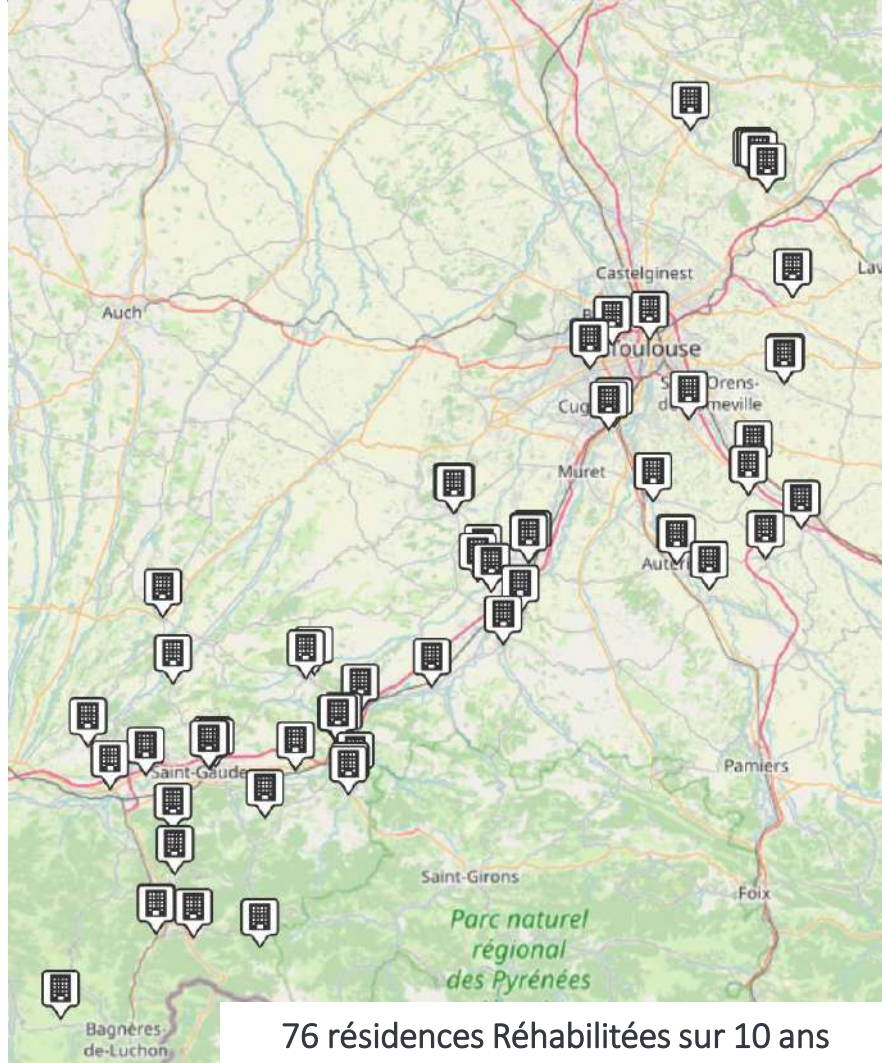


96 logements à vendre sur 10 ans

PSP 2023 - Scénario retenu – Actions Stratégiques sur le patrimoine existant

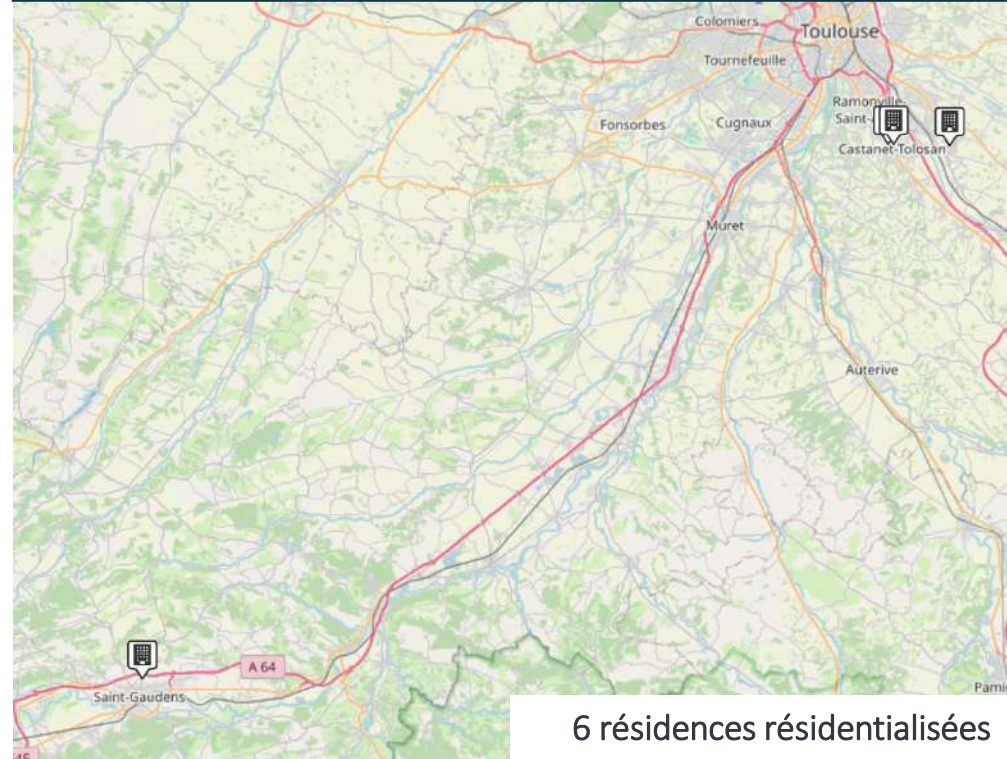
Avis de récolement préfectoral
051-273100024-20231211-pp-DE
Reçu le 12/12/2023

Réhabilitations techniques et thermiques



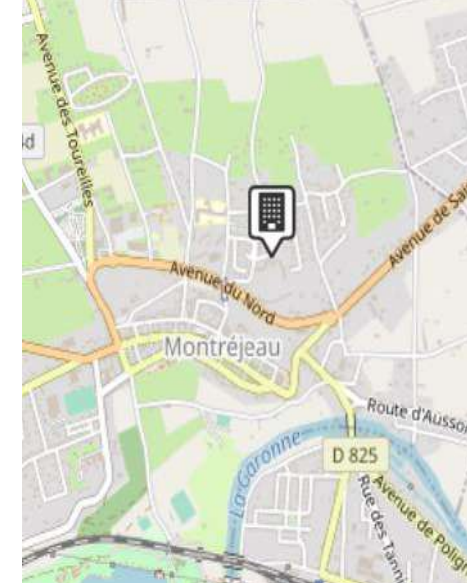
76 résidences Réhabilitées sur 10 ans

Résidentialisations



6 résidences résidentialisées

Démolition



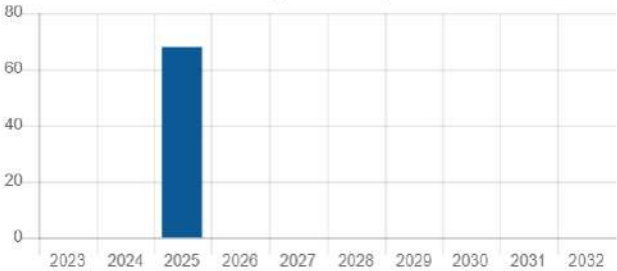
68 logements démolis

PSP 2023 - Scénario Retenu

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-psp-DE
Reçu le 12/12/2023

Démolitions

Nombre de lgts démolis par année

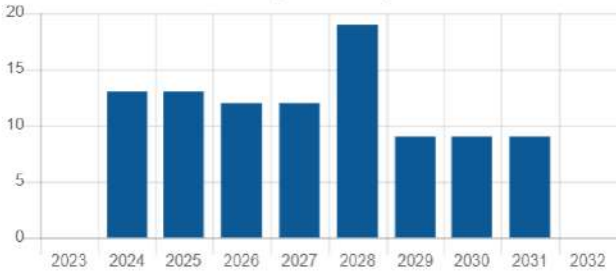


Total **68** lgts

Résidence	Début	Durée	Lgts
MONTREJEAU - 47 LOGTS	2025	1	47
MONTREJEAU - 21 LOGTS	2025	1	21

Cessions

Nombre de lgts vendus par année

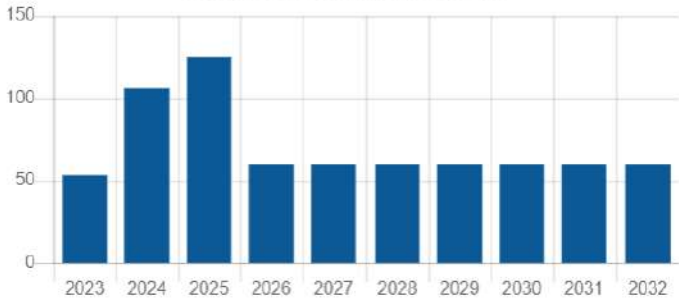


Total **96** lgts

Résidence	Début	Durée	Lgts
AUZIELLE	2024	5	21
AYGUESVIVES - Cantegril - 25 lgts	2024	5	15
LONGAGES - 1 LOGT	2024	2	1
NAILLOUX - St Martin 1 - 12 lgts	2024	5	5
NAILLOUX - St Martin 2 - 12 lgts	2024	5	6
SAINT-SULPICE/LEZE - 14 LOGTS	2024	5	14
AYGUESVIVES - Capestroupat - 13 lgt	2028	4	10
BOUSSENS - 9 LOGTS	2028	4	9
VERFEIL 2 - 7 LOGTS	2028	4	4
VERFEIL 3 - 8 LOGTS	2028	4	3
NAILLOUX - Cazals - 11 lgts	2029	3	8

Construction neuve

Nombre de lgts livrés par année



Total **704** lgts

Evolution du patrimoine

Stock initial	3 903 lgts
Démolitions	68 lgts
Cessions	96 lgts
Livraisons	0 lgts
Constructions	704 lgts
Evolution	540 lgts
Stock final	4 443 lgts

+13,8%
sur 10
ans



5 Conclusion



Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-ppsp-DE
Reçu le 12/12/2023



- ✓ Ce PSP répond aux obligations réglementaires (ANCOLS),
- ✓ Ce PSP 2023 alimentera la consolidation des données de GARONNOVA,
- ✓ Ce PSP 2023 répond aux exigences du Plan Climat,
- ✓ La programmation ambitieuse du PSP 2023, au travers de toutes les actions stratégiques, contribuera à l'amélioration du cadre de vie des locataires, plus adapté à leurs besoins et moins énergivore,
- ✓ La prochaine phase correspond au déploiement opérationnel des actions stratégiques décidées, dès 2024 et à la mise en œuvre des moyens adaptés.





REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

III. Présentation du VISIAL (projections financières à 10 ans) à la suite de la Commission de Finances du 2 décembre 2023

La présente note a pour objet d'actualiser le plan moyen terme 2023-2033 de l'OPH31.

Preamble :

L'outil VISIAL est un outil de simulation de gestion prévisionnelle qui permet d'élaborer des prévisions financières à 10 ans.

L'actualisation qui vous est présentée est en lien avec le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) qui vous a été présenté.

Rappels des taux

- ✓ **Inflation: sur un an, les prix à la consommation augmentent de 4 % en octobre 2023, après +4,9 % en septembre.** Cette baisse de l'inflation résulte du fort ralentissement sur un an des prix de l'énergie (+5,2 % après +11,9 %) et de la poursuite du ralentissement des prix de l'alimentation (+7,8 % après +9,7 %) et des produits manufacturés (+2,2 % après +2,8 %). Les prix des services accélèrent quant à eux (+3,2 % après +2,9 %). L'inflation du tabac est stable par rapport au mois précédent (à +9,9 %).
- **ICC : sur un an, il augmente de 7,99 % au 2^{ème} trimestre 2023 (après +6,62 % au trimestre précédent).**
- ✓ **Les hypothèses macro-économiques de la CDC (juillet 2023) sont les suivantes :**

Taux de croissance ou taux (moyenne annuelle sauf dernière ligne)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Prévision de LT [cadre CDC d'octobre 2022]
Croissance du PIB réel	6,8%	2,6%	0,5%	0,9%	1,2%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0% [1,2 %]
Taux d'inflation (hors tabac)	1,6%	5,3 %	4,8%	2,8%	2,3%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0% [1,8 %]
Éter	- 0,57%	-0,01%	2,9%	3,0%	2,6%	2,1%	1,9%	1,9%	1,9% [1,16 %]
Taux du livret A	0,5%	1,4%	3,4%	3,5%	2,7%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0% [1,5 %]
Indice du coût de la construction (ICC)	4,7%	7,5%	5,2%	3,8%	3,0%	2,7%	2,5%	2,3%	2,3% [1,9 %]
Taux d'augmentation des loyers du parc social **	0,7%	0,4%	3,5%	3,5%	3,6 %	2,4 %	2,1%	2,0 %	2,0 % [1,8 %]

Livret A bloqué à 3% en 2023 et 2024 dans les prévisions financières OPH

Rappels de l'environnement

- L'enjeu pour l'OPH 31 est de **maximiser la mobilisation de ses réserves financières** afin de répondre aux enjeux d'entretien et de réhabilitation de son patrimoine pour faire face au choc climatique – mis en exergue à travers le travail réalisé sur le plan stratégique du patrimoine – tout en investissant massivement dans la construction neuve pour répondre aux besoins de logement sociaux sur notre territoire.
- En raison du contexte conjoncturel (taux et inflation), la **maitrise de l'endettement** constitue également un enjeu fort de la construction du prévisionnel financier de l'OPH.

Programmation patrimoniale

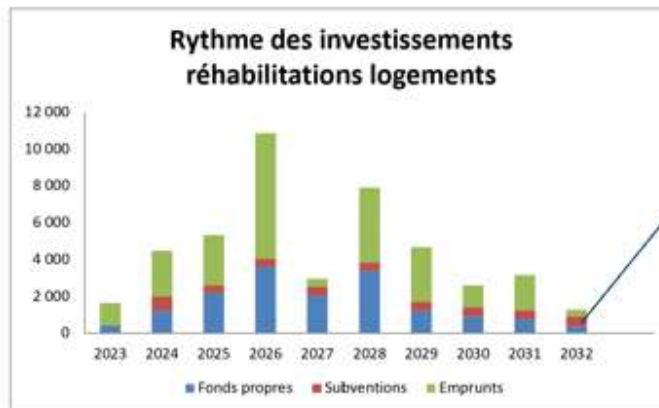
Les investissements en travaux

✓ Des investissements en travaux s'élevant à 44 M€ (actualisé) sur 2023 – 2032 :

- 545 logements (OS) réhabilités techniquement en 10 ans ;
- 166 logements (OS) réhabilités énergétiquement en 10 ans ;
- 208 logements (OS) résidentialisés en 10 ans ;
- dont 6,4 M€ de travaux renouvellement de composants

Production GIE/OPH

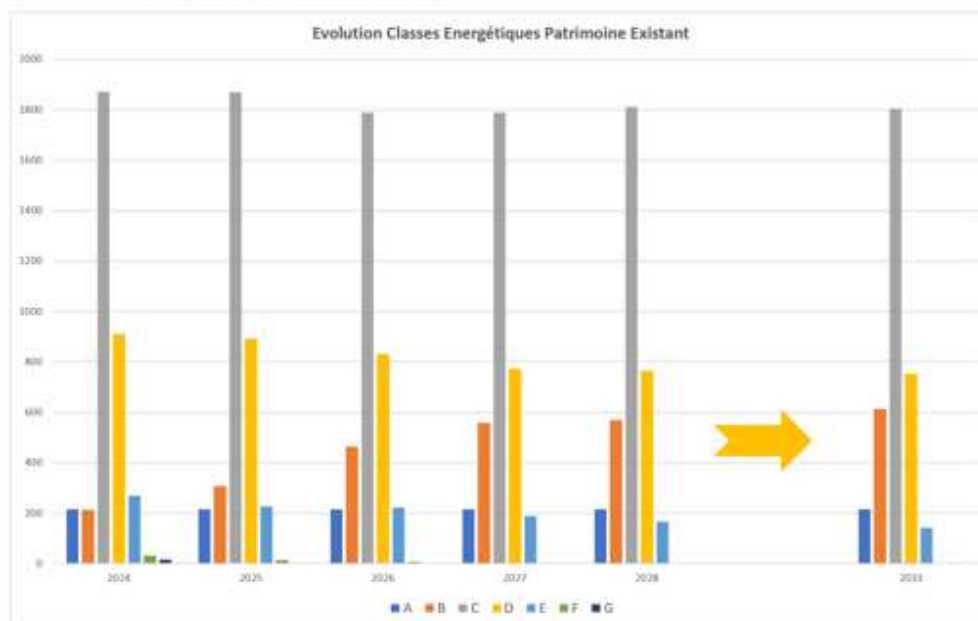
Production OPH



En rouge :
subvention CD31
réhabilitation de
400 K€ par an à compter
de 2024

Programmation patrimoniale

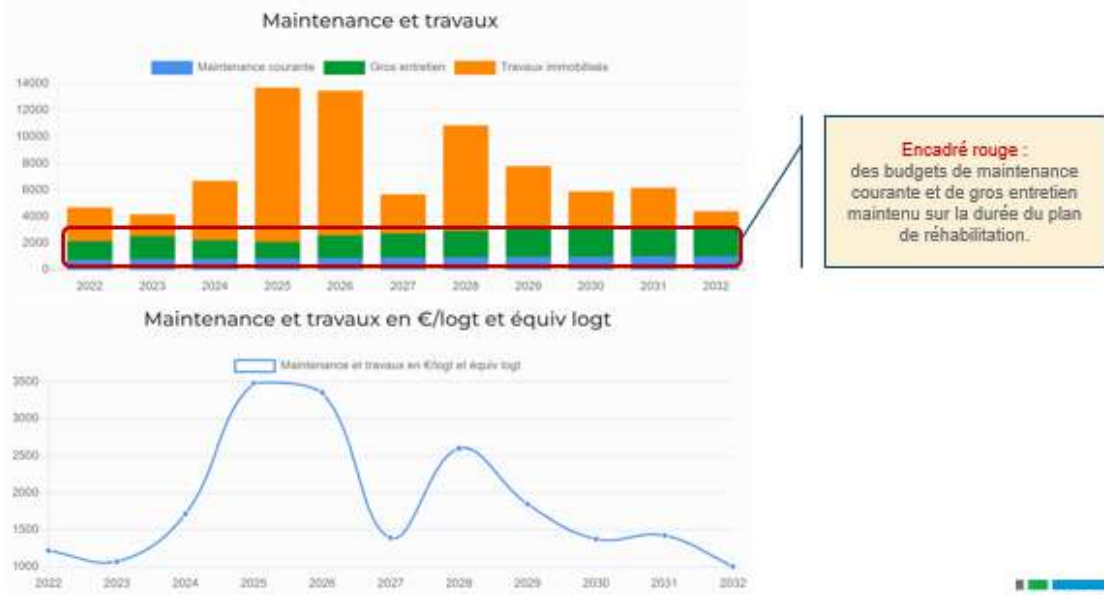
Les investissements en travaux



Programmation patrimoniale

Les investissements en travaux

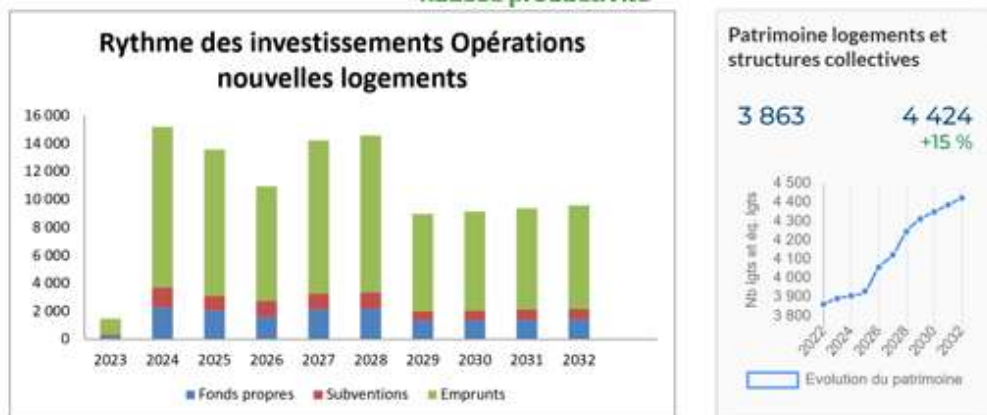
- ✓ Des investissements en gros entretien qui se maintiennent au regard des valeurs historiques



Programmation patrimoniale

Les investissements en offre nouvelle

- ✓ Une croissance du patrimoine en conformité avec la CUS (environ 60 logements par an) :
 - 628 logements neufs (OS) en 10 ans ;
 - dont 78 équiv. logements en structure collective (foyers) ;
 - Un prix de revient de 2 200 € m² (valeur 2023) soit 132 K€ du logement (référence 60m²) ;
 - Pas de frais de fonctionnement additionnel en lien avec la politique d'investissement
= hausse productivité



Programmation patrimoniale

Démolitions et cessions de patrimoine

Les démolitions en OS programmées sont les suivantes :

- Programme 0036 à MONTREJEAU de 47 logements, démolition prévue en 2025;
- Programme 0046 à MONTREJEAU de 21 logements, démolition prévue en 2025.

L'impact financier est estimé à 727 K€ après la subvention de 50 % d'Action Logement.

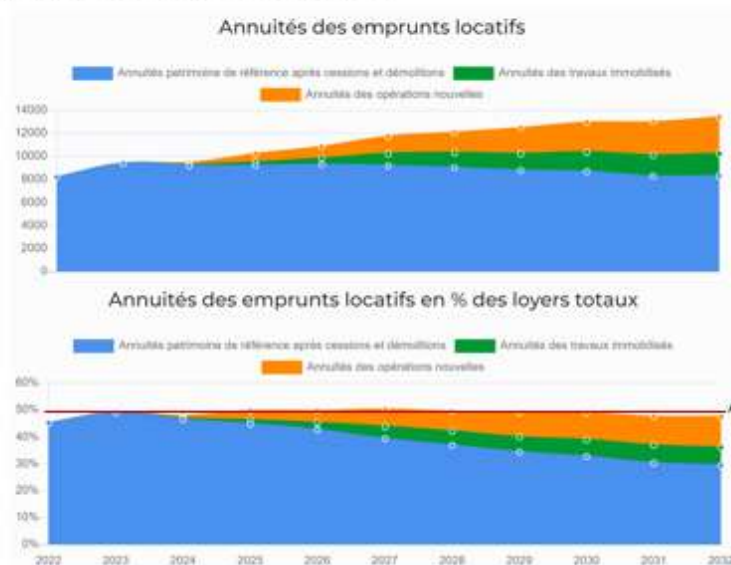
Les sorties de patrimoines suivantes sont programmées avec un objectif prévisionnel de 6 ventes HLM par an sur 2024.

Par la suite, une mutualisation de la force de vente est envisagée avec la SA DES CHALETS avec un objectif prévisionnel de 8 ventes HLM par an.

Résultats scenario de référence

Résultats scenario de référence

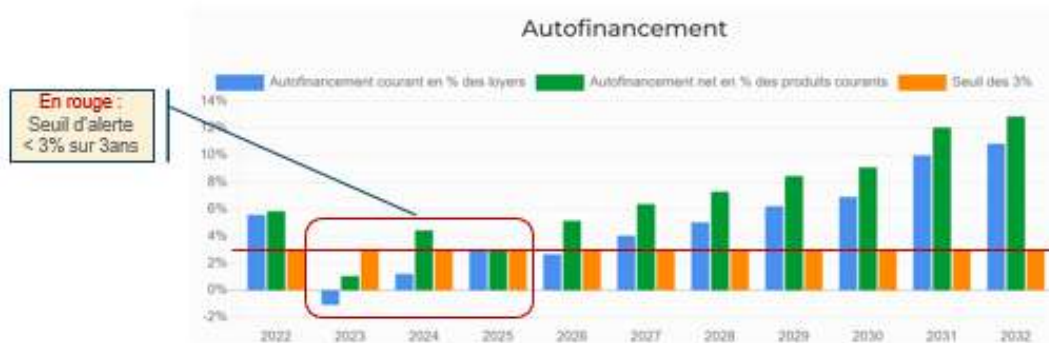
- ✓ Les annuités locatives sont fortement impactées par la politique d'investissement mais reste sous les 50 % des loyers en moyenne sur la période



Résultats scenario de référence

Autofinancement

- ✓ Un autofinancement qui se rétablit à partir de 2026 du fait de :
- la stabilisation du Livret A ;
 - de la croissance du patrimoine
 - des recettes fiscales sur travaux d'économie d'énergie et PMR ;

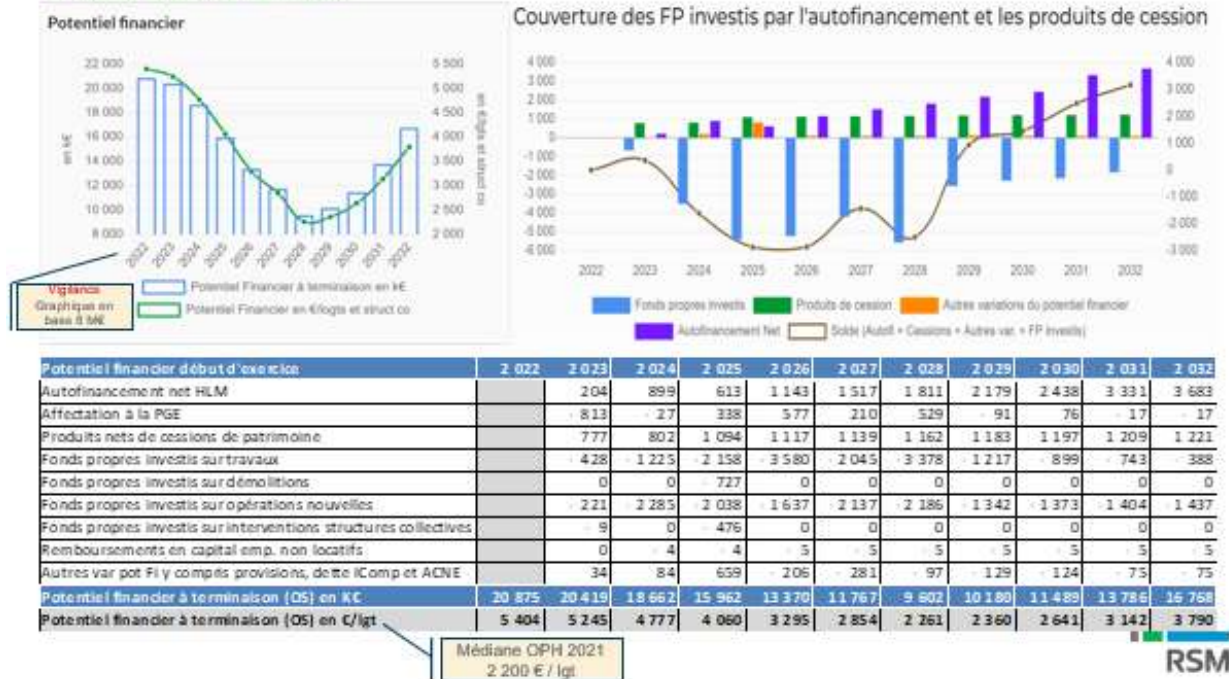


Autofinancement détaillé

Exploitation	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Loyers théoriques logements	15 852	16 968	17 701	18 541	19 522	20 411	21 413	22 485	23 489	24 439	25 425
Perte de loyers / logements vacants	- 664	- 810	- 839	- 848	- 609	- 601	- 577	- 559	- 529	- 525	- 522
Loyers quittancés logements avant RLS	15 188	16 158	16 862	17 693	18 913	19 810	20 836	21 925	22 960	23 914	24 903
Total RLS	- 1 201	- 1 202	- 1 324	- 1 382	- 1 467	- 1 526	- 1 593	- 1 664	- 1 728	- 1 786	- 1 845
Loyers quittancés logements nets de RLS	13 987	14 956	15 538	16 311	17 446	18 283	19 243	20 262	21 232	22 128	23 058
Redevances SC patrimoine de référence	2 755	2 733	2 648	2 563	2 579	2 561	2 529	2 479	2 498	2 357	2 361
Impact des interventions SC		0	111	166	222	963	987	1 087	1 097	1 108	1 119
Autres loyers (hors lots annex. o.p. nouv.)	1 474	1 523	1 531	1 561	1 564	1 565	1 696	1 713	1 729	1 746	1 763
Total loyers	18 216	19 211	19 827	20 601	21 811	23 372	24 455	25 541	26 556	27 340	28 302
Production immobilisée	80	90	93	96	99	103	107	111	115	120	125
Autres produits et marges sur autres activités	282	80	51	52	53	54	55	56	57	59	60
Produits financiers nets	290	453	459	435	401	368	350	323	331	343	367
Total des produits courants	652	623	603	583	553	525	512	491	503	522	551
Total annuités emprunts locatifs	- 8 207	- 9 405	- 9 465	- 10 213	- 10 820	- 11 722	- 12 064	- 12 463	- 12 939	- 12 976	- 13 408
Taxe foncière	- 1 529	- 1 836	- 1 900	- 1 940	- 1 979	- 2 019	- 2 060	- 2 102	- 2 145	- 2 188	- 2 233
Maintenance totale (y compris régie)	- 2 140	- 2 519	- 2 197	- 2 085	- 2 578	- 2 725	- 2 929	- 3 150	- 3 308	- 3 051	- 3 155
Solde après annuités, TFPB et maintenance	6 992	6 074	6 867	6 946	6 987	7 430	7 914	8 317	8 667	9 647	10 058
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 2 712	- 2 757	- 2 975	- 2 867	- 2 927	- 2 986	- 3 045	- 3 100	- 3 137	- 3 169	- 3 200
Frais de gestion	- 3 005	- 3 142	- 3 420	- 3 244	- 3 285	- 3 323	- 3 362	- 3 399	- 3 425	- 3 447	- 3 470
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 35	- 59	- 31	- 44	- 85	- 128	- 35	- 91	- 57	- 24	- 18
Autres charges et autres charges financières	0	0	- 1	- 1	- 1	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	40	- 181	- 51	- 107	- 171	- 198	- 209	- 220	- 230	- 239	- 248
Charges non récupérées / logements vacants	- 262	- 144	- 149	- 151	- 108	- 107	- 103	- 100	- 94	- 93	- 93
Auto financement courant HLM	1 018	- 2 09	239	620	579	944	1 229	1 588	1 838	2 722	3 064
Eléments exceptionnels d'autofinancement	84	413	660	- 7	564	573	581	590	600	609	619
Auto financement net HLM global	1 102	204	899	613	1 143	1 517	1 811	2 179	2 438	3 331	3 683

Résultats scenario de référence

Potentiel financier



En conclusion :

L'OPH a les moyens de conduire la politique d'investissement mise en exergue à travers le plan stratégique du patrimoine, notamment la réhabilitation technique et thermique de son patrimoine.

Les années 2024 à 2026 sont marquées par des équilibres d'exploitation « fragiles ». Ces exercices sont marqués par une grande maîtrise budgétaire notamment sur les frais de fonctionnement.

L'endettement est limité avec une mobilisation importante des fonds propres sur la réhabilitation (33 % en moyenne de fonds propres sur les dépenses de travaux soit 14,6 M€ actualisé).

Le développement reste dynamique avec une croissance nette du patrimoine de 15 % sur la période avec la mobilisation de fonds propres en moyenne à hauteur de 11% soit 16 M€ actualisé).

Les fonds propres restent très suffisants par rapport aux normes de la profession.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration valide le Plan Moyen Terme 2023-2033 VISIAL tel que présenté.

.....

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

IV. Présentation du budget 2024

La présente note a pour objet d'approuver le budget 2024 de l'OPH31.

Agrégats de gestion locative

- ✓ Les loyers sont revalorisés au 1^{er} janvier de 3,5 %
- ✓ La remise sur quittance votée en 2022 sur les logements les plus énergivores restent en place pour un effet estimée sur l'année 2024 de 38 K€ ;
- ✓ L'effet de l'application des loyers plafonds à la relocation sur 2024 à un impact estimé sur les recettes de 20 K€ ;
- ✓ La vacance financière totale s'élève à 4,57 % des loyers en 2024 contre 4,74 % en 2023 :
 - o La vacance pour démolition représente 40 % de cette vacance avec 68 logements vacants pour démolition sur MONTREJEAU ;
- ✓ Le coût de l'impayé ressort sur 2024 à 0,3 % des loyers contre 1% attendu à l'atterrissage 2023 ;
- ✓ Les redevances sur foyers sont estimées à 2 759 K€ en 2024 contre 2 733 K€ en 2023 ;

Agrégats locatifs

- ✓ Les variations de loyer ressortent de la façon suivante :

Exploitation	2 022	2 023	2 024
Loyers patrimoine de référence	15 852	15 852	16 968
Effet augmentation des loyers		914	469
Effets des cessions et démolitions		- 15	- 42
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		216	306
Loyers théoriques logements	15 852	16 968	17 701

- ✓ Une taxe foncière en hausse de 3,5 % sur 2024 pour tenir compte de l'effet de la revalorisation des bases ;
 - ✓ Aucune nouvelle entrée dans le champ de l'imposition attendue sur 2024 ;
- ✓ Des charges et produits exceptionnels composés :
 - ✓ D'un coût des sinistres nets d'assurances de 21K€ ;
 - ✓ Des recettes pour dégrèvements TFPB de 671K€.
- ✓ Des recettes sur CEE de 204 K€

Rappels de l'environnement et des hypothèses

✓ Les dépenses de maintenance ressortent de la façon suivante :

En milliers d'euros	Réel	Réel	Prev. Atterr.	Budget	Variation
Agrégats	2021	2022	2023	2024	24 - 23
Maintenance courante	741	717	776	804	28
Gros entretien	1702	1423	1743	1393	-350
Totaux après inflation	2443	2140	2519	2197	-322

✓ Une hausse des coûts de fonctionnement (salaires, charges et frais de gestion) :

En milliers d'euros	Réel	Réel	Prev. Atterr.	Budget	Variation
Agrégats	2021	2022	2023	2024	Budget - PA
Frais de personnel	2582	2712	2757	2918	161
Frais de gestion	2374	3005	3142	3420	278
dont redevance sur BE SA CHALETS	818	1291	1503	1506	3
Production immobilisée	66	80	90	93	3
Frais de fonctionnement	4890	5637	5809	6245	436
Frais de fonctionnement hors BE	4072	4346	4306	4739	433
Total loyers	17983	18201	19211	19827	616
Ratio FF/loyers en %	22,6%	23,9%	22,4%	23,9%	

- o Les frais de gestion sont impactés sur 2024 des projets informatiques en cours, les économies – notamment sur la masse salariale – induites par ces projets étant attendus sur 2025.

Programmation patrimoniale

Les opérations neuves suivantes sont programmées en OS sur l'année 2024 :

N°	Nom	Nbr PLAI	Nbr PLUS	Nbr PLS	Date OS	Date MES
3451	LABARTHE SUR LEZE1 PLUS		36		01/07/2024	28/02/2026
3452	LABARTHE SUR LEZE2 PLAI	18			01/07/2024	28/02/2026
3453	LABARTHE SUR LEZE3 PLS			6	01/07/2024	28/02/2026
29	REVEL CHEMIN PETITE GRAVEIE PLUS	22			01/04/2024	01/04/2025
30	REVEL CHEMIN PETITE GRAVEIE PLAI		32		01/04/2024	01/04/2025
31	REVEL LES 3 GRACES PLUS		3		01/06/2024	01/12/2025
32	REVEL LES 3 GRACES PLAI	2			01/06/2024	01/12/2025
Totaux		42	71	6		

Les opérations neuves suivantes sont programmées en MES sur l'année 2024 :

N°	Nom	Nbr PLAI	Nbr PLUS	Nbr PLS	Date OS	Date MES
33	MARTRES AVENUE DE LA GARE PLUS		14		01/06/2022	01/06/2024
34	MARTRES AVENUE DE LA GARE PLAI	6			01/06/2022	01/06/2024
Totaux		6	14	0		

Programmation patrimoniale

Les réhabilitations suivantes sont programmées en OS sur l'année 2024 :

N° grou	Nom du groupe	Date d'ordre de service	Date de fin de travaux	Prix de revient de l'opération
84	BOUSSENS	07/01/2024	06/01/2026	315
102	BOUSSENS	07/01/2024	06/01/2026	495
148	LANTA	07/01/2024	06/01/2026	250
185	LANTA	07/01/2024	06/01/2026	200
234	MONTREJEAU	07/01/2024	06/01/2026	70
243	SAINT-GAUDENS	07/01/2024	06/01/2026	1120
309	SAINT-GAUDENS	07/01/2024	06/01/2026	70
1007	BESSIERES	07/01/2024	06/01/2026	675
1008	BESSIERES	07/01/2024	06/01/2026	360
1014	BESSIERES	07/01/2024	06/01/2026	180
Total				3 735

Les réhabilitations suivantes sont programmées en MES sur l'année 2024 :

N° grou	Nom du groupe	Date d'ordre de service	Date de fin de travaux	Prix de revient de l'opération
1009	CIERP GAUD	01/12/2022	01/03/2024	665
2010	SAUIES DU SALAT	01/12/2021	01/06/2024	720
Total				665

Les renouvellements de composants s'élèvent à 366 K€ + inflation.

Programmation patrimoniale

Les démolitions en OS programmées sont les suivantes :

- Programme 0036 à MONTREJEAU de 47 logements, démolition effective en décembre 2025 ;
- Programme 0046 à MONTREJEAU de 21logements, démolition effective en décembre 2025.

L'impact financier est estimé à 727 K€ après la subvention de 50 % d'Action Logement.

Les sorties de patrimoines suivantes sont programmées sur 2024 :

- Ventes HLM avec 6 logements sur 2024 au prix de 110 K€ du logement.

➤ Un patrimoine en légère croissance avec 3 907 logements à fin 2024 contre 3 893 logements à fin 2023 :

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 022	2 023	2 024
Livraisons		36	20
- Ventes		- 6	- 6
- Démolitions		0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	3 863	3 893	3 907

Compte de résultat – budget 2024

	Réel	Prev.	Budget	Variation	
Exploitation	2 022	2 023	2 024	24 - 23	24 - 22
Loyers théoriques logements	15 852	16 968	17 701	734	1 849
Perte de loyers / logements vacants	- 664	- 810	- 839	- 29	- 175
Loyers quittancés logements avant RLS	15 188	16 158	16 862	705	1 675
Total RLS	- 1 201	- 1 202	- 1 324	- 122	- 123
Loyers quittancés logements nets de RLS	13 987	14 956	15 538	582	1 551
Redevances SC patrimoine de référence (net de vacance)	2 755	2 733	2 648	- 85	- 107
Impact des interventions SC (net de vacance)		0	111	111	111
Autres loyers (hors lots annex., o.p. nouv.)	1 474	1 523	1 531	8	57
Total loyers	18 216	19 211	19 827	616	1 612
Production immobilisée	80	90	93	3	13
Autres produits et marges sur autres activités	282	80	51	- 29	- 231
Produits financiers nets	290	453	459	6	169
Total des produits courants	652	623	603	- 20	- 49
Total annuités emprunts locatifs	- 8 207	- 9 405	- 9 465	- 60	- 1 258
Taxe foncière	- 1 529	- 1 836	- 1 900	- 64	- 371
Maintenance totale (y compris régie)	- 2 140	- 2 519	- 2 197	322	- 57
Solde après annuités, TFPB et maintenance	6 992	6 074	6 867	793	- 125
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 2 712	- 2 757	- 2 975	- 218	- 263
Frais de gestion	- 3 005	- 3 142	- 3 420	- 278	- 415
Cotisations CGLIS et ANCOLS	- 35	- 59	- 31	28	4
Autres charges et autres charges financières	0	0	- 1	- 1	- 1
Coût des impayés	40	- 181	- 51	130	- 91
Charges non récupérées / logements vacants	- 262	- 144	- 149	- 5	113
Autofinancement courant HLM	1 018	- 209	239	448	- 779
Eléments exceptionnels d'autofinancement	84	413	660	247	576
Autofinancement net HLM global	1 102	204	899	695	- 203
en % des produits des activités et financiers	5,85%	1,04%	4,43%		

✓ Un résultat comptable à l'équilibre du fait de la conjoncture :

	Réel	Prev.	Budget	Variation	
Exploitation - en KC	2 022	2 023	2 024	24 - 23	24 - 22
Autofinancement net HLM global	1 102	204	899	695	- 203
+ Remboursements emprunts locatifs		5 457	4 757	- 700	
+ Dotations charges intérêts compensateurs		0	0	0	
+ Dotations nettes amortissements de s immobilisations		6 573	6 694	121	
+ Plus value comptable des actifs cédés		583	558	- 25	
+ Quote part subventions virées aux résultats		548	519	- 29	
+ Affectation à la PGE		30	- 27	- 57	
+ Autres var provisions		0	0	0	
Résultat comptable	3 001	249	12	- 237	- 2 989

- o Progression forte de la dotation aux amortissements en lien avec la croissance du patrimoine et la politique de réhabilitation du patrimoine.

Potentiel financier à terminalison – budget 2024

✓ Un potentiel financier qui ressort à fin 2024 à près de 18,6 M€ contre 20,9 M€ à fin 2022 :

	Réel	Prev.	Budget	Variation	
Potentiel financier début d'exercice	2 022	2 023	2 024	24 - 23	24 - 22
Autofinancement net HUM		204	899	695	899
Affectation à la PGE		- 813	- 27	786	- 27
Produits nets de cessions de patrimoine		777	802	25	802
Fonds propres investis sur travaux		- 428	- 1 225	- 797	- 1 225
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 136	- 2 285	- 2 149	- 2 285
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		- 9	0	9	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	- 4	- 4	- 4
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		34	84	50	84
Potentiel financier à terminalison (OS) 31/12	20 875	20 504	18 662	- 1 842	- 2 213

- ✓ Cette diminution s'explique par :
- Une profitabilité moindre de l'exploitation en 2024 du fait de la conjoncture ;
 - Une politique d'investissement forte aussi bien offre nouvelle qu'en réhabilitation du patrimoine ;
 - D'hypothèses prudentes sur l'exploitation et les ventes.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration adopte le budget 2024.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023

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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023

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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-budget2024-DE
Reçu le 12/12/2023



PSP 2023 et prévisionnel 2024 - 2032

Conseil d'Administration

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | EXPERTISE | CONSEIL

Sommaire

1. Environnement et taux
2. Plan Stratégique de Patrimoine
3. Prévisionnel 2023 - 2032
4. Budget 2024

Environnement et taux

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-budget2024-DE
Reçu le 12/12/2023

Rappels de l'environnement

Fin 2022, **2,42 millions de ménages** étaient en attente d'un logement social, dont 1,63 million pour une première attribution selon l'Union Sociale pour l'Habitat

Seulement « **85 000 nouveaux logements sociaux en 2023** » selon Patrice Vergriete, Ministre délégué au logement

La construction de HLM devrait continuer de ralentir pour se stabiliser à une moyenne de **66 000 nouveaux logements** annuels à partir de 2030 et les bailleurs sociaux n'auront, par ailleurs, pas les moyens de rénover et de construire dans le même temps selon une étude prospective de la Banque des Territoires – septembre 2023

Un taux de mobilité **de moins de 8%** selon l'USH

Rappels des taux

- ✓ **Inflation: sur un an, les prix à la consommation augmentent de 4 % en octobre 2023, après +4,9 % en septembre.** Cette baisse de l'inflation résulte du fort ralentissement sur un an des prix de l'énergie (+5,2 % après +11,9 %) et de la poursuite du ralentissement des prix de l'alimentation (+7,8 % après +9,7 %) et des produits manufacturés (+2,2 % après +2,8 %). Les prix des services accélèrent quant à eux (+3,2 % après +2,9 %). L'inflation du tabac est stable par rapport au mois précédent (à +9,9 %).
 - ICC : sur un an, il augmente de 7,99 % au 2^{ème} trimestre 2023 (après +6,62 % au trimestre précédent).
- ✓ **Les hypothèses macro-économiques de la CDC (juillet 2023) sont les suivantes :**

Taux de croissance ou taux (moyenne annuelle sauf dernière ligne)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Prévision de LT [cadre CDC d'octobre 2022]
Croissance du PIB réel	6,8%	2,6%	0,5%	0,9%	1,2%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0% [1,2 %]
Taux d'inflation (hors tabac)	1,6%	5,3 %	4,8%	2,8%	2,3%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0% [1,8 %]
€ster	- 0,57%	-0,01%	2,9%	3,0%	2,6%	2,1%	1,9%	1,9%	1,9% [1,16 %]
Taux du livret A	0,5%	1,4%	3,4%	3,5%	2,7%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0% [1,5 %]
Indice du coût de la construction (ICC)	4,7%	7,5%	5,2%	3,8%	3,0%	2,7%	2,5%	2,3%	2,3% [1,9 %]
Taux d'augmentation des loyers du parc social **	0,7%	0,4%	3,5%	3,5%	3,6 %	2,4 %	2,1%	2,0 %	2,0 % [1,8 %]

Livret A bloqué à 3% en 2023 et 2024 dans les prévisions financières OPH

Rappels de l'environnement

- L'enjeu pour l'OPH 31 est de **maximiser la mobilisation de ses réserves financières** afin de répondre aux **enjeux d'entretien et de réhabilitation de son patrimoine pour faire face au choc climatique** – mis en exergue à travers le travail réalisé sur le plan stratégique du patrimoine – tout en **investissant massivement dans la construction neuve** pour répondre aux besoins de logement sociaux sur notre territoire.
- En raison du contexte conjoncturel (taux et inflation), la **maitrise de l'endettement** constitue également un enjeu fort de la construction du prévisionnel financier de l'OPH.

Plan stratégique de patrimoine

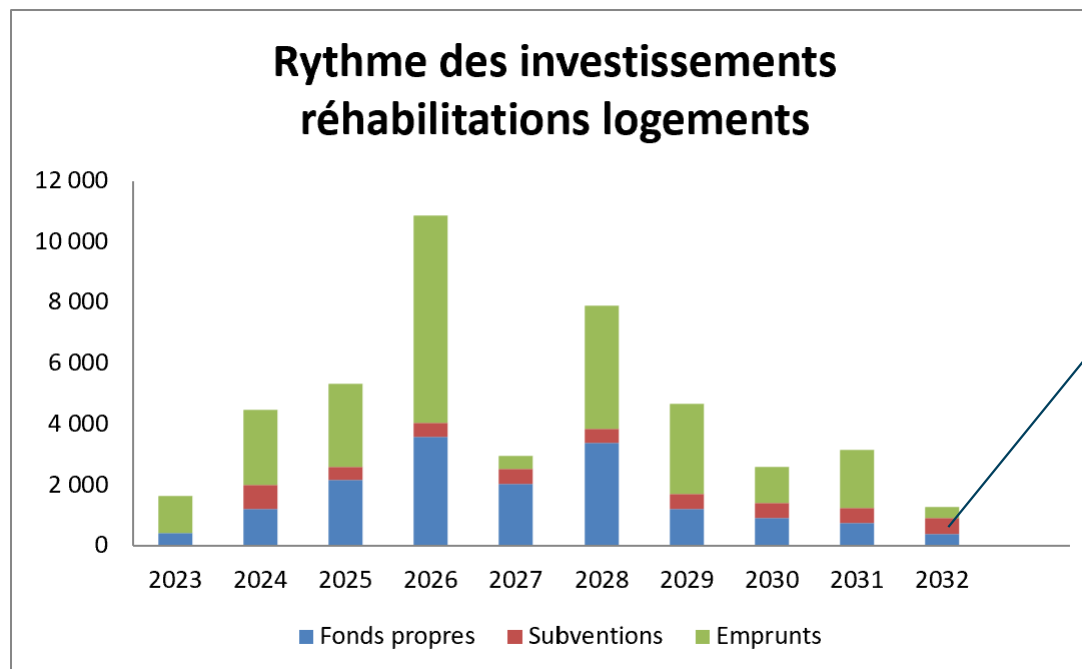
Les investissements en travaux

✓ Des investissements en travaux s'élevant à 44 M€ (actualisé) sur 2023 – 2032 :

- 545 logements (OS) réhabilités techniquement en 10 ans ;
- 166 logements (OS) réhabilités énergétiquement en 10 ans ;
- 208 logements (OS) résidentialisés en 10 ans ;
- dont 6,4 M€ de travaux renouvellement de composants

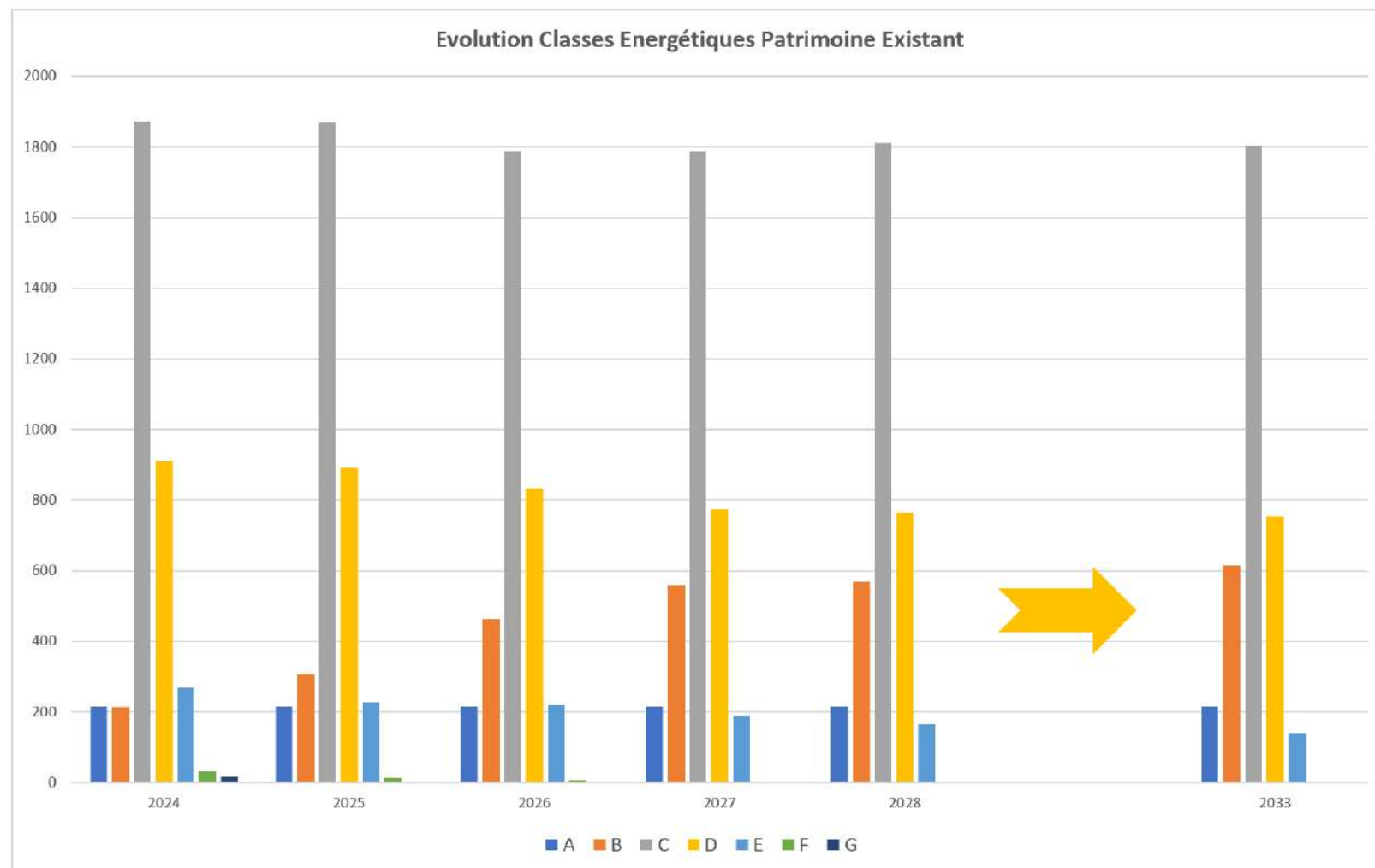
Production GIE/OPH

Production OPH



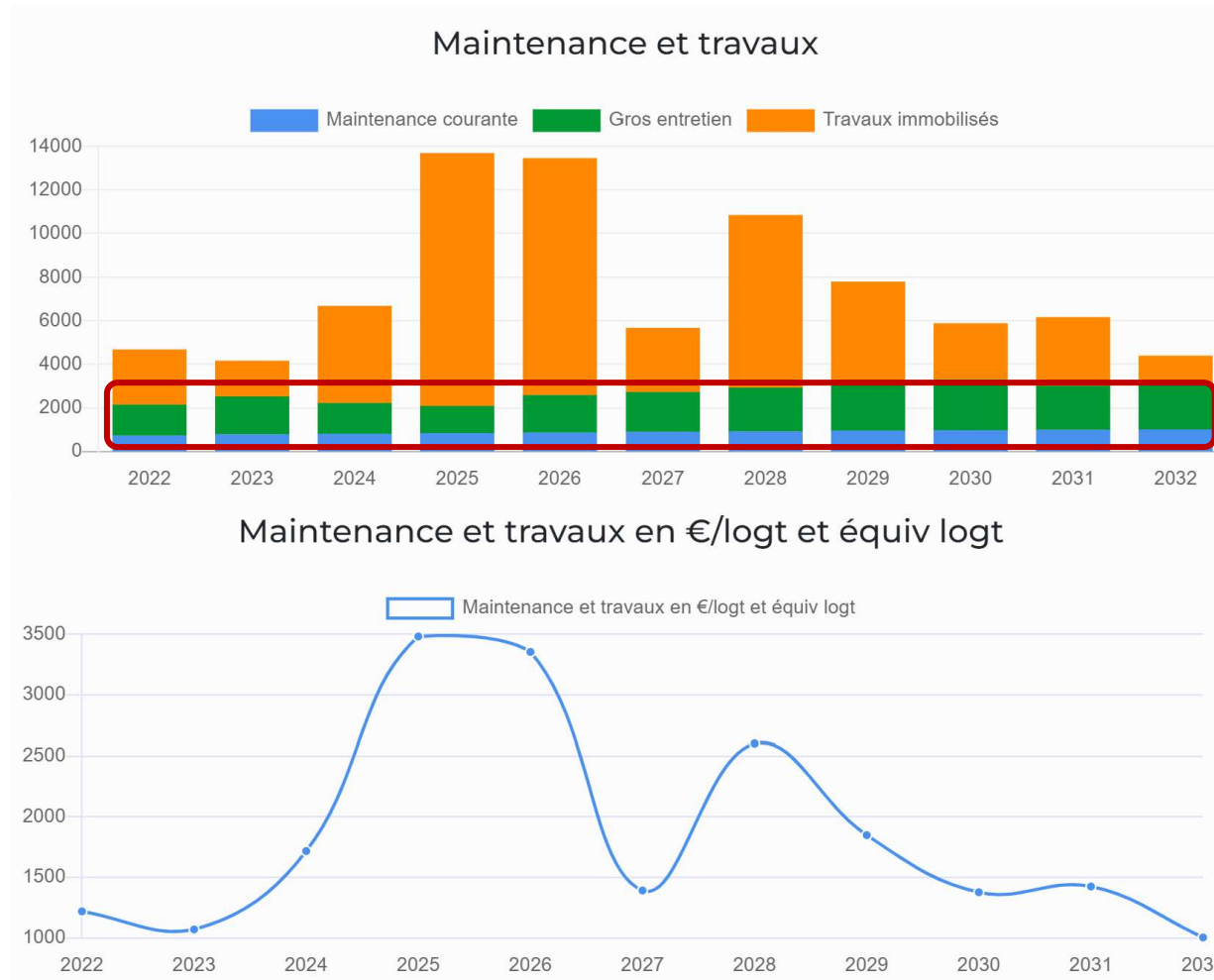
En rouge :
subvention CD31
réhabilitation de
400 K€ par an à compter
de 2024

Les investissements en travaux



Les investissements en travaux

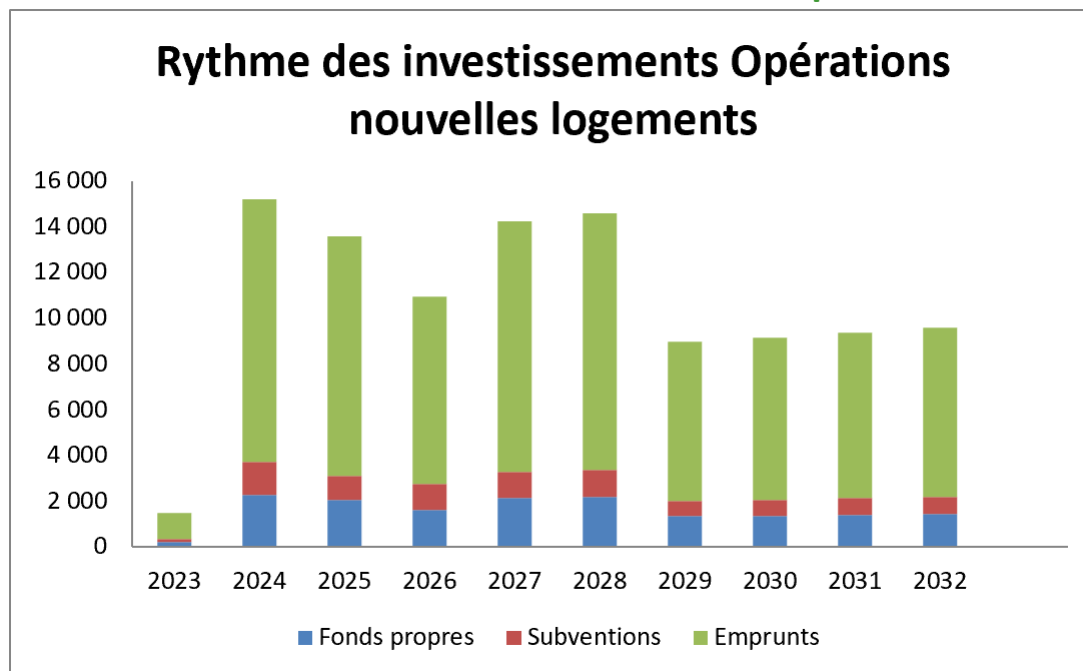
- ✓ Des investissements en gros entretien qui se maintiennent au regard des valeurs historiques



Encadré rouge :
des budgets de maintenance courante et de gros entretien maintenu sur la durée du plan de réhabilitation.

Les investissements en offre nouvelle

- ✓ Une croissance du patrimoine en conformité avec la CUS (environ 60 logements par an) :
 - 628 logements neufs (OS) en 10 ans ;
 - *dont 78 équiv. logements en structure collective (foyers) ;*
 - Un prix de revient de 2 200 € m² (valeur 2023) soit 132 K€ du logement (référence 60m²) ;
 - Pas de frais de fonctionnement additionnel en lien avec la politique d'investissement
= hausse productivité



Démolitions et cessions de patrimoine

Les démolitions en OS programmées sont les suivantes :

- Programme 0036 à MONTREJEAU de 47 logements, démolition prévue en 2025;
- Programme 0046 à MONTREJEAU de 21 logements, démolition prévue en 2025.

L'impact financier est estimé à 727 K€ après la subvention de 50 % d'Action Logement.

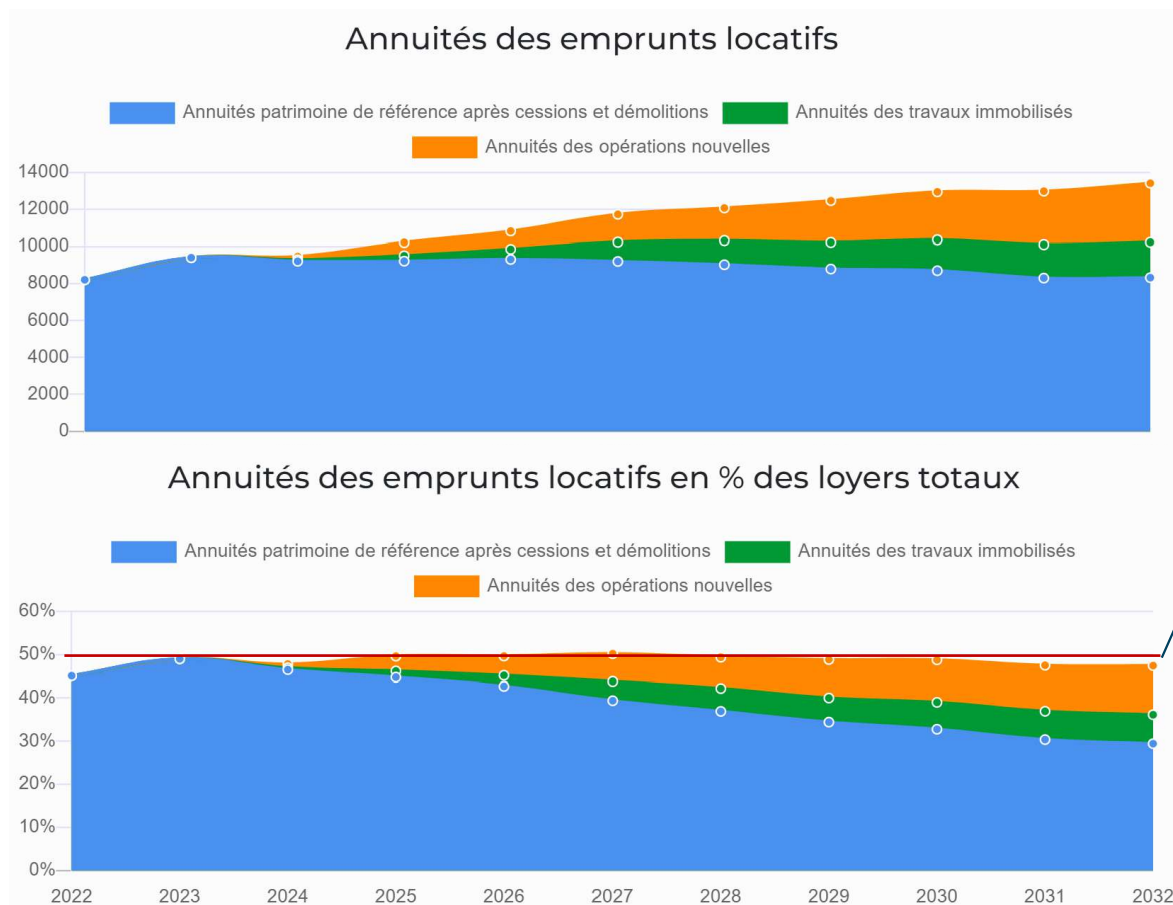
Les sorties de patrimoines suivantes sont programmées avec un objectif prévisionnel de 6 ventes HLM par an sur 2024.

Par la suite, une mutualisation de la force de vente est envisagée avec la SA DES CHALETS avec un objectif prévisionnel de 8 ventes HLM par an.

Résultats scenario de référence

Résultats scenario de référence

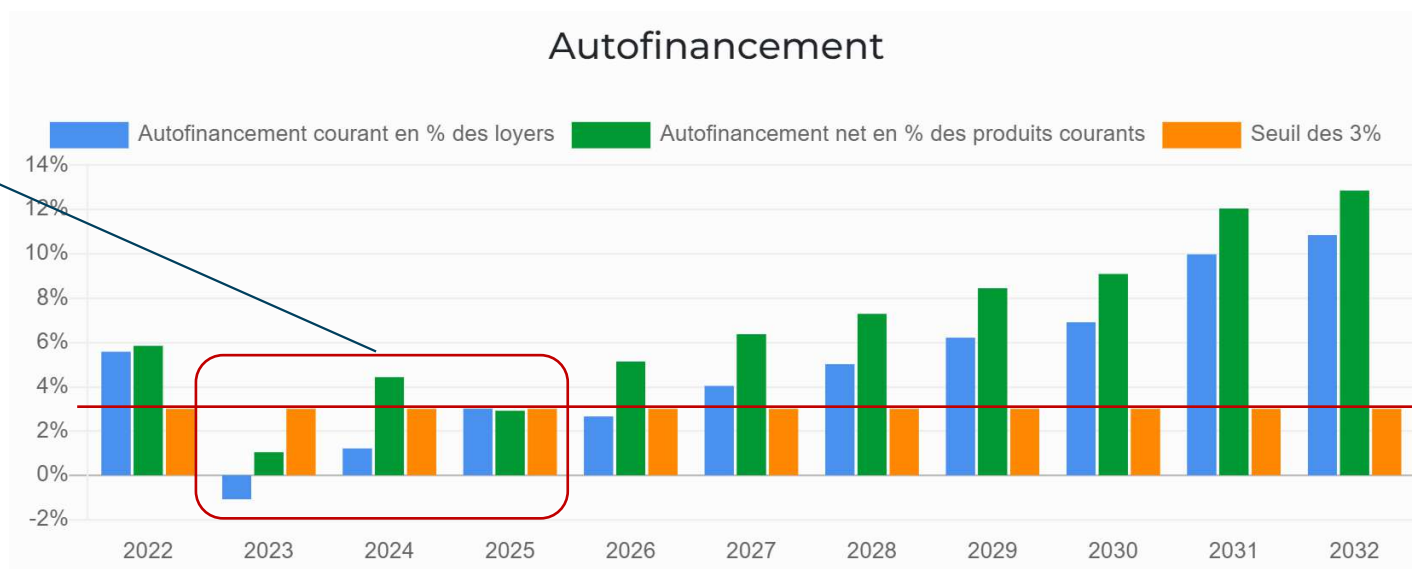
- ✓ Les annuités locatives sont fortement impactées par la politique d'investissement mais reste sous les 50 % des loyers en moyenne sur la période



En rouge :
Seuil de vigilance :
Annuités des emprunts
locatifs 50 % des loyers
totaux

Autofinancement

- ✓ Un autofinancement qui se rétablit à partir de 2026 du fait de :
- la stabilisation du Livret A ;
 - de la croissance du patrimoine
 - des recettes fiscales sur travaux d'économie d'énergie et PMR ;



En rouge :
Seuil d'alerte
< 3% sur 3ans

Résultats scenario de référence

Autofinancement détaillé

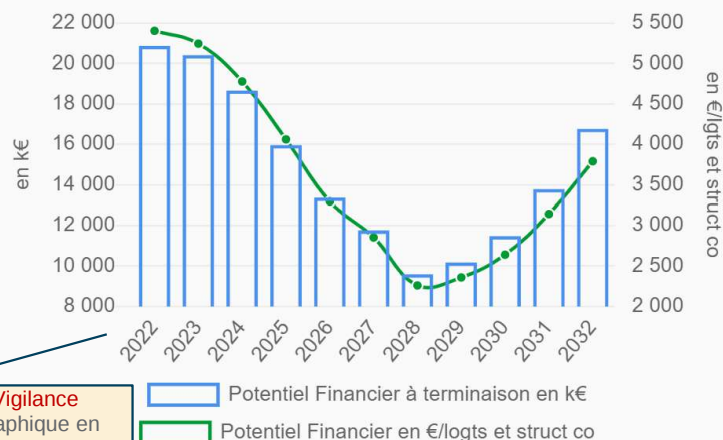
Exploitation	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Loyers théoriques logements	15 852	16 968	17 701	18 541	19 522	20 411	21 413	22 485	23 489	24 439	25 425
Perte de loyers / logements vacants	- 664	- 810	- 839	- 848	- 609	- 601	- 577	- 559	- 529	- 525	- 522
Loyers quittancés logements avant RLS	15 188	16 158	16 862	17 693	18 913	19 810	20 836	21 925	22 960	23 914	24 903
Total RLS	- 1 201	- 1 202	- 1 324	- 1 382	- 1 467	- 1 526	- 1 593	- 1 664	- 1 728	- 1 786	- 1 845
Loyers quittancés logements nets de RLS	13 987	14 956	15 538	16 311	17 446	18 283	19 243	20 262	21 232	22 128	23 058
Redevances SC patrimoine de référence	2 755	2 733	2 648	2 563	2 579	2 561	2 529	2 479	2 498	2 357	2 361
Impact des interventions SC		0	111	166	222	963	987	1 087	1 097	1 108	1 119
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 474	1 523	1 531	1 561	1 564	1 565	1 696	1 713	1 729	1 746	1 763
Total loyers	18 216	19 211	19 827	20 601	21 811	23 372	24 455	25 541	26 556	27 340	28 302
Production immobilisée	80	90	93	96	99	103	107	111	115	120	125
Autres produits et marges sur autres activités	282	80	51	52	53	54	55	56	57	59	60
Produits financiers nets	290	453	459	435	401	368	350	323	331	343	367
Total des produits courants	652	623	603	583	553	525	512	491	503	522	551
Total annuités emprunts locatifs	- 8 207	- 9 405	- 9 465	- 10 213	- 10 820	- 11 722	- 12 064	- 12 463	- 12 939	- 12 976	- 13 408
Taxe foncière	- 1 529	- 1 836	- 1 900	- 1 940	- 1 979	- 2 019	- 2 060	- 2 102	- 2 145	- 2 188	- 2 233
Maintenance totale (y compris régie)	- 2 140	- 2 519	- 2 197	- 2 085	- 2 578	- 2 725	- 2 929	- 3 150	- 3 308	- 3 051	- 3 155
Solde après annuités, TFPB et maintenance	6 992	6 074	6 867	6 946	6 987	7 430	7 914	8 317	8 667	9 647	10 058
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 2 712	- 2 757	- 2 975	- 2 867	- 2 927	- 2 986	- 3 045	- 3 100	- 3 137	- 3 169	- 3 200
Frais de gestion	- 3 005	- 3 142	- 3 420	- 3 244	- 3 285	- 3 323	- 3 362	- 3 399	- 3 425	- 3 447	- 3 470
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 35	- 59	- 31	44	85	128	35	91	57	24	18
Autres charges et autres charges financières	0	0	- 1	- 1	- 1	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	40	- 181	- 51	- 107	- 171	- 198	- 209	- 220	- 230	- 239	- 248
Charges non récupérées / logements vacants	- 262	- 144	- 149	- 151	- 108	- 107	- 103	- 100	- 94	- 93	- 93
Autofinancement courant HLM	1 018	- 209	239	620	579	944	1 229	1 588	1 838	2 722	3 064
Eléments exceptionnels d'autofinancement	84	413	660	- 7	564	573	581	590	600	609	619
Autofinancement net HLM global	1 102	204	899	613	1 143	1 517	1 811	2 179	2 438	3 331	3 683

Résultats scenario de référence

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-budget2024-DE
Reçu le 12/12/2023

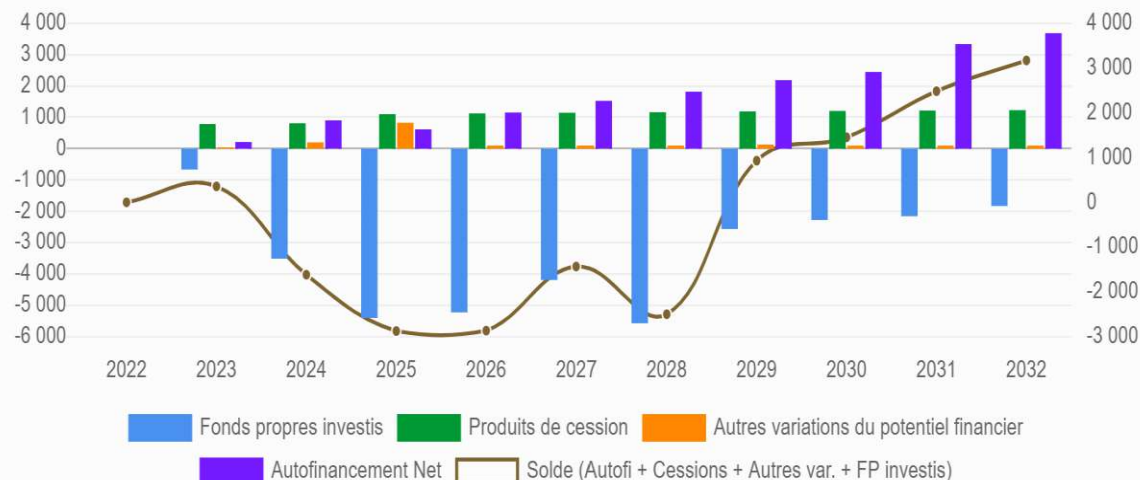
Potentiel financier

Potentiel financier



Vigilance
Graphique en
base 8 M€

Couverture des FP investis par l'autofinancement et les produits de cession



Potentiel financier début d'exercice	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Autofinancement net HLM		204	899	613	1 143	1 517	1 811	2 179	2 438	3 331	3 683
Affectation à la PGE		- 813	- 27	338	577	210	529	- 91	76	- 17	- 17
Produits nets de cessions de patrimoine		777	802	1 094	1 117	1 139	1 162	1 183	1 197	1 209	1 221
Fonds propres investis sur travaux		- 428	- 1 225	- 2 158	- 3 580	- 2 045	- 3 378	- 1 217	- 899	- 743	- 388
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	- 727	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 221	- 2 285	- 2 038	- 1 637	- 2 137	- 2 186	- 1 342	- 1 373	- 1 404	- 1 437
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		- 9	0	- 476	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	- 4	- 4	- 5	- 5	- 5	- 5	- 5	- 5	- 5
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		34	84	659	- 206	- 281	- 97	- 129	- 124	- 75	- 75
Potentiel financier à terminaison (OS) en K€	20 875	20 419	18 662	15 962	13 370	11 767	9 602	10 180	11 489	13 786	16 768
Potentiel financier à terminaison (OS) en €/lgt	5 404	5 245	4 777	4 060	3 295	2 854	2 261	2 360	2 641	3 142	3 790

Médiane OPH 2021
2 200 € / lgt

En conclusion :

L'OPH a **les moyens de conduire la politique d'investissement** mise en exergue à travers le plan stratégique du patrimoine, notamment **la réhabilitation technique et thermique de son patrimoine**.

Les **années 2024 à 2026** sont marquées par des **équilibres d'exploitation « fragiles »**. Ces exercices sont marqués par une **grande maîtrise budgétaire** notamment sur les **frais de fonctionnement**.

L'endettement est limité avec une **mobilisation importante des fonds propres sur la réhabilitation** (33 % en moyenne de fonds propres sur les dépenses de travaux soit 14,6 M€ actualisé).

Le **développement reste dynamique** avec une **croissance nette du patrimoine de 15 %** sur la période avec la mobilisation de fonds propres en moyenne à hauteur de 11 % soit 16 M€ actualisé).

Les fonds propres restent très suffisants par rapport aux normes de la profession.

BUDGET 2024

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231211-budget2024-DE
Reçu le 12/12/2023

Agrégats de gestion locative

- ✓ Les loyers sont revalorisés au 1^{er} janvier de 3,5 %
- ✓ La remise sur quittance votée en 2022 sur les logements les plus énergivores restent en place pour un effet estimée sur l'année 2024 de 38 K€ ;
- ✓ L'effet de l'application des loyers plafonds à la relocation sur 2024 à un impact estimé sur les recettes de 20 K€ ;
- ✓ La vacance financière totale s'élève à 4,57 % des loyers en 2024 contre 4,74 % en 2023 :
 - La vacance pour démolition représente 40 % de cette vacance avec 68 logements vacants pour démolition sur MONTREJEAU ;
- ✓ Le coût de l'impayé ressort sur 2024 à 0,3 % des loyers contre 1 % attendu à l'atterrissage 2023 ;
- ✓ Les redevances sur foyers sont estimées à 2 759 K€ en 2024 contre 2 733 K€ en 2023 ;

Agrégats locatifs

- ✓ Les variations de loyer ressortent de la façon suivante :

Exploitation	2 022	2 023	2 024
Loyers patrimoine de référence	15 852	15 852	16 968
Effet augmentation des loyers		914	469
Effets des cessions et démolitions		- 15	- 42
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		216	306
Loyers théoriques logements	15 852	16 968	17 701

- ✓ Une taxe foncière en hausse de 3,5 % sur 2024 pour tenir compte de l'effet de la revalorisation des bases ;
 - ✓ Aucune nouvelle entrée dans le champ de l'imposition attendue sur 2024 ;
- ✓ Des charges et produits exceptionnels composés :
 - ✓ D'un coût des sinistres nets d'assurances de 21 K€ ;
 - ✓ Des recettes pour dégrèvements TFPB de 671 K€.
- ✓ Des recettes sur CEE de 204 K€

Rappels de l'environnement et des hypothèses

- ✓ Les dépenses de maintenance ressortent de la façon suivante :

En milliers d'euros	Réel	Réel	Prev. Atterr.	Budget	Variation
Agrégats	2021	2022	2023	2024	24 - 23
Maintenance courante	741	717	776	804	28
Gros entretien	1 702	1 423	1 743	1 393	-350
Totaux après inflation	2 443	2 140	2 519	2 197	-322

- ✓ Une hausse des coûts de fonctionnement (salaires, charges et frais de gestion) :

En milliers d'euros	Réel	Réel	Prev. Atterr.	Budget	Variation
Agrégats	2021	2022	2023	2024	Budget - PA
Frais de personnel	2 582	2 712	2 757	2 918	161
Frais de gestion	2 374	3 005	3 142	3 420	278
dont redevance sur BE SA CHALETS	818	1 291	1 503	1 506	3
Production immobilisée	-66	-80	-90	-93	-3
Frais de fonctionnement	4 890	5 637	5 809	6 245	436
Frais de fonctionnement hors BE	4 072	4 346	4 306	4 739	433
Total loyers	17 983	18 201	19 211	19 827	616
Ratio FF/loyers en %	22,6%	23,9%	22,4%	23,9%	

- Les frais de gestion sont impactés sur 2024 des projets informatiques en cours, les économies induites par ces projets étant attendus sur 2025.

Programmation patrimoniale

Programmation patrimoniale

Les opérations neuves suivantes sont programmées en OS sur l'année 2024 :

N°	Nom	Nbr PLAI	Nbr PLUS	Nbr PLS	Date OS	Date MES
3451	LABARTHE SUR LEZE1 PLUS		36		01/07/2024	28/02/2026
3452	LABARTHE SUR LEZE2 PLAI	18			01/07/2024	28/02/2026
3453	LABARTHE SUR LEZE3 PLS			6	01/07/2024	28/02/2026
29	REVEL CHEMIN PETITE GRAVEIE PLUS	22			01/04/2024	01/04/2025
30	REVEL CHEMIN PETITE GRAVEIE PLAI		32		01/04/2024	01/04/2025
31	REVEL LES 3 GRACES PLUS		3		01/06/2024	01/12/2025
32	REVEL LES 3 GRACES PLAI	2			01/06/2024	01/12/2025
Totaux		42	71	6		

Les opérations neuves suivantes sont programmées en MES sur l'année 2024 :

N°	Nom	Nbr PLAI	Nbr PLUS	Nbr PLS	Date OS	Date MES
33	MARTRES AVENUE DE LA GARE PLUS		14		01/06/2022	01/06/2024
34	MARTRES AVENUE DE LA GARE PLAI	6			01/06/2022	01/06/2024
Totaux		6	14	0		

Programmation patrimoniale

Les réhabilitations suivantes sont programmées en OS sur l'année 2024 :

N° grou	Nom du groupe	Date d'ordre de service	Date de fin de travaux	Prix de revient de l'opération
84	BOUSSENS	07/01/2024	06/01/2026	315
102	BOUSSENS	07/01/2024	06/01/2026	495
148	LANTA	07/01/2024	06/01/2026	250
185	LANTA	07/01/2024	06/01/2026	200
234	MONTREJEAU	07/01/2024	06/01/2026	70
243	SAINT-GAUDENS	07/01/2024	06/01/2026	1120
309	SAINT-GAUDENS	07/01/2024	06/01/2026	70
1007	BESSIERES	07/01/2024	06/01/2026	675
1008	BESSIERES	07/01/2024	06/01/2026	360
1014	BESSIERES	07/01/2024	06/01/2026	180
			Total	3 735

Les réhabilitations suivantes sont programmées en MES sur l'année 2024 :

N° grou	Nom du groupe	Date d'ordre de service	Date de fin de travaux	Prix de revient de l'opération
1009	CIERP-GAUD	01/12/2022	01/03/2024	665
2010	SALIES-DU-SALAT	01/12/2021	01/06/2024	720
			Total	665

Les renouvellements de composants s'élèvent à 366 K€ + inflation.

Programmation patrimoniale

Les démolitions en OS programmées sont les suivantes :

- Programme 0036 à MONTREJEAU de 47 logements, démolition effective en décembre 2025 ;
- Programme 0046 à MONTREJEAU de 21 logements, démolition effective en décembre 2025.

L'impact financier est estimé à 727 K€ après la subvention de 50 % d'Action Logement.

Les sorties de patrimoines suivantes sont programmées sur 2024 :

- Ventes HLM avec 6 logements sur 2024 au prix de 110 K€ du logement.

➤ Un patrimoine en légère croissance avec 3 907 logements à fin 2024 contre 3 893 logements à fin 2023 :

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 022	2 023	2 024
Livraisons		36	20
- Ventes		- 6	- 6
- Démolitions		0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	3 863	3 893	3 907

Compte de résultat - budget 2024

	Réel	Prev.	Budget	Variation	
	2 022	2 023	2 024	24 - 23	24 - 22
Exploitation	2 022	2 023	2 024		
Loyers théoriques logements	15 852	16 968	17 701	734	1 849
Perte de loyers / logements vacants	- 664	- 810	- 839	- 29	- 175
Loyers quittancés logements avant RLS	15 188	16 158	16 862	705	1 675
Total RLS	- 1 201	- 1 202	- 1 324	- 122	- 123
Loyers quittancés logements nets de RLS	13 987	14 956	15 538	582	1 551
Redevances SC patrimoine de référence (net de vacance)	2 755	2 733	2 648	- 85	- 107
Impact des interventions SC (net de vacance)		0	111	111	111
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 474	1 523	1 531	8	57
Total loyers	18 216	19 211	19 827	616	1 612
Production immobilisée	80	90	93	3	13
Autres produits et marges sur autres activités	282	80	51	- 29	- 231
Produits financiers nets	290	453	459	6	169
Total des produits courants	652	623	603	- 20	- 49
Total annuités emprunts locatifs	- 8 207	- 9 405	- 9 465	- 60	- 1 258
Taxe foncière	- 1 529	- 1 836	- 1 900	- 64	- 371
Maintenance totale (y compris régie)	- 2 140	- 2 519	- 2 197	322	- 57
Solde après annuités, TFPB et maintenance	6 992	6 074	6 867	793	- 125
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 2 712	- 2 757	- 2 975	- 218	- 263
Frais de gestion	- 3 005	- 3 142	- 3 420	- 278	- 415
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 35	- 59	- 31	28	4
Autres charges et autres charges financières	0	0	- 1	- 1	- 1
Coût des impayés	40	- 181	- 51	130	- 91
Charges non récupérées / logements vacants	- 262	- 144	- 149	- 5	113
Autofinancement courant HLM	1 018	- 209	239	448	- 779
Eléments exceptionnels d'autofinancement	84	413	660	247	576
Autofinancement net HLM global	1 102	204	899	695	- 203
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	<i>5,85%</i>	<i>1,04%</i>	<i>4,43%</i>		

Compte de résultat - budget 2024

✓ Un résultat comptable à l'équilibre du fait de la conjoncture :

	Réel	Prev.	Budget	Variation	
Exploitation - en K€	2 022	2 023	2 024	24 - 23	24 - 22
Autofinancement net HLM global	1 102	204	899	695	- 203
+ Remboursements emprunts locatifs		5 457	4 757	- 700	
+ Dotations charges intérêts compensateurs		0	0	0	
- Dotations nettes amortissements des immobilisations		6 573	6 694	121	
+ Plus-value comptable des actifs cédés		583	558	- 25	
+ Quote-part subventions virées aux résultats		548	519	- 29	
+ Affectation à la PGE		30	- 27	- 57	
+ Autres var provisions		0	0	0	
Résultat comptable	3 001	249	12	- 237	- 2 989

- Progression forte de la dotation aux amortissements en lien avec la croissance du patrimoine et la politique de réhabilitation du patrimoine.

Potentiel financier à terminaison - budget 2024

- ✓ Un potentiel financier qui ressort à fin 2024 à près de 18,6 M€ contre 20,9 M€ à fin 2022 :

	Réel	Prev.	Budget	Variation	
Potentiel financier début d'exercice	2 022	2 023	2 024	24 - 23	24 - 22
Autofinancement net HLM		204	899	695	899
Affectation à la PGE		- 813	- 27	786	- 27
Produits nets de cessions de patrimoine		777	802	25	802
Fonds propres investis sur travaux		- 428	- 1 225	- 797	- 1 225
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 136	- 2 285	- 2 149	- 2 285
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		- 9	0	9	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	- 4	- 4	- 4
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		34	84	50	84
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	20 875	20 504	18 662	- 1 842	- 2 213

- ✓ Cette diminution s'explique par :
- Une rentabilité moindre de l'exploitation en 2024 du fait de la conjoncture ;
 - Une politique d'investissement forte aussi bien offre nouvelle qu'en réhabilitation du patrimoine ;
 - D'hypothèses prudentes sur l'exploitation et les ventes.

Vote du Conseil d'Administration



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

V. Extension du RIFSEEP à des cadres

Vu la délibération en date du 16/10/2020 instituant la mise en place du nouveau régime indemnitaire pour les fonctionnaires de l'OPH 31 (RIFSSEP) à compter du 01/11/2020

Vu l'avis favorable du comité économique et social en date du 17 novembre 2023 relatif à l'extension du RIFSEEP à certains cadres d'emploi non prévus dans la délibération initiale,

Afin de mettre à jour la délibération fixant le RIFSEEP et tenir compte des prochains avancements de grade, le Directeur Général de l'OPH 31 propose à l'assemblée délibérante d'instaurer le RIFSEEP aux cadres d'emploi suivants et d'en déterminer les critères d'attribution :

Article 1 : les bénéficiaires

Le présent régime indemnitaire est attribué aux agents titulaires et stagiaires exerçant les fonctions du cadre d'emplois concerné (*possibilité de prévoir l'attribution aux contractuels de droit public*).

Le RIFSEEP est applicable aux cadres d'emplois suivants

Filière Administrative :

- Attachés

Filière technique :

- Ingénieurs

Agents de maîtrise

Article 7 : Répartition par groupes de fonctions (IFSE)

Chaque cadre d'emplois est réparti en groupes de fonctions pour lesquels sont fixés les montants minimums et maximums comme suit :

Catégorie	Cadres d'emplois	Groupe	Emploi	Montant IFSE mini mensuelle	Montant IFSE maxi mensuelle
A	Attachés territoriaux	3	Responsable de service	400	2125
A	Attachés	4		350	1700
A	Ingénieurs	3	Responsable de service	400	3000
A	Ingénieurs	4		350	2620
B	Rédacteurs territoriaux	1	Responsable de service	300	1456
		2	Responsable adjoint	250	1334
		3	Gestionnaire administratif	200	1220
B	Techniciens territoriaux	1	Responsable de service	300	1458
		2	Responsable adjoint	250	1334
		3	Gestionnaire technique	200	1220
C	Adjointes administratifs	1	Responsable de service Gestionnaire administratif Assistant administratif	150	945
		2	Employé administratif	100	900
C	Agents de maîtrise	1	Responsable d'activité	150	945
C	Adjointes techniques	1	Responsable de service Agent technique	150	945
		2	Employé technique	100	900

Les autres modalités prévues dans la délibération initiale demeurent inchangées.

Les dispositions de la présente délibération prendront effet à la date de transmission de la délibération au contrôle de légalité au regard du principe de non-rétroactivité d'un acte réglementaire et de son caractère exécutoire dès lors qu'il a été procédé à la transmission de cet acte au représentant de l'Etat dans le département).

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration décide d'instaurer un régime indemnitaire tenant compte fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP) aux cadres d'emplois tel que présenté ci-dessus.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à fixer par arrêté individuel le montant de l'IFSE versés aux agents concernés dans le respect des dispositions prévues.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

VI. Mise à jour du tableau des effectifs au 31/12/2023

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

Les fondements de cette obligation s'appuient sur le Code des Collectivités Territoriales (Articles L2121-29, L2313-1, R2313-3) et sur l'article n°34 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984.

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

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

Conformément à l'article 34 de la loi du 26 janvier 1984, l'organe délibérant dans les collectivités ou établissements publics, seul compétent pour créer les emplois, l'est également pour les supprimer.

Conformément aux articles 97 et suivants, l'avis des instances représentatives du personnel a été requis lors de la séance du 16/11/2023.

Vu l'avis du Conseil Economique et Social en date du 17 novembre 2023.

Considérant que le statut juridique de l'OPH 31, depuis le passage en EPIC le 18 décembre 2008 (séance du Conseil d'Administration adoptant la transformation de l'Office Public Département HLM de Haute-Garonne en Office Public de l'Habitat) n'autorise plus le recrutement d'agents territoriaux mais uniquement de salariés,

Considérant la nécessité de mettre à jour le tableau des emplois publics Il y a lieu de supprimer 1 emploi laissé vacant par suite du départ d'un fonctionnaire dans le grade suivant :

FILIERE ADMINISTRATIVE :

1 poste de rédacteur principal de 1^{ère} classe.

1. GRADE : Rédacteur Principal de 1 ^{ère} classe
DUREE HEBDOMADAIRE : 35h
LIBELLE DE L'EMPLOI : Assistante de direction
SERVICE CONCERNE : SERVICE DIRECTION
MOTIF DE LA SUPPRESSION : départ en retraite

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

L'avis du CSE n'est pas requis lorsqu'il s'agit de créations et suppressions d'emploi liée uniquement à des avancements de grade.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration décide de supprimer le poste proposé et de mettre à jour le tableau des effectifs à la date du 1^{er} janvier 2024.

Article 2 :

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

.....
.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023


Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Annexe 1 – Tableau des effectifs fonctionnaires de l'OPH31

TABLEAU DES EFFECTIFS FONCTIONNAIRES DE L'OPH 31
MIS A JOUR AU 31/12/2023

FILIERE	CATEGC	CADRE D'EMPLOI	GRADE	LIBELLE	Service d'affectation	temps de	Emploi pourvu
ADMINISTRATIVE	A	ATTACHES	Attaché Territorial	Chargé de missions	RESSOURCES HUMAINES	35h	pourvu
	B	REDACTEURS	Rédacteur	Responsable service Gestion sociale	GESTION SOCIALE	35h	pourvu
			Rédacteur Principal de 2ème classe	Conseillère de la relation client	CENTRE RELATION CLIENT	35h	pourvu
			Rédacteur Principal de 1ère classe			35h	VACANT
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 1ère classe	agent chargé du quittance	COMPTABILITE FINANCES	35h	pourvu
			Adjoint administratif principal de 1ère classe	Agent chargé des marchés publics	JURIDIQUE	35h	pourvu
			Adjoint administratif principal de 2ème classe	Agent comptable	COMPTABILITE FINANCES	35h	pourvu
			Adjoint administratif principal de 1ère classe	Responsable Chargé de clientèle	GESTION LOCATIVE	35h	pourvu
			Adjoint administratif principal de 2ème classe	Gestionnaire immobilier	JURIDIQUE	35h	pourvu
			Adjoint administratif principal de 2ème classe	Conseillère de la relation client	CENTRE RELATION CLIENT	35h	pourvu
TECHNIQUE	A	INGENIEURS	Ingénieur			35h	VACANT
	B	TECHNICIENS	Technicien principal de 1ère classe	Responsable SI	SERVICE INFORMATIQUE	35h	pourvu
			Technicien	Technicien sinistres	SOLUTIONS HABITAT	35h	pourvu
	C	AGENTS DE MAITRISE	Agent de maitrise	Responsable qualité	SOLUTIONS HABITAT	35h	pourvu
	C	ADJOINTS TECHNIQUES	Adjoint Technique Principal 2ème classe			35h	VACANT



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANCON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

VII. Mise à jour des délégations de signature

La présente note a pour objet la mise à jour des arrêtés de délégations de signature.

Vu le décret n°228-566 du 18 juin 2008 fixant l'organisation des OPH ;

Vu la délibération prise en séance du Conseil d'administration du 8 septembre 2021 nommant Monsieur Thierry BESANCON aux fonctions de Directeur Général de l'OPH31 ;

Vu les délibérations prises les 27 juin 2022, 14 décembre 2022, 22 mai 2023 et 10 septembre 2023, de mises à jour des délégations de signature en vigueur,

Afin d'assurer la gestion du service Communication, il est souhaitable que Monsieur le Directeur Général puisse déléguer sa signature à Monsieur Quentin SANCHEZ, Responsable du service Communication de l'OPH31.

Par ailleurs, compte tenu de l'arrivée, le 15 janvier 2024, de Madame Cécile BEAUSSEART, Directrice Financière et Comptable de l'OPH31, il convient de délibérer sur sa future délégation de signature.

Les projets de délégations sont ci-après annexés.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à signer les projets de délégations de signature ci-annexés.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31

Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE

Thierry BESANÇON

Annexe 1 - Délégations de signature



DELEGATION DE SIGNATURE

Vu le Code de la construction et de l'habitation et, notamment, son article R421-18,

Vu le décret n°2022-706 du 26 avril 2022,

Vu la délibération du Conseil d'administration du 8 septembre 2021,

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

Cette délégation prendra effet à compter de son arrivée dans l'entreprise, soit le 15 janvier 2024.

Madame Cécile BEAUSSAERT est autorisée à subdéléguer la signature déléguée des documents ci-dessous aux membres du personnel qui relèvent de son autorité.

Documents concernés :

- Les courriers et attestations de gestion courante correspondant aux activités du service placé sous son autorité, dont notamment :
 - o Les courriers de gestion courante correspondant à l'activité de régularisation de charges
 - o Les courriers de gestion courante correspondant aux activités de charges et produits liés à l'exploitation, au fonctionnement, aux investissements et cycles financiers.
 - o Les courriers ayant trait à la gestion quotidienne des paiements et encaissements tant en fonctionnement qu'en investissement (réclamations, factures incomplètes ou erronées...).
- Les avis de congés et d'absence des membres du personnel placé sous son autorité
- Les placements des fonds dans le cadre des orientations fixées par le Conseil d'Administration
- Les contrats, marchés publics, ordres de service et bons de commande de son service dans la limite de 6 000 euros HT

Fait à BALMA, le

Signature du délégant

Signature du délégataire
Précédée de la mention manuscrite « Après en avoir
pris connaissance le ... »



DELEGATION DE SIGNATURE

Vu le Code de la construction et de l'habitation et, notamment, son article R421-18,

Vu le décret n°2022-706 du 26 avril 2022,

Vu la délibération du Conseil d'administration du 8 septembre 2021,

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

Documents concernés :

- Les courriers et attestations de gestion courante correspondant aux activités du service placé sous son autorité
- Les avis de congés et d'absence des membres du personnel placé sous son autorité
- Les contrats, marchés publics, ordres de service et bons de commande de son service dans la limite de 6 000 euros HT

Fait à BALMA, le

Signature du délégant

Signature du délégataire
Précédée de la mention manuscrite « Après en avoir
pris connaissance le ... »



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

VIII. Mise en place de la gestion en flux des réservations

La présente note a pour objet d'informer le Conseil d'Administration sur les modalités de mise en place de la gestion en flux des réservations, et d'autoriser le Directeur Général à signer les conventions nécessaires.

La loi ALUR a engagé une réforme en profondeur de la gestion de la demande de logement social et des attributions, confortée par les objectifs fixés dans le cadre de la loi LEC (loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017) et les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Cette dernière a rendu obligatoire la gestion des réservations en flux à compter du 24 novembre 2023 pour un commencement au 1^{er} janvier 2024.

Ce dispositif doit permettre de mieux répondre à la demande de logement social dans sa diversité et de faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc social. Il place les bailleurs sociaux en responsabilité pour l'élaboration des nouvelles conventions en flux et induit un dialogue approfondi avec l'ensemble des réservataires.

Actuellement, les modalités d'attribution des logements sociaux réservés en stock sont les suivantes : les logements des différents contingents de réservation sont physiquement identifiés dans chaque programme et leur sont remis à disposition à chaque libération pour proposition de candidats.

Dans le cadre de la gestion en flux, les logements réservés ne sont plus identifiés individuellement en amont mais font l'objet d'un engagement annuel de propositions sur lesquels le réservataire est amené à exercer un droit de désignation.

La convention de gestion du contingent préfectoral doit être signée avant toutes les autres.

Les conventions de gestion des autres contingents (Action Logement, collectivités, autres réservataires qui ont pu apporter des financements à certains programmes) doivent être élaborées concomitamment.

Pour y procéder l'OPH31 s'inscrit dans les étapes suivantes :

- L'état des lieux des réservations
- Le diagnostic des réservations à l'échelle de l'EPCI
- Le calcul et le décompte du flux pour chaque réservataire
- La contractualisation des conventions de réservation
- Définition des modalités de mise en œuvre et de suivi

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration prend acte de l'obligation du passage en gestion en flux des réservations.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à négocier et signer les conventions liées à la gestion en flux avec les différents réservataires. Ces conventions devront respecter les dispositions légales et réglementaires applicables.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

IX. Demande de passage en non-valeur

La présente note a pour objet d'autoriser le passage en non-valeur des dossiers suivants pour l'année 2023 :

CODE CLIENT	MONTANT	CAUSE
200007108	167,15 €	Pas de justificatif
000085830	3 277,45 €	Décès
091201264	2 721,67 €	Décès
081001633	5 787,26 €	Liquidation judiciaire
200008491	1 000,00 €	Abandon FSL
TOTAL	12 953,53 €	

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à passer les dossiers ci-dessus en non-valeurs pour l'exercice 2023.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

**X. Résidence Brondes – 8 logements – 15 rue Anatole France, AUTERIVE (code 0095)
– Travaux de réhabilitation – 5^{ème} passage**

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet la mise à jour du prix de revient et du plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de 8 logements et parties communes de la résidence Brondes, à Auterive.

Cette opération fait partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences de Dabiou 1 et 2, à Cintegabelle.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Brondes, constituée d'un bâtiment de 8 logements, situé 15 rue Anatole France à Auterive, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



L'audit énergétique réalisé sur cette résidence fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 294 kWh/m².an (étiquette E).

La réhabilitation énergétique permettra de ramener cette consommation à 150 kWh/m².an, en étiquette C, avec une émission de Gaz à Effet de Serre (GES) en étiquette B.

PROGRAMME DE TRAVAUX

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

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

Après étude de la Maîtrise d'œuvre, le programme de travaux retenu, est le suivant :

Travaux thermiques :

- Isolation des combles
- Isolation Thermique par l'Intérieur
- Isolation des planchers bas, sur locaux non chauffés
- Remplacement des menuiseries extérieures + portes palières
- Création d'un sas thermique, à l'entrée du hall
- Remplacement convecteurs par panneaux rayonnants, avec régulation programmable
- Remplacement des cumulus
- Remplacement de la ventilation avec mise en œuvre d'une VMC Hygro A

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique des logements et parties communes
- Remplacement coffret Services Généraux

Travaux dans les parties communes :

- Travaux d'accessibilité de l'escalier
- Remplacement des portes des gaines techniques
- Remplacement de la trappe d'accès aux combles
- Création d'un platelage en combles pour accès aux équipements de ventilation
- Embellissement avec reprise des peintures des murs et plafonds
- Réfection de l'éclairage (LED et détection de présence)
- Interphonie (via téléphone), avec contrôle d'accès
- Remplacement des boîtes aux lettres, portes de services, tapis de sol
- Ravalement de façade

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (bac à douche ou baignoire + faïence, meuble vasque et miroir, évacuation machine à laver, peinture)
- Remplacement des robinetteries par des mitigeurs
- Remplacement WC, avec chasse économe
- Remplacement des sols souples dans toutes les pièces

Autres :

- Mise aux normes et embellissements du local Mairie (ERP)
- Logement du rez-de-chaussée, avec accès depuis la rue St Michel : la cuisine sera ouverte sur le séjour.

PLANNING

L'ordre de service de démarrage des travaux est envisagé pour le mois de décembre pour une durée d'environ 16 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	128 961 €	24%
Travaux de sécurité	33 220 €	6%
Travaux techniques et embellissements	264 495 €	49%
Total travaux :	426 676 €	80%
Honoraires MOE + OPC	30 449 €	6%
Autres honoraires	36 476 €	7%
Diagnostics et études	16 943 €	3%
Assurances	4 209 €	1%
Révision	21 609 €	4%
Total opération :	536 362 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propres	80 454 €	15%
Eco-Prêt	136 000 €	25%
Reste à financer – Prêt à définir	319 908 €	60%
Total :	536 362 €	100%

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Après consultation des entreprises générales pour l'ensemble des 27 logements des résidences du groupe 1, le prix de revient des travaux est revu à la hausse à hauteur de 8,8% par rapport aux estimations du maître d'œuvre actées dans le précédent CA.

Cette augmentation d'environ 170 000 € TTC sur la totalité du prix de revient du groupe 1, s'explique en partie par des surcoûts liés à la découverte d'amiante lors d'investigations complémentaires, à la modification des modalités d'emprunt Eco-prêt ayant nécessité la réalisation d'un nouvel audit thermique selon la méthode 3CL et au contexte économique encore peu favorable actuellement.

Pour Brondes, le prix de revient global s'établit à 639 697 € TTC, soit 79 962 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	210 067 €	33%

Travaux de sécurité	125 042 €	20%
Travaux techniques et embellissements	172 690 €	27%
Total travaux :	507 799 €	79%
Honoraires MOE	34 345 €	5%
Autres honoraires	46 687 €	7%
Diagnostics et études	19 889 €	3%
Assurances	5 048 €	1%
Révision	25 928 €	4%
Total opération :	639 697 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propre	95 955 €	15%
Eco-Prêt	136 000 €	21%
Reste à financer - Prêt à définir	407 742 €	64%
Total :	639 697 €	100%

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

Article Unique :

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

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XI. Résidence Dabiou 1 – 14 logements – 105 et 115 chemin Dabiou, CINTEGABELLE (0031) – Travaux de réhabilitation – 5^{ème} passage

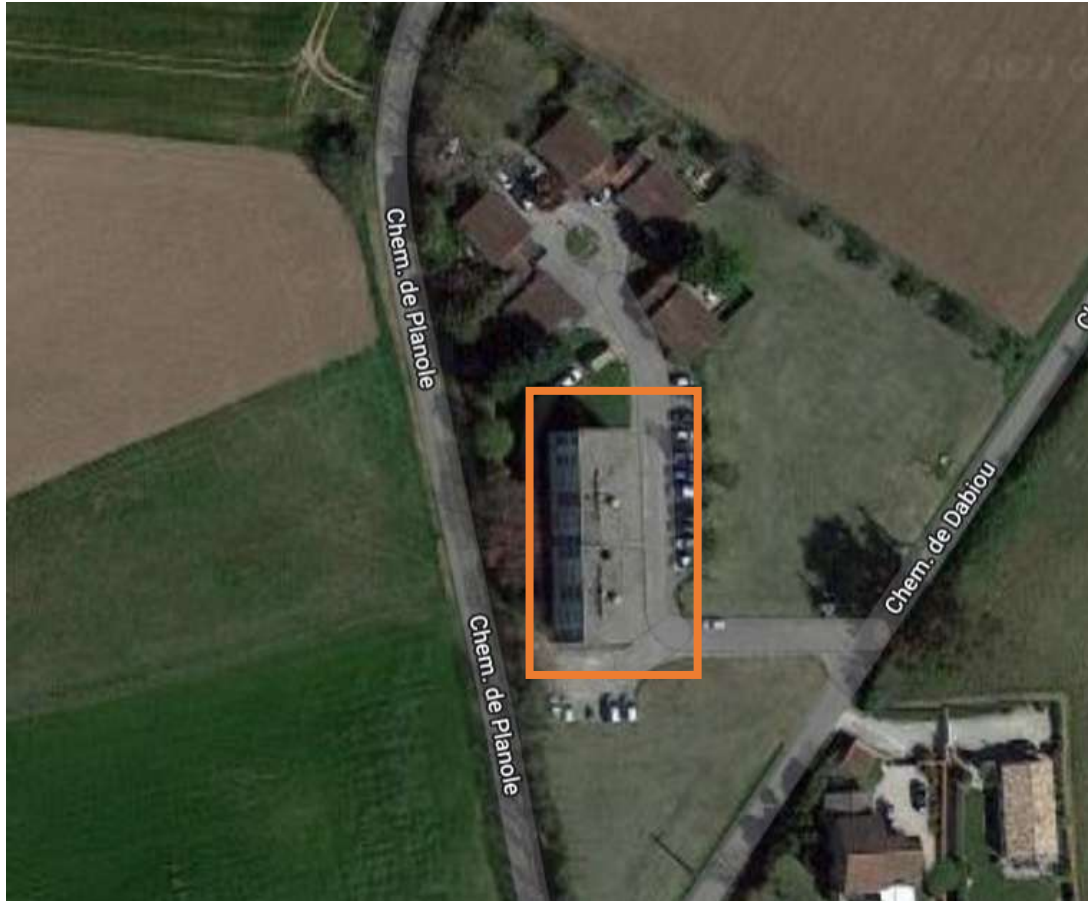
NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet la mise à jour du prix de revient et du plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de 14 logements et parties communes de la résidence Dabiou 1, à Cintegabelle.

Cette opération fait partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences de Dabiou 2 à Cintegabelle et de Brondes à Auterive.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Dabiou 1, constituée d'un bâtiment de 2 cages d'escalier, avec 14 logements, situé 105 et 115 Chemin Dabiou, à Cintegabelle, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectif principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



L'audit énergétique réalisé sur cette résidence fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 152 kWh/m².an (étiquette D).

La réhabilitation énergétique permettra de ramener cette consommation à 55 kWh/m².an (étiquette B), avec une émission de Gaz à Effet de Serre (GES) de 11 kgCO₂/m².an (étiquette C).

PROGRAMME DE TRAVAUX

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

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

Après étude de la Maîtrise d'œuvre, le programme de travaux retenu, est le suivant :

Travaux thermiques :

- Isolation Thermique par l'Extérieur
- Réfection de la toiture terrasse
- Remplacement des chaudières
- Remplacement menuiseries extérieures + portes palières
- Pose de volets roulants
- Remplacement portes de hall
- Remplacement de la ventilation avec mise en œuvre d'une VMC Hygro A
- Isolation plafond local vélos/poussettes

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique des logements et parties communes
- Mise aux normes du désenfumage
- Sécurisation de la toiture

Travaux dans les parties communes :

- Travaux d'accessibilité de l'escalier
- Embellissement avec reprise des peintures des murs et plafonds et des carrelages
- Ponçage et surfacage des escaliers et paliers
- Remplacement portes de services et portes gaines techniques
- Remplacement des boîtes aux lettres
- Remplacement tapis de sol
- Réfection de l'éclairage (LED et détection de présence)
- Renforcement de l'éclairage extérieur
- Interphonie (via téléphone), avec contrôle d'accès
- Local RDC aménagé en 2 locaux : 1 local vélos / poussettes + 1 local ménage

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (bac à douche ou baignoire + faïence, meuble vasque et miroir, - évacuation machine à laver, peinture)
- Remplacement des robinetteries par des mitigeurs
- Remplacement WC, avec chasse économe
- Remplacement des sols souples dans toutes les pièces
- Déplacement meubles

PLANNING

L'ordre de service de démarrage des travaux est envisagé pour le mois de décembre pour une durée d'environ 16 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	392 699 €	43%
Travaux de sécurité	85 580 €	9%
Travaux techniques et embellissements	252 273 €	28%
Total travaux :	730 552 €	80%
Honoraires MOE + OPC	52 651 €	6%
Autres honoraires	62 519 €	7%
Diagnostics et études	24 812 €	3%
Assurances	7 279 €	1%
Révision	37 366 €	4%
Total opération :	915 179 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propres	137 277 €	15%
Eco-Prêt	182 000 €	20%
Reste à financer – Prêt à définir	595 902 €	65%
Total :	915 179 €	100%

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Après consultation des entreprises générales pour l'ensemble des 27 logements des résidences du groupe 1, le prix de revient des travaux est revu à la hausse à hauteur de 8,8% par rapport aux estimations du maître d'œuvre actées dans le précédent CA.

Cette augmentation d'environ 170 000 € TTC sur la totalité du prix de revient du groupe 1, s'explique en partie par des surcoûts liés à la découverte d'amiante lors d'investigations complémentaires, à la modification des modalités d'emprunt Eco-prêt ayant nécessité la réalisation d'un nouvel audit thermique selon la méthode 3CL et au contexte économique encore peu favorable actuellement.

Pour Dabiou 1, Le prix de revient global s'établit à 984 069 € TTC, soit 70 291 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	400 116 €	41%

Travaux de sécurité	113 856 €	12%
Travaux techniques et embellissements	269 970 €	27%
Total travaux :	783 941 €	80%
Honoraires MOE	52 759 €	5%
Autres honoraires	70 336 €	7%
Diagnostics et études	29 187 €	3%
Assurances	7 795 €	1%
Révision	40 050 €	4%
Total opération :	984 069 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propres	147 610 €	15%
Eco-Prêt	182 000 €	18%
Reste à financer - Prêt à définir	654 459 €	67%
Total :	984 069 €	100%

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

Article Unique :

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

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XII. Résidence Dabiou 2 – 5 logements – chemin Dabiou, CINTEGABELLE (code 0120) – Travaux de réhabilitation – 5^{ème} passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet la mise à jour du prix de revient et du plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de 5 logements de la résidence Dabiou 2, à Cintegabelle.

Cette opération fait partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences Dabiou 1 à Cintegabelle et Brondes à Auterive.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Dabiou 2, constituée de 5 pavillons, situés Chemin Dabiou, à Cintegabelle, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectif principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



L'audit énergétique réalisé sur cette résidence fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 271 kWh/m².an (étiquette E).

La réhabilitation énergétique permettra de ramener cette consommation à 79 kWh/m².an (étiquette B), avec une émission de Gaz à Effet de Serre (GES) de 4 kgCO₂/m².an (étiquette A).

PROGRAMME DE TRAVAUX

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

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

Le programme prévisionnel de travaux envisagé, est le suivant :

Travaux thermiques :

- Isolation des combles
- Remplacement de la ventilation avec mise en œuvre d'une VMC Hygro A
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Pose de volets roulants
- Remplacement des portes d'entrée
- Installation de pompes à Chaleur
- Suppression des convecteurs
- Remplacement des ballons ECS

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique des logements

Travaux dans les logements :

- Ravalement des façades
- Pose de trappes d'accès aux combles
- Réfection des salles de bain (bac à douche ou baignoire + faïence, meuble vasque et miroir, évacuation machine à laver, peinture)
- Remplacement des robinetteries par des mitigeurs
- Remplacement WC, avec chasse économe

PLANNING

L'ordre de service de démarrage des travaux est envisagé pour le mois de décembre pour une durée d'environ 16 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	119 278 €	39%
Travaux de sécurité	23 100 €	8%
Travaux techniques et embellissements	97 625 €	32%
Total travaux :	240 003 €	78%
Honoraires MOE + OPC	17 268 €	6%
Autres honoraires	21 570 €	7%
Diagnostics et études	12 558 €	4%
Assurances	2 388 €	1%
Révision	12 255 €	4%
Total opération :	306 042 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propres	45 906 €	15%
Eco-Prêt	70 000 €	23%
Reste à financer	190 136 €	62%
Total :	306 042 €	100%

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Après consultation des entreprises générales pour l'ensemble des 27 logements des résidences du groupe 1, le prix de revient des travaux est revu à la hausse à hauteur de 8,8% par rapport aux estimations du maître d'œuvre actées dans le précédent CA.

Cette augmentation d'environ 170 000 € TTC sur la totalité du prix de revient du groupe 1, s'explique en partie par des surcoûts liés à la découverte d'amiante lors d'investigations complémentaires, à la modification des modalités d'emprunt Eco-prêt ayant nécessité la réalisation d'un nouvel audit thermique selon la méthode 3CL et au contexte économique encore peu favorable actuellement.

Pour Dabiou 2, Le prix de revient global s'établit à 306 125 € TTC, soit 61 225 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	125 157 €	41%
Travaux de sécurité	34 385 €	11%
Travaux techniques et embellissements	75 558 €	25%
Total travaux :	235 100 €	77%
Honoraires MOE	17 277 €	6%
Autres honoraires	23 743 €	8%
Diagnostics et études	15 630 €	5%
Assurances	2 353 €	1%
Révision	12 022 €	4%
Total opération :	306 125 €	100 %

Plan de financement TTC		
Fonds propres	45 919 €	15%
Eco-Prêt	70 000 €	23%
Reste à financer - Prêt à définir	190 206 €	62%
Total :	306 125 €	100 %

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

Article Unique :

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

.....
.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XIII. Résidence Cannas – 8 logements – Chemin Lassalle et rue de la Chapellerie, à Bessières (code 1008) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

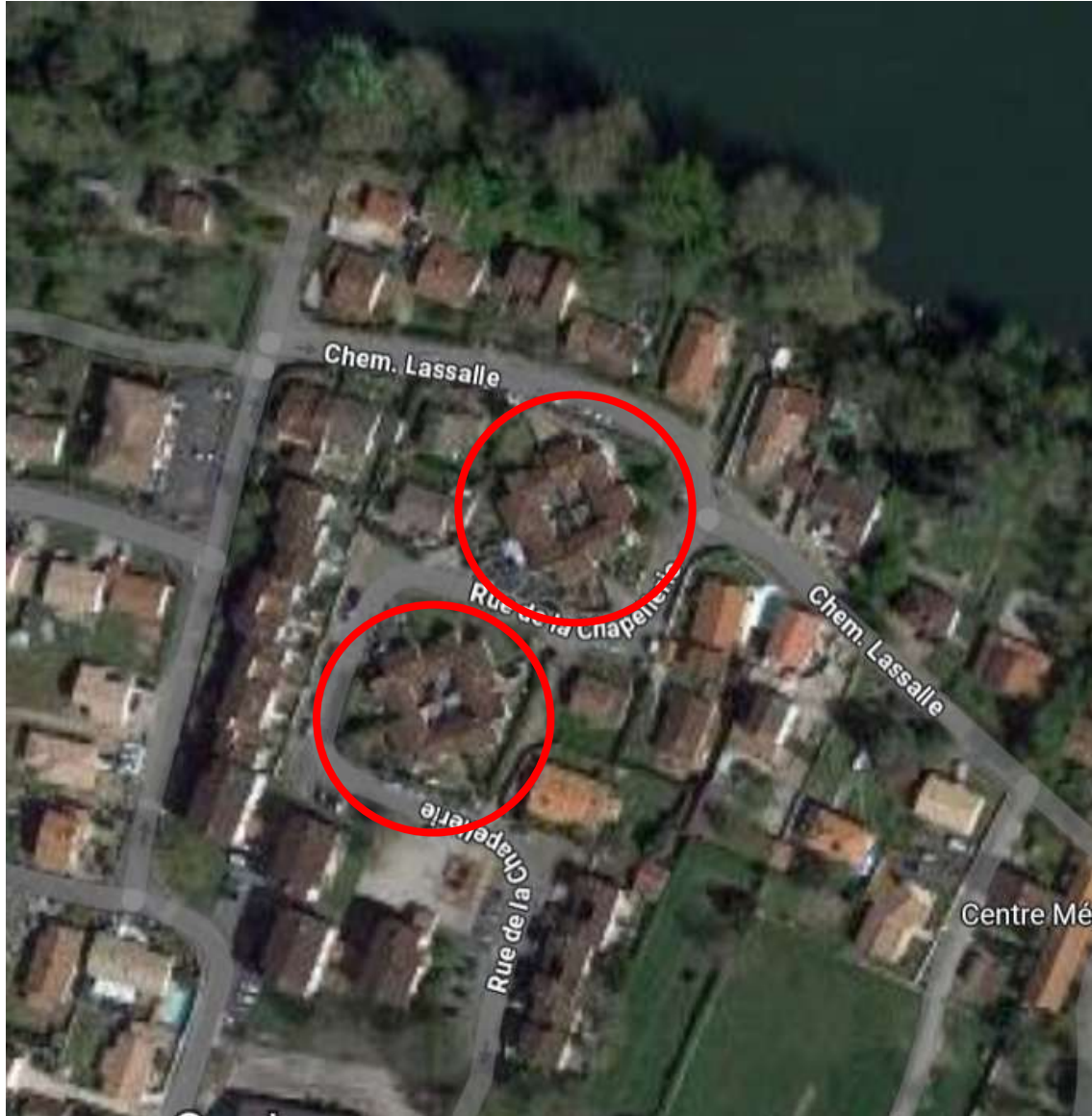
NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Cannas, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Cannas, constituée de 8 logements individuels, situés 225 chemin Lassalle, 152, 200, 237, 246, 259, 268 et 309 rue de la Chapellerie, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique F à C ou B,
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 240 003 € TTC, soit 30 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	85 711 €	36%
Travaux techniques	89 367 €	37%
Total travaux :	175 079 €	73%
Honoraires MOE + OPC	18 767 €	8%
Autres honoraires	25 207 €	11%
Diagnostics et études	10 176 €	4%
Assurances	1 837 €	1%
Révision	8 937 €	4%
Total opération :	240 003 €	100%

Plan de financement TTC		
Plan de Relance	32 000 €	13%
Fonds propres	36 000 €	15%
Estimation Eco-Prêt	127 000 €	53%
Reste à financer - Prêt à définir	45 002 €	19%
Total :	240 003 €	100%

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

Article Unique :

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

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XIV. Résidence Presbytère – 6 logements – 23 place St Jean, à Bessières (code 2020) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Presbytère, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Presbytère, constituée d'un bâtiment, regroupant 6 logements collectifs, située 25 place St Jean, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique F à C ou B
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;

- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;

Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 240 001 € TTC, soit 40 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	86 135 €	36%
Travaux techniques	89 810 €	37%
Total travaux :	175 945 €	73%
Honoraires MOE + OPC	18 860 €	8%
Autres honoraires	25 237 €	11%
Diagnostics et études	9 132 €	4%
Assurances	1 846 €	1%
Révision	8 981 €	4%
Total opération :	240 001 €	100 %

Plan de financement TTC		
Plan de Relance	24 000 €	10%
Fonds propres	36 000 €	15%
Estimation Eco-Prêt	39 000 €	16%
Reste à financer - Prêt à définir	141 001 €	59%
Total :	240 001 €	100 %

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

Article Unique :

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

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XV. Résidence Faubourg des Arts – 2 logements – 255 rue Faubourg des Arts et 72 impasse du Tarn, à Bessières (code 2050) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

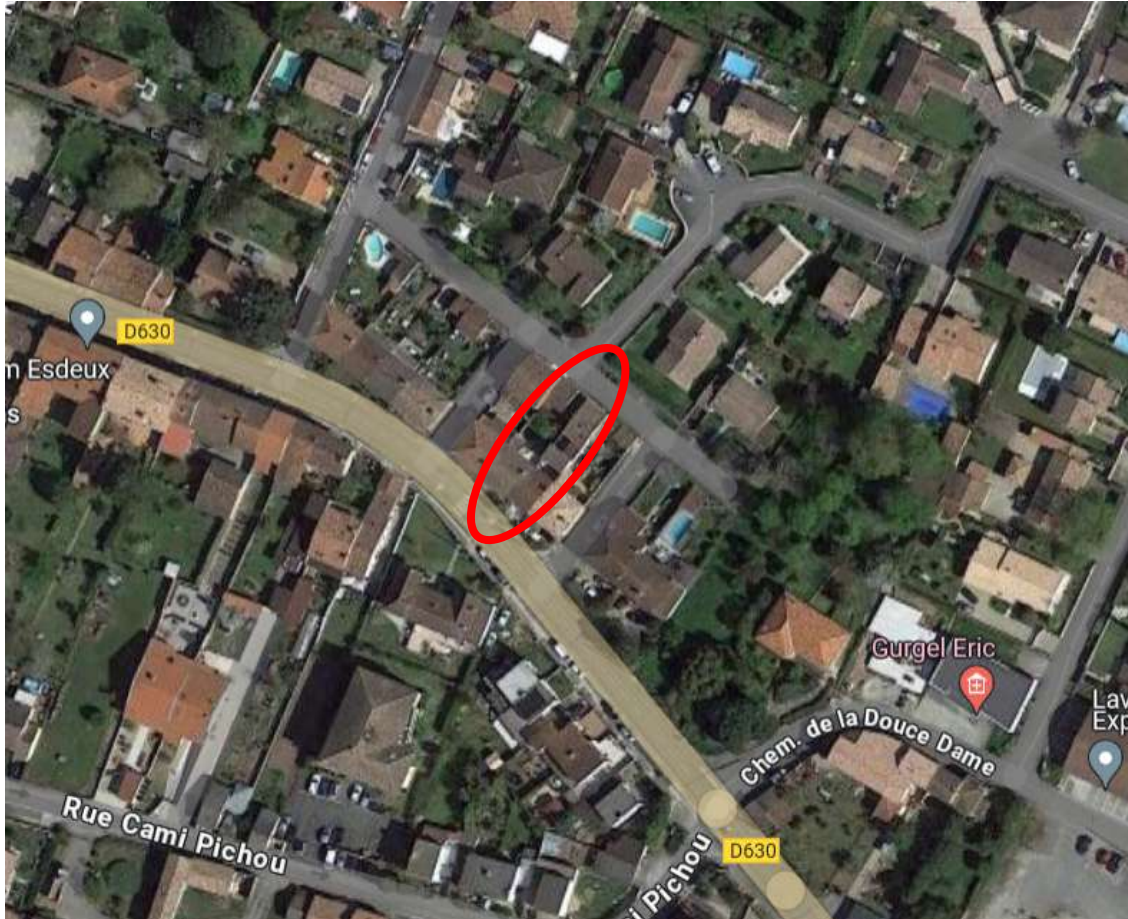
NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Faubourg des Arts, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Faubourg des Arts, constituée de 2 logements individuels, situés 255 rue Faubourg des Arts et 72 impasse du Tarn, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique F à C ou B
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 80 000 € TTC, soit 40 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	25 782 €	32%
Travaux techniques	26 882 €	34%
Total travaux :	52 664 €	66%
Honoraires MOE + OPC	5 645 €	7%
Autres honoraires	11 406 €	14%
Diagnostics et études	7 044 €	9%
Assurances	553 €	1%
Révision	2 688 €	3%
Total opération :	80 000 €	100 %

Plan de financement TTC		
Plan de Relance	8 000 €	10%
Fonds propres	12 000 €	15%
Estimation Eco-Prêt	21 000 €	26%

Reste à financer - Prêt à définir	39 000 €	49%
Total :	80 000 €	100 %

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

Article Unique :

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

.....
.....

Pour extrait certifié conforme à l’original,
Balma le 12 décembre 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XVI. Résidence St Jean – 13 logements – 15 rue St Jean et 60 allée des écoles, à Bessières (code 1018) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence St Jean, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence St Jean, constituée de 2 bâtiments, regroupant 13 logements collectifs, située 15 rue St Jean et 60 allée des écoles, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique F à C ou B
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;

- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 325 002 € TTC, soit 25 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	117 163 €	36%
Travaux techniques	122 161 €	38%
Total travaux :	239 324 €	74%
Honoraires MOE + OPC	25 654 €	8%
Autres honoraires	32 512 €	10%
Diagnostics et études	12 786 €	4%
Assurances	2 511 €	1%
Révision	12 216 €	4%
Total opération :	325 002 €	100 %

Plan de financement TTC		
Plan de Relance	52 000 €	16%
Fonds propres	48 750 €	15%
Estimation Eco-Prêt	84 500 €	26%
Reste à financer - Prêt à définir	139 751 €	43%
Total :	325 002 €	100 %

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

Article Unique :

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

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

**LE DIRECTEUR GENERAL DE

Thierry BESANÇON**



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XVII. Résidence Ecoles – 4 logements – 120 rue Privat, à Bessières (code 1014) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

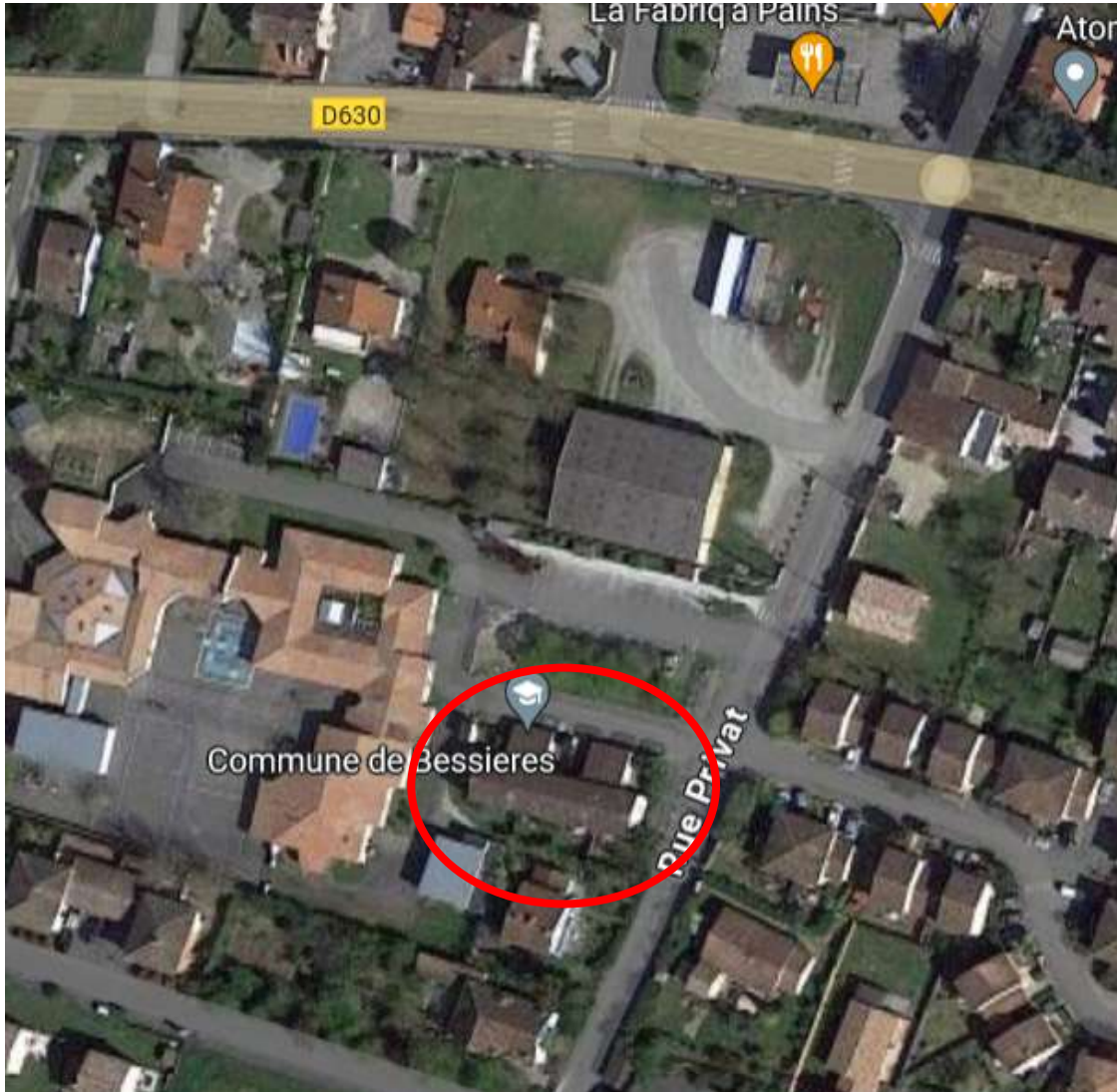
NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Ecoles, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Ecoles, constituée de 4 logements individuels, situés 120 rue Privat, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique F à C ou B
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 180 000 € TTC, soit 45 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	63 609 €	35%
Travaux techniques	66 322 €	37%
Total travaux :	129 931 €	72%
Honoraires MOE + OPC	13 928 €	8%
Autres honoraires	20 058 €	11%
Diagnostics et études	8 088 €	4%
Assurances	1 363 €	1%
Révision	6 632 €	4%
Total opération :	180 000 €	100 %

Plan de financement TTC		
Plan de Relance	16 000 €	9%
Fonds propres	27 000 €	15%
Estimation Eco-Prêt	42 000 €	23%
Reste à financer - Prêt à définir	95 000 €	53%
Total :	180 000 €	100 %

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

Article Unique :

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

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XVIII. Résidence Henri Dunant – 24 logements – Chemin de la Gravette, à Bessières (code 0060) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Henri Dunant, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Henri Dunant, constituée de 4 bâtiments, regroupant 24 logements collectifs et située chemin de la Gravette, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique E à C ou B
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 1 080 002 € TTC, soit 45 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	403 627 €	37%
Travaux techniques	420 844 €	39%
Total travaux :	824 471 €	76%
Honoraires MOE + OPC	88 377 €	8%
Autres honoraires	97 891 €	9%
Diagnostics et études	18 528 €	2%
Assurances	8 650 €	1%
Révision	42 084 €	4%
Total opération :	1 080 002 €	100 %

Plan de financement TTC		
Fonds propres	162 000 €	15%
Estimation Eco-Prêt	156 000 €	14%
Reste à financer - Prêt à définir	762 001 €	71%
Total :	1 080 002 €	100 %

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

Article Unique :

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

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

**XIX. Résidence Lassalle – 15 logements – rue de la Chapellerie, à Bessières (code 1007)
– Travaux de réhabilitation – 1er passage**

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Lassalle, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Lassalle, constituée de 15 logements individuels, situés 80, 82, 94, 98, 110, 120, 173, 175, 183, 187, 199, 203, 217, 213 et 223, rue de la Chapellerie, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique E à C ou B
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 450 001 € TTC, soit 30 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	164 553 €	37%
Travaux techniques	171 571 €	38%
Total travaux :	336 124 €	75%
Honoraires MOE + OPC	36 030 €	8%
Autres honoraires	43 333 €	10%
Diagnostics et études	13 830 €	3%
Assurances	3 526 €	1%
Révision	17 157 €	4%
Total opération :	450 001 €	100 %

Plan de financement TTC		
Fonds propres	67 500 €	15%
Estimation Eco-Prêt	97 500 €	22%
Reste à financer - Prêt à définir	285 001 €	63%
Total :	450 001 €	100 %

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

Article Unique :

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

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XX. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 14 logements, rue Lejeune à Toulouse code interne 0306CN

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 513 458 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 14 logements, rue le jeune à Toulouse code interne 0306CN

Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

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 1 Ligne de Prêt pour un montant total de 513 458 € *et* dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	Prêt Habitat Amélioration Restructuration dit PHARE
	513 458 euros
Montant :	
Durée du préfinancement	0 ans
Durée de la phase d'amortissement	25 ans
dont différé d'amortissement	0 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat + 1,00 %
Révisabilité du taux d'intérêt à chaque échéance :	en fonction de la variation du taux du LA
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire
Typologie Gissler :	1A
Commission d'instruction :	0.06 % (6 points de base) du montant du prêt
Modalité de révision	Simple Révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance	de 0% à 050% maximum

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

Article Unique :

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

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l’original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

- XXI. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de construction neuve de 13 logements, Résidence l'Escola rue des écoles à CASTANET, code interne 0341CN

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 1 093 341 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de construction neuve de 13 logements, rue des écoles à CASTANET, code interne 0341CN

Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

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 4 Lignes de Prêts pour un montant total de 1 093 341 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI FONCIER
Montant :	201 624 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 – 0,4 % <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 :	PLAI BATI
Montant :	272 957 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 - 0,4 % <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 :	Double révisabilité (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt :	PLUS FONCIER
Montant :	224 299 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A

Profil d'amortissement :	Echéance 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 4

Ligne du Prêt :	PLUS BATI
Montant :	394 461 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité (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 Général, délégataire dûment habilité, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

.....
.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XXII. Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et de Consignations concernant l'opération en VEFA - acquisition de 20 logements 14 PLUS et 6 PLAI-R, 43 avenue de la Gare à Martres Tolosane, code interne 0352CN

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 1 716 635 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de construction neuve en VEFA de 20 logements à Martres Tolosane, code interne 0352CN

Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

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 4 Lignes de Prêts pour un montant total de 1 716 635 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI FONCIER
Montant :	79 611 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 – 0,4% <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 :	PLAI BATI
Montant :	100 000 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 - 0,4 % <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 :	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance :	De 0% à 0,50% maximum

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt :	PLUS FONCIER
Montant :	1 184 009 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance 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 4

Ligne du Prêt :	PLUS BATI
Montant :	353 015 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité (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 Général, délégataire dûment habilité, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

.....
.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XXIII. Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de construction de 17 logements 12 PLUS et 5 PLAI, route de Carbone à LAFITTE-VIGORDANE – code interne 0344CN

Les conditions de financements des emprunts sollicités auprès de la Banque des Territoires ont évolué.

De ce fait les montants des prêts validés précédemment ont changé et une nouvelle délibération avec les nouvelles conditions est nécessaire.

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 1 162 284 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de construction neuve de 17 logements à LAFITTE VIGORDANE, code interne 03344CN

Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

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 4 Lignes de Prêts pour un montant total de 1 162 284 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI FONCIER
Montant :	72 738 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 – 0,4 % <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 :	PLAI BATI
Montant :	177 075 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 - 0,4 % <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 :	Double révisabilité (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt :	PLUS FONCIER
Montant :	218 446 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance 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 4

Ligne du Prêt :	PLUS BATI
Montant :	694 025 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité (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 Général, délégataire dûment habilité, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XXIV. Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de logements, résidence Lasserre 2 au 5 rue de l'Aneto à BOULOGNE SUR GESSE, code interne 0034ER

Les conditions de financements des emprunts sollicités auprès de la Banque des Territoires ont évolué.

De ce fait le montant des prêts validés précédemment ont changé et une nouvelle délibération avec les nouvelles conditions est nécessaire.

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 359 000 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 7 logements à BOULOGNE SUR GESSE, code interne 0034Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

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 2 Lignes de Prêts pour un montant total de 359 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	268 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <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 :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO-PRÊT
Montant :	91 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,25 % <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 :	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

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

Article Unique :

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

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
L'OPH31

Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE

Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XXV. Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 16 logements, résidence Lasserre 1 au 1 et 3 rue de l'Aneto à BOULOGNE SUR GESSE, code interne 0008ER – ANNULE ET REMPLACE la délibération du Conseil d'Administration du 26 octobre 2022

Les conditions de financements des emprunts sollicités auprès de la Banque des Territoires ont évolué.

De ce fait le montant des prêts validés précédemment ont changé et une nouvelle délibération avec les nouvelles conditions est nécessaire.

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 721 000 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 16 logements à BOULOGNE SUR GESSE, code interne 0008ER

Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

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 2 Lignes de Prêts pour un montant total de 465 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	257 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <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 :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO-PRÊT
Montant :	208 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,25 % <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 :	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

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

Article Unique :

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

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 11 décembre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Paul VALS, Robert LEON,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Robert LEON
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU
- Monsieur Jean-Louis REMY à Madame Dominique BELTRAME

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Madame Christine COURADE
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Léna DELL'ACCIO, Responsable juridique

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

XXVI. Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 15 logements, résidence Le Moulin 0094, située rue du Tournon et impasse de Boyers à ODARS

Les conditions de financements des emprunts sollicités auprès de la Banque des Territoires ont évolué.

De ce fait le montant des prêts validés précédemment ont changé et une nouvelle délibération avec les nouvelles conditions est nécessaire.

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 551 218 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 15 logements à Odars, code interne 0094er

Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

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 1 Ligne de Prêts pour un montant total de 551218 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	551 218 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <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 :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

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

Article Unique :

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

.....

.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 12 décembre 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 12 décembre 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



Conseil d'Administration

Lundi 11 décembre 2023

Procès-Verbal



Table des matières

I. Approbation du PV du Conseil d'Administration du 30 octobre 2023	4
II. Présentation du PSP (Plan Stratégique du Patrimoine) 2023-2032	4
III. Présentation du VISIAL (projections financières à 10 ans) à la suite de la Commission de Finances du 2 décembre 2023	7
IV. Présentation du budget 2024.....	14
V. Extension du RIFSEEP à des cadres	19
VI. Mise à jour du tableau des effectifs au 31/12/2023	21
VII. Mise à jour des délégations de signature	23
VIII. Mise en place de la gestion en flux des réservations.....	26
IX. Demande de passage en non-valeur	27
X. Résidence Brondes – 8 logements – 15 rue Anatole France, AUTERIVE (code 0095) – Travaux de réhabilitation – 5 ^{ème} passage.....	28
XI. Résidence Dabiou 1 – 14 logements – 105 et 115 chemin Dabiou, CINTEGABELLE (0031) – Travaux de réhabilitation – 5 ^{ème} passage.....	32
XII. Résidence Dabiou 2 – 5 logements – chemin Dabiou, CINTEGABELLE (code 0120) – Travaux de réhabilitation – 5 ^{ème} passage.....	36
XIII. Résidence Cannas – 8 logements – Chemin Lassalle et rue de la Chapellerie, à Bessières (code 1008) – Travaux de réhabilitation – 1er passage	39
XIV. Résidence Presbytère – 6 logements – 23 place St Jean, à Bessières (code 2020) – Travaux de réhabilitation – 1er passage	42
XV. Résidence Faubourg des Arts – 2 logements – 255 rue Faubourg des Arts et 72 impasse du Tarn, à Bessières (code 2050) – Travaux de réhabilitation – 1er passage	45
XVI. Résidence St Jean – 13 logements – 15 rue St Jean et 60 allée des écoles, à Bessières (code 1018) – Travaux de réhabilitation – 1er passage	48
XVII. Résidence Ecoles – 4 logements – 120 rue Privat, à Bessières (code 1014) – Travaux de réhabilitation – 1er passage.....	51
XVIII. Résidence Henri Dunant – 24 logements – Chemin de la Gravette, à Bessières (code 0060) – Travaux de réhabilitation – 1er passage	54
XIX. Résidence Lassalle – 15 logements – rue de la Chapellerie, à Bessières (code 1007) – Travaux de réhabilitation – 1er passage	57
XX. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 14 logements, rue Lejeune à Toulouse code interne 0306CN.....	60
XXI. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de construction neuve de 13 logements, Résidence l'Escola rue des écoles à CASTANET, code interne 0341CN	62
XXII. Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et de Consignations concernant l'opération en VEFA – acquisition de 20 logements 14 PLUS et 6 PLAI-R, 43 avenue de la Gare à Martres Tolosane, code interne 0352CN.....	65



XXIII.	Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de construction de 17 logements 12 PLUS et 5 PLAI, route de Carbonne à LAFITTE-VIGORDANE – code interne 0344CN.....	68
XXIV.	Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de logements, résidence Lasserre 2 au 5 rue de l'Aneto à BOULOGNE SUR GESSE, code interne 0034ER.....	71
XXV.	Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 16 logements, résidence Lasserre 1 au 1 et 3 rue de l'Aneto à BOULOGNE SUR GESSE, code interne 0008ER – ANNULE ET REMPLACE la délibération du Conseil d'Administration du 26 octobre 2022	73
XXVI.	Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 15 logements, résidence Le Moulin 0094, située rue du Tournon et impasse de Boyers à ODARS	75

Monsieur Jean-Michel FABRE ouvre la séance à 14h30. Il évoque la crise du logement qui résulte du contexte, de la hausse des prix des matériaux, des fonciers, et du livret A (malgré l'effort de la Banque des Territoires pour le maintenir à 3%).

Comme pour les autres organismes, l'objectif est de passer les années à venir en dégagant des marges de manœuvre et en limitant au mieux tous ces impacts.

Beaucoup de territoires ne trouvent plus de bailleurs sociaux pour réaliser de nouvelles constructions : les Maires souhaitent de nouveaux projets mais les bailleurs n'en ont pas la capacité.

Malgré cette situation de fait, l'OPH31 va essayer de poursuivre son développement.

Monsieur Gérald LEPAIN (consultant PSP) et Madame Carole AVOT (consultant cabinet RSM) se présentent dans le cadre leur intervention lors de cette séance.

Madame Cécile BEAUSSAERT, future Directrice Financière et Comptable/Contrôleuse de gestion de l'OPH31 se présente, dans le cadre de son arrivée le 15 janvier 2024.

I. Approbation du PV du Conseil d'Administration du 30 octobre 2023

Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal de la séance du 30 octobre 2023 est approuvé à l'unanimité.

II. Présentation du PSP (Plan Stratégique du Patrimoine) 2023-2032

La présente note a pour objet d'approuver le Plan Stratégique du Patrimoine, relatif à la période 2023/2032, dont la présentation est ci-après annexée.

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est une démarche obligatoire pour les organismes HLM.

Le PSP vise à anticiper l'évolution du parc immobilier et adapter l'offre de logement à la demande et à l'environnement. La démarche est matérialisée par l'élaboration d'un document référence pour chaque organisme HLM. Les bailleurs sociaux doivent en effet pouvoir le présenter à leurs autorités de tutelle en cas de demande.

Les enjeux et les objectifs du Plan Stratégique de Patrimoine sont

- Optimisation de l'attractivité du parc immobilier public, afin d'obtenir le meilleur taux d'occupation possible ;
- Intégration des contraintes environnementales dans la gestion du patrimoine à long terme ;
- Coordination des différentes actions d'amélioration de l'habitat, notamment celles prises dans le cadre des politiques des territoires et des collectivités ;
- Adéquation avec les enjeux réglementaires applicables dans le logement social.

En 2023, l'OPH 31 a réalisé le Plan Stratégique du Patrimoine, en reprenant la qualification du patrimoine et du territoire, en élaborant les stratégies patrimoniales, commerciales et financières, tout en veillant à la soutenabilité financière.

Le scénario présenté en séance est le scénario optimisé et soutenable, répondant aux enjeux du plan climat, en intégrant la dimension GARONNOVA et en proposant une politique patrimoniale et une politique de développement soutenues.

Ce PSP répond à l'observation de l'ANCOLS.

Le PSP a pour vocation de construire une démarche de gestion de patrimoine dans la durée, sans être rigide et non évolutif.

Chaque année, le CA prend position sur l'actualisation des données pour reconsidérer la stratégie en cours de route, en ouvrant le champ des possibles, avec des scénarii comportant des variantes.



Monsieur LEPAIN présente le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP).

Monsieur FABRE précise que sur 14 des 18 intercommunalités, la SAC Garonova est n°1 et sur 12 intercommunalités, l'OPH31 est n°1.

Dans certains territoires, nous sommes le principal bailleur.

A l'échelle de la SAC, nous avons fait un bilan des résidences. Il en ressort une spécialisation de l'OPH31 sur les résidences seniors, et de la SA des Chalets sur les résidences étudiantes et pour personnes en situation de handicaps.

Au niveau de la slide 11, Monsieur FABRE ajoute que concernant le taux de rotation, il y a un phénomène lié à la pression des territoires. La rotation est toujours plus ou moins présente mécaniquement.

Monsieur FABRE remercie toutes les équipes qui ont collaboré à l'élaboration du PSP.

Madame DUFFAU demande si les locataires ont été consultés pour la cotation des logements au regard de l'état des bâtiments. Elle indique qu'il y a une notion de subjectivité.

Monsieur LEPAIN développe les sous-critères de notation et précise que les chargés de secteur ont évalués l'aspect technique des bâtiments.

Monsieur BESANCON ajoute que la notation sera affinée en objectivant les critères chaque année, notamment en recoupant le nombre de réclamations par résidences et avec l'enquête de satisfaction triennale.

Mme BELTRAME indique que le prisme CALEOL pourrait être intéressant car on s'aperçoit qu'il y a des refus de locataires en amont, à la suite des visites. Cela permettrait d'affiner le PSP.

Monsieur LEPAIN précise que le PSP correspond à des « grandes orientations » (avec des masses financières) qu'il faut retravailler au cas par cas.

Monsieur FABRE indique que ce qui est frappant, ce sont les chiffres sur la répartition de l'âge des résidents. La catégorie des +75 ans représente 22% des locataires de l'OPH31. Cela crée un sujet particulier au niveau de la stratégie.

Cela fait quelques années que l'on intègre ce sujet dans les réhabilitations mais c'est important à prendre en compte sur la reconfiguration de notre parc.

Un sujet sur lequel on a peu travaillé est le confort d'été. Il y a plus de morts lors des canicules que lors des périodes de grand froid.

Lors de la dernière canicule de 2023, deux actions ont été menées par l'OPH31 : appel des personnes de +75 ans et distribution de ventilateurs.

Concernant la vente HLM, Monsieur ASO émet une remarque au regard du nombre de demandeurs en attente d'un logement locatif.

Monsieur FABRE indique à ce sujet que la vente est imposée par la RLS. C'est un outil parmi d'autres pour continuer à répondre aux besoins. Peut-être qu'il faudra réfléchir, sur des communes en développement, à construire plus de logements, qui seront ciblés vente d'ici 15 ans.

Monsieur FABRE ajoute qu'il souhaite développer le BRS.

Monsieur LEON confirme que le BRS est une solution pour ne pas dégrader la qualité sociale de notre parc car il n'y a pas de spéculation, ni d'impact sur le quota SRU des Communes.

Monsieur LEON ajoute que la Commission des finances a validé ce PSP avec une revalidation annuelle.

Il est procédé au vote.



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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à la suite de la présentation en séance du Plan Stratégique du Patrimoine, à mettre en œuvre le Plan Stratégique du Patrimoine, selon les orientations stratégiques définies.

Annexe 1 – Présentation du PSP

III. Présentation du VISIAL (projections financières à 10 ans) à la suite de la Commission de Finances du 2 décembre 2023

La présente note a pour objet d'actualiser le plan moyen terme 2023-2033 de l'OPH31.

Préambule :

L'outil VISIAL est un outil de simulation de gestion prévisionnelle qui permet d'élaborer des prévisions financières à 10 ans.

L'actualisation qui vous est présentée est en lien avec le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) qui vous a été présenté.

Rappels des taux

- ✓ **Inflation: sur un an, les prix à la consommation augmentent de 4 % en octobre 2023, après +4,9 % en septembre.** Cette baisse de l'inflation résulte du fort ralentissement sur un an des prix de l'énergie (+5,2 % après +11,9 %) et de la poursuite du ralentissement des prix de l'alimentation (+7,8 % après +9,7 %) et des produits manufacturés (+2,2 % après +2,8 %). Les prix des services accélèrent quant à eux (+3,2 % après +2,9 %). L'inflation du tabac est stable par rapport au mois précédent (à +9,9 %).

○ **ICC : sur un an, il augmente de 7,99 % au 2^{ème} trimestre 2023 (après +6,62 % au trimestre précédent).**

- ✓ **Les hypothèses macro-économiques de la CDC (juillet 2023) sont les suivantes :**

Taux de croissance ou taux (moyenne annuelle sauf dernière ligne)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Prévision de LT [cadre CDC d'octobre 2022]
Croissance du PIB réel	6,8%	2,6%	0,5%	0,9%	1,2%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0% [1,2 %]
Taux d'inflation (hors tabac)	1,6%	5,3 %	4,8%	2,8%	2,3%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0% [1,8 %]
Éter	- 0,57%	-0,01%	2,9%	3,0%	2,6%	2,1%	1,9%	1,9%	1,9% [1,16 %]
Taux du livret A	0,5%	1,4%	3,4%	3,5%	2,7%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0% [1,5 %]
Indice du coût de la construction (ICC)	4,7%	7,5%	5,2%	3,8%	3,0%	2,7%	2,5%	2,3%	2,3% [1,9 %]
Taux d'augmentation des loyers du parc social **	0,7%	0,4%	3,5%	3,5%	3,6 %	2,4 %	2,1%	2,0 %	2,0 % [1,8 %]

Livret A bloqué à 3% en 2023 et 2024 dans les prévisions financières OPH

Rappels de l'environnement

- L'enjeu pour l'OPH 31 est de **maximiser la mobilisation de ses réserves financières** afin de répondre aux enjeux d'entretien et de réhabilitation de son patrimoine pour faire face au choc climatique – mis en exergue à travers le travail réalisé sur le plan stratégique du patrimoine – tout en investissant massivement dans la construction neuve pour répondre aux besoins de logement sociaux sur notre territoire.
- En raison du contexte conjoncturel (taux et inflation), la **maîtrise de l'endettement** constitue également un enjeu fort de la construction du prévisionnel financier de l'OPH.



Programmation patrimoniale

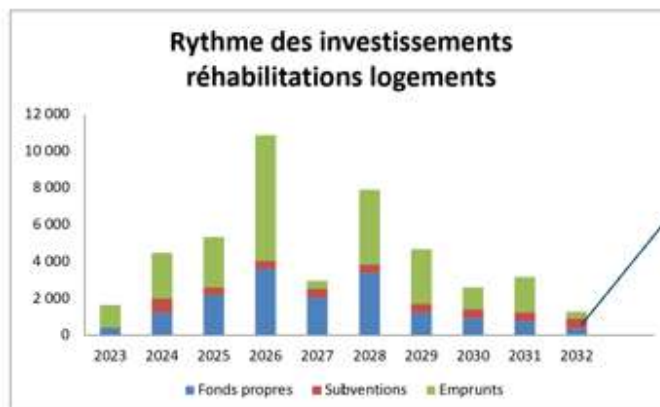
Les investissements en travaux

✓ Des investissements en travaux s'élevant à 44 M€ (actualisé) sur 2023 – 2032 :

- 545 logements (OS) réhabilités techniquement en 10 ans ;
- 166 logements (OS) réhabilités énergétiquement en 10 ans ;
- 208 logements (OS) résidentialisés en 10 ans ;
- dont 6,4 M€ de travaux renouvellement de composants

Production GIE/OPH

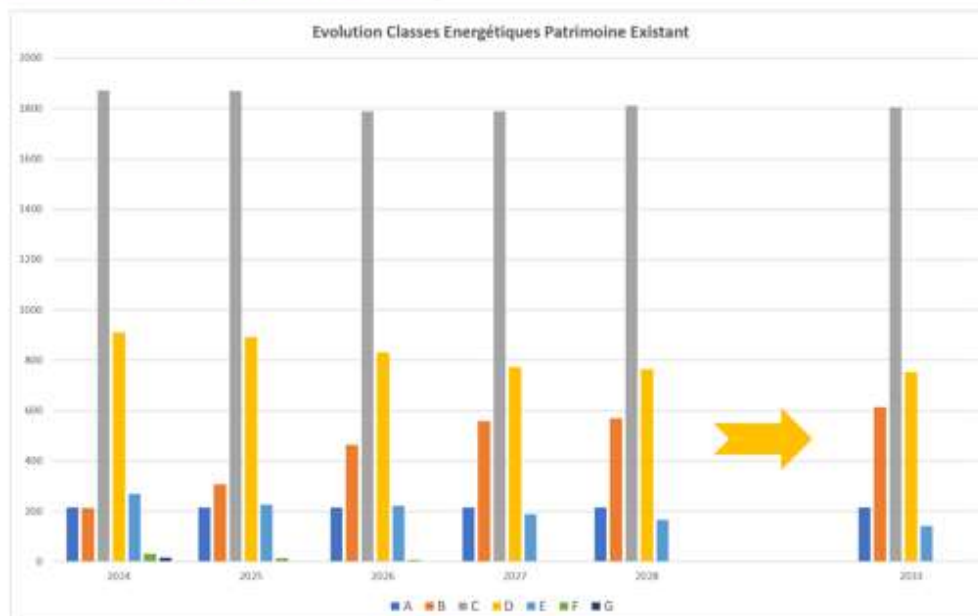
Production OPH



En rouge :
subvention CD31
réhabilitation de
400 K€ par an à compter
de 2024

Programmation patrimoniale

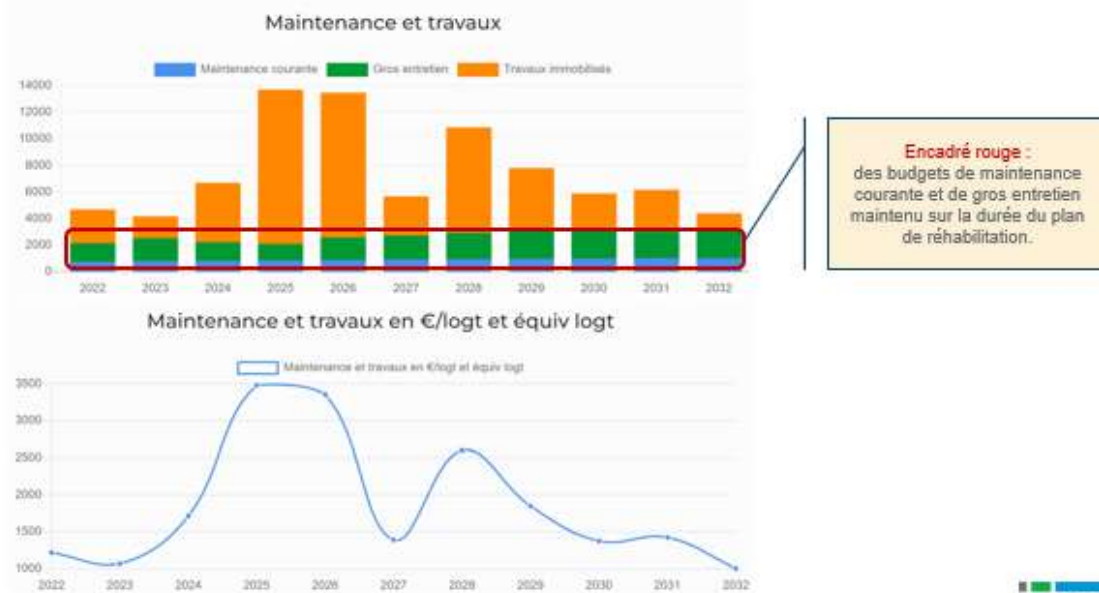
Les investissements en travaux



Programmation patrimoniale

Les investissements en travaux

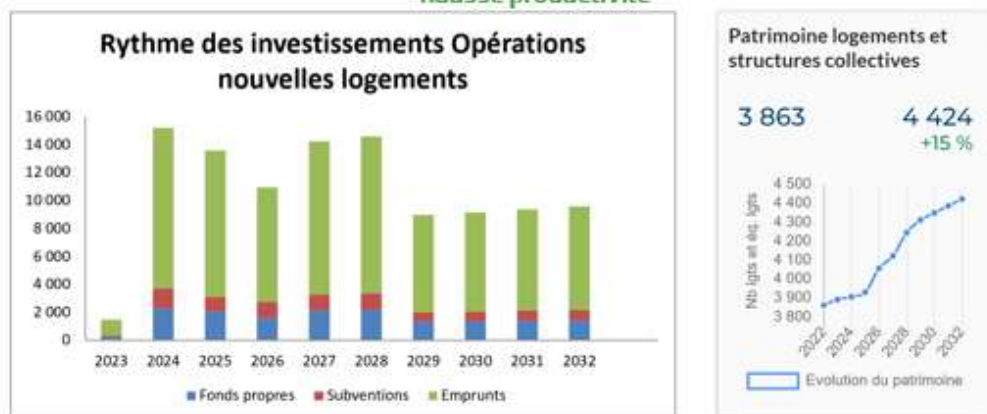
- ✓ Des investissements en gros entretien qui se maintiennent au regard des valeurs historiques



Programmation patrimoniale

Les investissements en offre nouvelle

- ✓ Une croissance du patrimoine en conformité avec la CUS (environ 60 logements par an) :
 - 628 logements neufs (OS) en 10 ans ;
 - dont 78 équiv. logements en structure collective (foyers) ;
 - Un prix de revient de 2 200 € m² (valeur 2023) soit 132 K€ du logement (référence 60m²) ;
 - Pas de frais de fonctionnement additionnel en lien avec la politique d'investissement
= hausse productivité



Programmation patrimoniale

Démolitions et cessions de patrimoine

Les démolitions en OS programmées sont les suivantes :

- Programme 0036 à MONTREJEAU de 47 logements, démolition prévue en 2025;
- Programme 0046 à MONTREJEAU de 21 logements, démolition prévue en 2025.

L'impact financier est estimé à 727 K€ après la subvention de 50 % d'Action Logement.

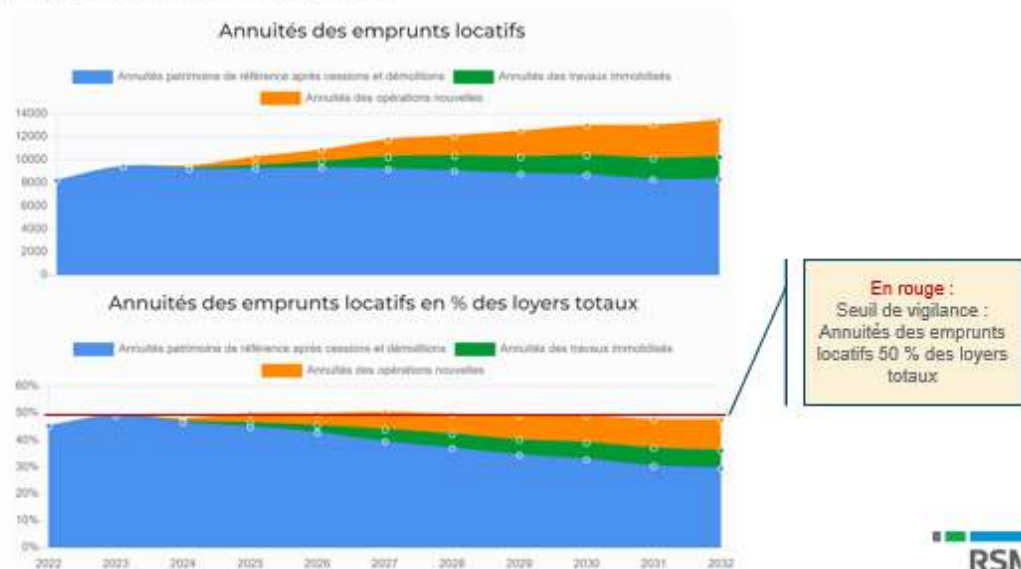
Les sorties de patrimoines suivantes sont programmées avec un objectif prévisionnel de 6 ventes HLM par an sur 2024.

Par la suite, une mutualisation de la force de vente est envisagée avec la SA DES CHALETS avec un objectif prévisionnel de 8 ventes HLM par an.

Résultats scenario de référence

Résultats scenario de référence

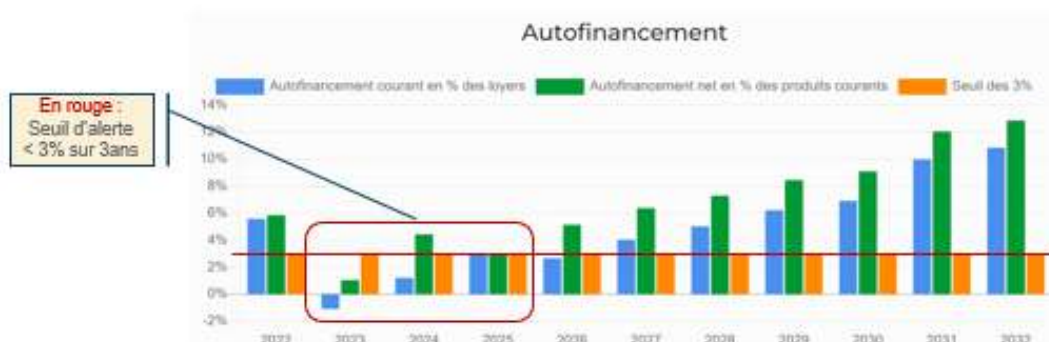
- ✓ Les annuités locatives sont fortement impactées par la politique d'investissement mais reste sous les 50 % des loyers en moyenne sur la période



Résultats scenario de référence

Autofinancement

- ✓ Un autofinancement qui se rétablit à partir de 2026 du fait de :
- la stabilisation du Livret A ;
 - de la croissance du patrimoine
 - des recettes fiscales sur travaux d'économie d'énergie et PMR ;



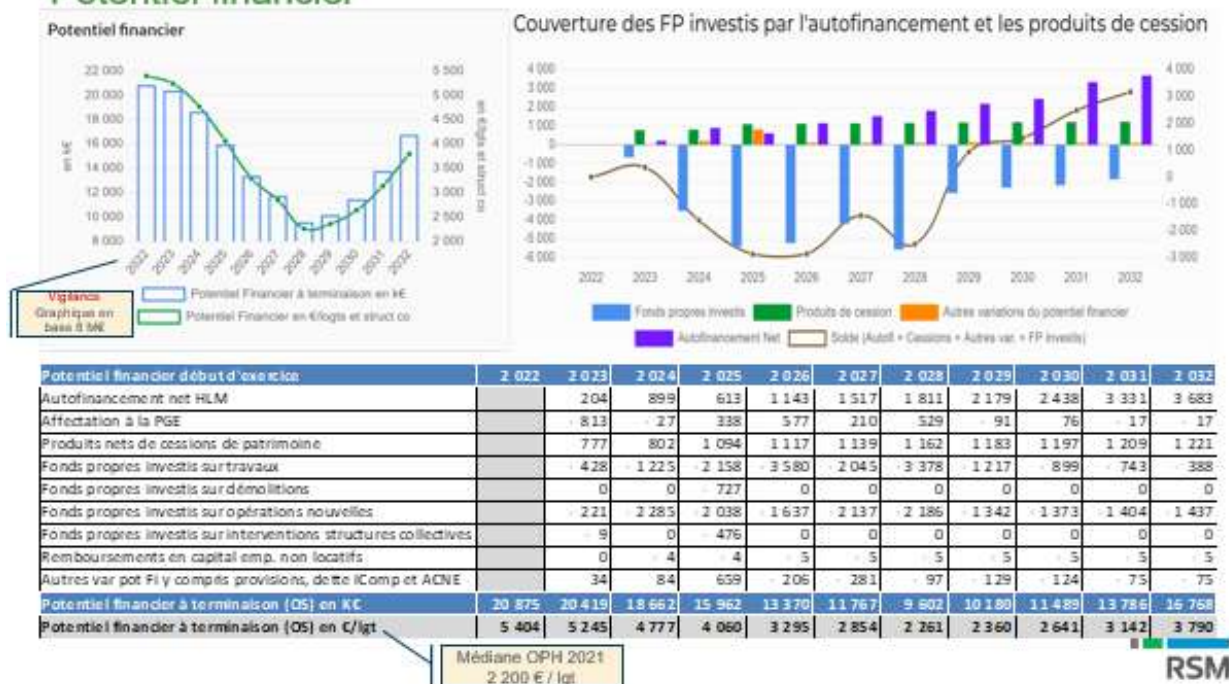
Autofinancement détaillé

Exploitation	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Loyers théoriques logements	15 852	16 968	17 701	18 541	19 522	20 411	21 413	22 485	23 489	24 439	25 425
Perte de loyers / logements vacants	- 664	- 810	- 839	- 848	- 609	- 601	- 577	- 559	- 529	- 525	- 522
Loyers quittancés logements avant RLS	15 188	16 158	16 862	17 693	18 913	19 810	20 836	21 925	22 960	23 914	24 903
Total RLS	- 1 201	- 1 202	- 1 324	- 1 382	- 1 467	- 1 526	- 1 593	- 1 664	- 1 728	- 1 786	- 1 845
Loyers quittancés logements nets de RLS	13 987	14 956	15 538	16 311	17 446	18 283	19 243	20 262	21 232	22 128	23 058
Redevances SC patrimoine de référence	2 755	2 733	2 648	2 563	2 579	2 561	2 529	2 479	2 498	2 357	2 361
Impact des interventions SC		0	111	166	222	963	987	1 087	1 097	1 108	1 119
Autres loyers (hors lots annex. o.p. nouv.)	1 474	1 523	1 531	1 561	1 564	1 565	1 696	1 713	1 729	1 746	1 763
Total loyers	18 216	19 211	19 827	20 601	21 811	23 372	24 455	25 541	26 556	27 340	28 302
Production immobilisée	80	90	93	96	99	103	107	111	115	120	125
Autres produits et marges sur autres activités	282	80	51	52	53	54	55	56	57	59	60
Produits financiers nets	290	453	459	435	401	368	350	323	331	343	367
Total des produits courants	652	623	603	583	553	525	512	491	503	522	551
Total annuités emprunts locatifs	- 8 207	- 9 405	- 9 465	- 10 213	- 10 820	- 11 722	- 12 064	- 12 463	- 12 939	- 12 976	- 13 408
Taxe foncière	- 1 529	- 1 836	- 1 900	- 1 940	- 1 979	- 2 019	- 2 060	- 2 102	- 2 145	- 2 188	- 2 233
Maintenance totale (y compris régie)	- 2 140	- 2 519	- 2 197	- 2 085	- 2 578	- 2 725	- 2 929	- 3 150	- 3 308	- 3 051	- 3 155
Solde après annuités, TFPB et maintenance	6 992	6 074	6 867	6 946	6 987	7 430	7 914	8 317	8 667	9 647	10 058
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 2 712	- 2 757	- 2 975	- 2 867	- 2 927	- 2 986	- 3 045	- 3 100	- 3 137	- 3 169	- 3 200
Frais de gestion	- 3 005	- 3 142	- 3 420	- 3 244	- 3 285	- 3 323	- 3 362	- 3 399	- 3 425	- 3 447	- 3 470
Cotisations CGILS et ANCOLS	- 35	- 59	- 31	- 44	- 85	- 128	- 35	- 91	- 57	- 24	- 18
Autres charges et autres charges financières	0	0	- 1	- 1	- 1	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	40	- 181	- 51	- 107	- 171	- 198	- 209	- 220	- 230	- 239	- 248
Charges non récupérées / logements vacants	- 262	- 144	- 149	- 151	- 108	- 107	- 103	- 100	- 94	- 93	- 93
Auto financement courant HLM	1 018	- 2 09	239	620	579	944	1 229	1 588	1 838	2 722	3 064
Eléments exceptionnels d'autofinancement	84	413	660	- 7	564	573	581	590	600	609	619
Auto financement net HLM global	1 102	204	899	613	1 143	1 517	1 811	2 179	2 438	3 331	3 683



Résultats scenario de référence

Potentiel financier



En conclusion :

L'OPH a les moyens de conduire la politique d'investissement mise en exergue à travers le plan stratégique du patrimoine, notamment la réhabilitation technique et thermique de son patrimoine.

Les années 2024 à 2026 sont marquées par des équilibres d'exploitation « fragiles ». Ces exercices sont marqués par une grande maîtrise budgétaire notamment sur les frais de fonctionnement.

L'endettement est limité avec une mobilisation importante des fonds propres sur la réhabilitation (33 % en moyenne de fonds propres sur les dépenses de travaux soit 14,6 M€ actualisé).

Le développement reste dynamique avec une croissance nette du patrimoine de 15 % sur la période avec la mobilisation de fonds propres en moyenne à hauteur de 11 % soit 16 M€ actualisé).

Les fonds propres restent très suffisants par rapport aux normes de la profession.

Le Cabinet RSM réalise la présentation du VISIAL.

Monsieur FABRE indique que le CD31 vote demain 12/12/2023 une aide à la SAC Garonova à partager entre la SA des Chalets, l'OPH31 et YSALIA.

Cette aide sera de 10 millions d'€ sur 10 ans pour l'ensemble des membres de la SAC.

L'OPH31 fait partie des bailleurs sociaux qui sont allés chercher le plus les aides de l'Etat. Il faut continuer à être proactif.

Sur la réhabilitation, il y a des financements qui arrivent et qu'il faut aller chercher. Cela permettra d'économiser des fonds propres à investir sur la construction neuve.

Il faudra aller chercher plus de financements que ce qui est prévu dans le VISIAL.



Monsieur FABRE ajoute que le GIE permet d'envisager toutes ces réhabilitations et que c'est un outil mutualisé dont on voit encore l'intérêt en ce moment.

Il est procédé au vote.

Monsieur GOJARD quitte la séance à 15h.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration valide le Plan Moyen Terme 2023-2033 VISIAL tel que présenté.

IV. Présentation du budget 2024

La présente note a pour objet d'approuver le budget 2024 de l'OPH31.

Agrégats de gestion locative

- ✓ Les loyers sont revalorisés au 1^{er} janvier de 3,5 %
- ✓ La remise sur quittance votée en 2022 sur les logements les plus énergivores restent en place pour un effet estimée sur l'année 2024 de 38 K€ ;
- ✓ L'effet de l'application des loyers plafonds à la relocation sur 2024 à un impact estimé sur les recettes de 20 K€ ;
- ✓ La vacance financière totale s'élève à 4,57 % des loyers en 2024 contre 4,74 % en 2023 :
 - La vacance pour démolition représente 40 % de cette vacance avec 68 logements vacants pour démolition sur MONTREJEAU ;
- ✓ Le coût de l'impayé ressort sur 2024 à 0,3 % des loyers contre 1% attendu à l'atterrissage 2023 ;
- ✓ Les redevances sur foyers sont estimées à 2 759 K€ en 2024 contre 2 733 K€ en 2023 ;

Agrégats locatifs

- ✓ Les variations de loyer ressortent de la façon suivante :

Exploitation	2 022	2 023	2 024
Loyers patrimoine de référence	15 852	15 852	16 968
Effet augmentation des loyers		914	469
Effets des cessions et démolitions		- 15	- 42
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		216	306
Loyers théoriques logements	15 852	16 968	17 701

- ✓ Une taxe foncière en hausse de 3,5 % sur 2024 pour tenir compte de l'effet de la revalorisation des bases ;
 - ✓ Aucune nouvelle entrée dans le champ de l'imposition attendue sur 2024 ;
- ✓ Des charges et produits exceptionnels composés :
 - ✓ D'un coût des sinistres nets d'assurances de 21K€ ;
 - ✓ Des recettes pour dégrèvements TFPB de 671K€.
- ✓ Des recettes sur CEE de 204 K€



Rappels de l'environnement et des hypothèses

- ✓ Les dépenses de maintenance ressortent de la façon suivante :

En milliers d'euros	Réel	Réel	Prev. Atterr.	Budget	Variation
Agrégats	2021	2022	2023	2024	24 - 23
Maintenance courante	741	717	776	804	28
Gros entretien	1 702	1 423	1 743	1 393	-350
Totaux après inflation	2 443	2 140	2 519	2 197	-322

- ✓ Une hausse des coûts de fonctionnement (salaires, charges et frais de gestion) :

En milliers d'euros	Réel	Réel	Prev. Atterr.	Budget	Variation
Agrégats	2021	2022	2023	2024	Budget - PA
Frais de personnel	2 582	2 712	2 757	2 918	161
Frais de gestion	2 374	3 005	3 142	3 420	278
dont redevance sur BE SA CHALETS	818	1 291	1 503	1 506	3
Production immobilière	66	80	90	93	3
Frais de fonctionnement	4 890	5 637	5 809	6 245	436
Frais de fonctionnement hors BE	4 072	4 346	4 306	4 739	433
Total loyers	17 983	18 201	19 211	19 827	616
Ratio FF/loyers en %	22,6%	23,9%	22,4%	23,9%	

- o Les frais de gestion sont impactés sur 2024 des projets informatiques en cours, les économies – notamment sur la masse salariale – induites par ces projets étant attendus sur 2025.

Programmation patrimoniale

Les opérations neuves suivantes sont programmées en OS sur l'année 2024 :

N°	Nom	Nbr PLAI	Nbr PLUS	Nbr PLS	Date OS	Date MES
3451	LABARTHE SUR LEZE1 PLUS		36		01/07/2024	28/02/2026
3452	LABARTHE SUR LEZE2 PLAI	18			01/07/2024	28/02/2026
3453	LABARTHE SUR LEZE3 PLS			6	01/07/2024	28/02/2026
29	REVEL CHEMIN PETITE GRAVEIE PLUS	22			01/04/2024	01/04/2025
30	REVEL CHEMIN PETITE GRAVEIE PLAI		32		01/04/2024	01/04/2025
31	REVEL LES 3 GRACES PLUS		3		01/06/2024	01/12/2025
32	REVEL LES 3 GRACES PLAI	2			01/06/2024	01/12/2025
	Totaux	42	71	6		

Les opérations neuves suivantes sont programmées en MES sur l'année 2024 :

N°	Nom	Nbr PLAI	Nbr PLUS	Nbr PLS	Date OS	Date MES
33	MARTRES AVENUE DE LA GARE PLUS		14		01/06/2022	01/06/2024
34	MARTRES AVENUE DE LA GARE PLAI	6			01/06/2022	01/06/2024
	Totaux	6	14	0		



Programmation patrimoniale

Les réhabilitations suivantes sont programmées en OS sur l'année 2024 :

N° grou	Nom du groupe	Date d'ordre de service	Date de fin de travaux	Prix de revient de l'opération
84	BOUSSENS	07/01/2024	06/01/2026	315
102	BOUSSENS	07/01/2024	06/01/2026	495
148	LANTA	07/01/2024	06/01/2026	250
185	LANTA	07/01/2024	06/01/2026	200
234	MONTREJEAU	07/01/2024	06/01/2026	70
243	SAINT-GAUDENS	07/01/2024	06/01/2026	1120
309	SAINT-GAUDENS	07/01/2024	06/01/2026	70
1007	BESSIERES	07/01/2024	06/01/2026	675
1008	BESSIERES	07/01/2024	06/01/2026	360
1014	BESSIERES	07/01/2024	06/01/2026	180
Total				3 735

Les réhabilitations suivantes sont programmées en MES sur l'année 2024 :

N° grou	Nom du groupe	Date d'ordre de service	Date de fin de travaux	Prix de revient de l'opération
1009	CIERP GAUD	01/12/2022	01/03/2024	665
2010	SALES DU SALAT	01/12/2021	01/06/2024	720
Total				665

Les renouvellements de composants s'élèvent à 366 K€ + inflation.

Programmation patrimoniale

Les démolitions en OS programmées sont les suivantes :

- o Programme 0036 à MONTREJEAU de 47 logements, démolition effective en décembre 2025 ;
- o Programme 0046 à MONTREJEAU de 21 logements, démolition effective en décembre 2025.

L'impact financier est estimé à 727 K€ après la subvention de 50 % d'Action Logement.

Les sorties de patrimoines suivantes sont programmées sur 2024 :

- o Ventes HLM avec 6 logements sur 2024 au prix de 110 K€ du logement.

➤ Un patrimoine en légère croissance avec 3 907 logements à fin 2024 contre 3 893 logements à fin 2023 :

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 022	2 023	2 024
Livraisons		36	20
- Ventes		- 6	- 6
- Démolitions		0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	3 863	3 893	3 907



Compte de résultat – budget 2024

	Réel	Prev.	Budget	Variation	
	2 022	2 023	2 024	24 - 23	24 - 22
Exploitation	2 022	2 023	2 024		
Loyers théoriques logements	15 852	16 968	17 701	734	1 849
Perte de loyers / logements vacants	- 664	- 810	- 839	- 29	- 175
Loyers quittancés logements avant RLS	15 188	16 158	16 862	705	1 675
Total RLS	- 1 201	- 1 202	- 1 324	- 122	- 123
Loyers quittancés logements nets de RLS	13 987	14 956	15 538	582	1 551
Redevances SC patrimoine de référence (net de vacance)	2 755	2 733	2 648	- 85	- 107
Impact des interventions SC (net de vacance)		0	111	111	111
Autres loyers (hors lots annexes, o.p. nouv.)	1 474	1 523	1 531	8	57
Total loyers	18 216	19 211	19 827	616	1 612
Production immobilisée	80	90	93	3	13
Autres produits et marges sur autres activités	282	80	51	- 29	- 231
Produits financiers nets	290	453	459	6	169
Total des produits courants	652	623	603	- 20	- 49
Total annuités emprunts locatifs	- 8 207	- 9 405	- 9 465	- 60	- 1 258
Taxe foncière	- 1 529	- 1 836	- 1 900	- 64	- 371
Maintenance totale (y compris régie)	- 2 140	- 2 519	- 2 197	322	- 57
Solde après annuités, TFPB et maintenance	6 992	6 074	6 867	793	- 125
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 2 712	- 2 757	- 2 975	- 218	- 263
Frais de gestion	- 3 005	- 3 142	- 3 420	- 278	- 415
Cotisations CGLIS et ANCOLS	- 35	- 59	- 31	28	4
Autres charges et autres charges financières	0	0	- 1	- 1	- 1
Coût des impayés	40	- 181	- 51	130	- 91
Charges non récupérées / logements vacants	- 262	- 144	- 149	- 5	- 113
Autofinancement courant HLM	1 018	- 209	239	448	- 779
Éléments exceptionnels d'autofinancement	84	413	660	247	576
Autofinancement net HLM global	1 102	204	899	695	- 203
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	<i>5,85%</i>	<i>1,04%</i>	<i>4,43%</i>		

✓ Un résultat comptable à l'équilibre du fait de la conjoncture :

	Réel	Prev.	Budget	Variation	
	2 022	2 023	2 024	24 - 23	24 - 22
Exploitation - en KC	2 022	2 023	2 024		
Autofinancement net HLM global	1 102	204	899	695	- 203
+ Remboursements emprunts locatifs		5 457	4 757	- 700	
+ Dotations charges intérêts compensateurs		0	0	0	
+ Dotations nettes amortissements de s immobilisations		6 573	6 694	121	
+ Plus value comptable des actifs cédés		583	558	- 25	
+ Quote-part subventions virées aux résultats		548	519	- 29	
+ Affectation à la PGE		30	- 27	- 57	
+ Autres var provisions		0	0	0	
Résultat comptable	3 001	249	12	- 237	- 2 989

- o Progression forte de la dotation aux amortissements en lien avec la croissance du patrimoine et la politique de réhabilitation du patrimoine.

Potentiel financier à terminalison – budget 2024

✓ Un potentiel financier qui ressort à fin 2024 à près de 18,6 M€ contre 20,9 M€ à fin 2022 :

	Réel	Prev.	Budget	Variation	
	2 022	2 023	2 024	24 - 23	24 - 22
Potentiel financier début d'exercice	2 022	2 023	2 024		
Autofinancement net HLM		204	899	695	899
Affectation à la PGE		- 813	- 27	786	- 27
Produits nets de cessions de patrimoine		777	802	25	802
Fonds propres investis sur travaux		- 428	- 1 225	- 797	- 1 225
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 136	- 2 285	- 2 149	- 2 285
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		- 9	0	9	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	- 4	- 4	- 4
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		34	84	50	84
Potentiel financier à terminalison (OS) 31/12	20 875	20 504	18 662	- 1 842	- 2 213

✓ Cette diminution s'explique par :

- o Une profitabilité moindre de l'exploitation en 2024 du fait de la conjoncture ;
- o Une politique d'investissement forte aussi bien offre nouvelle qu'en réhabilitation du patrimoine ;
- o D'hypothèses prudentes sur l'exploitation et les ventes.



Madame AVOT du Cabinet RSM présente le budget 2024, budget ambitieux et contraint mais qui sera étroitement piloté tout au long de l'année.

Il est procédé au vote :

Pour : 12

Contre : 0

Abstention : 3 (car ce budget comprend l'augmentation des loyers).

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration adopte le budget 2024

Annexe 1 – Présentation

V. Extension du RIFSEEP à des cadres

Vu la délibération en date du 16/10/2020 instituant la mise en place du nouveau régime indemnitaire pour les fonctionnaires de l'OPH 31 (RIFSEEP) à compter du 01/11/2020

Vu l'avis favorable du comité économique et social en date du 17 novembre 2023 relatif à l'extension du RIFSEEP à certains cadres d'emploi non prévus dans la délibération initiale,

Afin de mettre à jour la délibération fixant le RIFSEEP et tenir compte des prochains avancements de grade, le Directeur Général de l'OPH 31 propose à l'assemblée délibérante d'instaurer le RIFSEEP aux cadres d'emploi suivants et d'en déterminer les critères d'attribution :

Article 1 : les bénéficiaires

Le présent régime indemnitaire est attribué aux agents titulaires et stagiaires exerçant les fonctions du cadre d'emplois concerné (*possibilité de prévoir l'attribution aux contractuels de droit public*).

Le RIFSEEP est applicable aux cadres d'emplois suivants

Filière Administrative :

- Attachés

Filière technique :

- Ingénieurs

Agents de maîtrise

Article 7 : Répartition par groupes de fonctions (IFSE)

Chaque cadre d'emplois est réparti en groupes de fonctions pour lesquels sont fixés les montants minimums et maximums comme suit :

Catégorie	Cadres d'emplois	Groupe	Emploi	Montant IFSE mini mensuelle	Montant IFSE maxi mensuelle
A	Attachés territoriaux	3	Responsable de service	400	2125
A	Attachés	4		350	1700
A	Ingénieurs	3	Responsable de service	400	3000
A	Ingénieurs	4		350	2620
B	Rédacteurs territoriaux	1	Responsable de service	300	1456
		2	Responsable adjoint	250	1334
		3	Gestionnaire administratif	200	1220
B	Techniciens territoriaux	1	Responsable de service	300	1458
		2	Responsable adjoint	250	1334
		3	Gestionnaire technique	200	1220
C	Adjoints administratifs	1	Responsable de service Gestionnaire administratif Assistant administratif	150	945



		2	Employé administratif	100	900
C	Agents de maîtrise	1	Responsable d'activité	150	945
C	Adjoints techniques	1	Responsable de service Agent technique	150	945
		2	Employé technique	100	900

Les autres modalités prévues dans la délibération initiale demeurent inchangées.

Les dispositions de la présente délibération prendront effet à la date de transmission de la délibération au contrôle de légalité au regard du principe de non-rétroactivité d'un acte réglementaire et de son caractère exécutoire dès lors qu'il a été procédé à la transmission de cet acte au représentant de l'Etat dans le département).

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration décide d'instaurer un régime indemnitaire tenant compte fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP) aux cadres d'emplois tel que présenté ci-dessus.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à fixer par arrêté individuel le montant de l'IFSE versés aux agents concernés dans le respect des dispositions prévues.

VI. Mise à jour du tableau des effectifs au 31/12/2023

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

Les fondements de cette obligation s'appuient sur le Code des Collectivités Territoriales (Articles L2121-29, L2313-1, R2313-3) et sur l'article n°34 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984.

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

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

Conformément à l'article 34 de la loi du 26 janvier 1984, l'organe délibérant dans les collectivités ou établissements publics, seul compétent pour créer les emplois, l'est également pour les supprimer.

Conformément aux articles 97 et suivants, l'avis des instances représentatives du personnel a été requis lors de la séance du 16/11/2023.

Vu l'avis du Conseil Economique et Social en date du 17 novembre 2023.

Considérant que le statut juridique de l'OPH 31, depuis le passage en EPIC le 18 décembre 2008 (séance du Conseil d'Administration adoptant la transformation de l'Office Public Département HLM de Haute-Garonne en Office Public de l'Habitat) n'autorise plus le recrutement d'agents territoriaux mais uniquement de salariés,

Considérant la nécessité de mettre à jour le tableau des emplois publics Il y a lieu de supprimer 1 emploi laissé vacant par suite du départ d'un fonctionnaire dans le grade suivant :

FILIERE ADMINISTRATIVE :

1 poste de rédacteur principal de 1^{ère} classe.

1. GRADE : Rédacteur Principal de 1 ^{ère} classe
DUREE HEBDOMADAIRE : 35h
LIBELLE DE L'EMPLOI : Assistante de direction
SERVICE CONCERNE : SERVICE DIRECTION
MOTIF DE LA SUPPRESSION : départ en retraite

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

L'avis du CSE n'est pas requis lorsqu'il s'agit de créations et suppressions d'emploi liée uniquement à des avancements de grade.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration décide de supprimer le poste proposé et de mettre à jour le tableau des effectifs à la date du 1^{er} janvier 2024.

Article 2 :

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



Annexe 1 – Tableau des effectifs fonctionnaires de l'OPH31

TABEAU DES EFFECTIFS FONCTIONNAIRES DE L'OPH 31

MIS A JOUR AU 31/12/2023

FILIERE	CATEGC	CADRE D'EMPLOI	GRADE	LIBELLE	Service d'affectation	temps de	Emploi pourvu
ADMINISTRATIVE	A	ATTACHES	Attaché Territorial	Chargé de missions	RESSOURCES HUMAINES	35h	pourvu
	B	REDACTEURS	Rédacteur	Responsable service Gestion sociale	GESTION SOCIALE	35h	pourvu
			Rédacteur Principal de 2ème classe	Conseillère de la relation client	CENTRE RELATION CLIENT	35h	pourvu
			Rédacteur Principal de 1ère classe			35h	VACANT
	C	ADJOINTS ADMINISTRATIFS	Adjoint administratif principal de 1ère classe	agent chargé du quittance	COMPTABILITE FINANCES	35h	pourvu
			Adjoint administratif principal de 1ère classe	Agent chargé des marchés publics	JURIDIQUE	35h	pourvu
			Adjoint administratif principal de 2ème classe	Agent comptable	COMPTABILITE FINANCES	35h	pourvu
			Adjoint administratif principal de 1ère classe	Responsable Chargé de clientèle	GESTION LOCATIVE	35h	pourvu
			Adjoint administratif principal de 2ème classe	Gestionnaire immobilier	JURIDIQUE	35h	pourvu
			Adjoint administratif principal de 2ème classe	Conseillère de la relation client	CENTRE RELATION CLIENT	35h	pourvu
TECHNIQUE	A	INGENIEURS	Ingénieur			35h	VACANT
	B	TECHNICIENS	Technicien principal de 1ère classe	Responsable SI	SERVICE INFORMATIQUE	35h	pourvu
			Technicien	Technicien sinistres	SOLUTIONS HABITAT	35h	pourvu
	C	AGENTS DE MAITRISE	Agent de maîtrise	Responsable qualité	SOLUTIONS HABITAT	35h	pourvu
	C	ADJOINTS TECHNIQUES	Adjoint Technique Principal 2ème classe			35h	VACANT



VII. Mise à jour des délégations de signature

La présente note a pour objet la mise à jour des arrêtés de délégations de signature.

Vu le décret n°228-566 du 18 juin 2008 fixant l'organisation des OPH ;

Vu la délibération prise en séance du Conseil d'administration du 8 septembre 2021 nommant Monsieur Thierry BESANCON aux fonctions de Directeur Général de l'OPH31 ;

Vu les délibérations prises les 27 juin 2022, 14 décembre 2022, 22 mai 2023 et 10 septembre 2023, de mises à jour des délégations de signature en vigueur,

Afin d'assurer la gestion du service Communication, il est souhaitable que Monsieur le Directeur Général puisse déléguer sa signature à Monsieur Quentin SANCHEZ, Responsable du service Communication de l'OPH31.

Par ailleurs, compte tenu de l'arrivée, le 15 janvier 2024, de Madame Cécile BEAUSSEART, Directrice Financière et Comptable de l'OPH31, il convient de délibérer sur sa future délégation de signature.

Les projets de délégations sont ci-après annexés.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à signer les projets de délégations de signature ci-annexés.

Annexe 1 - Délégations de signature



DELEGATION DE SIGNATURE

Vu le Code de la construction et de l'habitation et, notamment, son article R421-18,

Vu le décret n°2022-706 du 26 avril 2022,

Vu la délibération du Conseil d'administration du 8 septembre 2021,

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

Cette délégation prendra effet à compter de son arrivée dans l'entreprise, soit le 15 janvier 2024.



Madame Cécile BEAUSSAERT est autorisée à subdéléguer la signature déléguée des documents ci-dessous aux membres du personnel qui relèvent de son autorité.

Documents concernés :

- Les courriers et attestations de gestion courante correspondant aux activités du service placé sous son autorité, dont notamment :
 - o Les courriers de gestion courante correspondant à l'activité de régularisation de charges
 - o Les courriers de gestion courante correspondant aux activités de charges et produits liés à l'exploitation, au fonctionnement, aux investissements et cycles financiers.
 - o Les courriers ayant trait à la gestion quotidienne des paiements et encaissements tant en fonctionnement qu'en investissement (réclamations, factures incomplètes ou erronées...).
- Les avis de congés et d'absence des membres du personnel placé sous son autorité
- Les placements des fonds dans le cadre des orientations fixées par le Conseil d'Administration
- Les contrats, marchés publics, ordres de service et bons de commande de son service dans la limite de 6 000 euros HT

Fait à BALMA, le

Signature du délégant

Signature du délégataire
Précédée de la mention manuscrite « Après en
avoir pris connaissance le ... »



DELEGATION DE SIGNATURE

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

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

Documents concernés :

- Les courriers et attestations de gestion courante correspondant aux activités du service placé sous son autorité
- Les avis de congés et d'absence des membres du personnel placé sous son autorité
- Les contrats, marchés publics, ordres de service et bons de commande de son service dans la limite de 6 000 euros HT

Fait à BALMA, le



Signature du délégant

Signature du délégataire
Précédée de la mention manuscrite « Après en
avoir pris connaissance le ... »

VIII. Mise en place de la gestion en flux des réservations

La présente note a pour objet d'informer le Conseil d'Administration sur les modalités de mise en place de la gestion en flux des réservations, et d'autoriser le Directeur Général à signer les conventions nécessaires.

La loi ALUR a engagé une réforme en profondeur de la gestion de la demande de logement social et des attributions, confortée par les objectifs fixés dans le cadre de la loi LEC (loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017) et les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Cette dernière a rendu obligatoire la gestion des réservations en flux à compter du 24 novembre 2023 pour un commencement au 1^{er} janvier 2024.

Ce dispositif doit permettre de mieux répondre à la demande de logement social dans sa diversité et de faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc social. Il place les bailleurs sociaux en responsabilité pour l'élaboration des nouvelles conventions en flux et induit un dialogue approfondi avec l'ensemble des réservataires.

Actuellement, les modalités d'attribution des logements sociaux réservés en stock sont les suivantes : les logements des différents contingents de réservation sont physiquement identifiés dans chaque programme et leur sont remis à disposition à chaque libération pour proposition de candidats.

Dans le cadre de la gestion en flux, les logements réservés ne sont plus identifiés individuellement en amont mais font l'objet d'un engagement annuel de propositions sur lesquels le réservataire est amené à exercer un droit de désignation.

La convention de gestion du contingent préfectoral doit être signée avant toutes les autres.

Les conventions de gestion des autres contingents (Action Logement, collectivités, autres réservataires qui ont pu apporter des financements à certains programmes) doivent être élaborées concomitamment.

Pour y procéder l'OPH31 s'inscrit dans les étapes suivantes :

- L'état des lieux des réservations
- Le diagnostic des réservations à l'échelle de l'EPCI
- Le calcul et le décompte du flux pour chaque réservataire
- La contractualisation des conventions de réservation
- Définition des modalités de mise en œuvre et de suivi

Monsieur FABRE explique la différence entre la gestion en stock et la gestion en flux et précise que chaque organisme doit faire une convention avec chaque réservataire.

Il est procédé au vote.

Monsieur LEON quitte la séance à 17h08.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration prend acte de l'obligation du passage en gestion en flux des réservations.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à négocier et signer les conventions liées à la gestion en flux avec les différents réservataires. Ces conventions devront respecter les dispositions légales et réglementaires applicables.



IX. Demande de passage en non-valeur

La présente note a pour objet d'autoriser le passage en non-valeur des dossiers suivants pour l'année 2023 :

CODE CLIENT	MONTANT	CAUSE
200007108	167,15 €	Pas de justificatif
000085830	3 277,45 €	Décès
091201264	2 721,67 €	Décès
081001633	5 787,26 €	Liquidation judiciaire
200008491	1 000,00 €	Abandon FSL
TOTAL	12 953,53 €	

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à passer les dossiers ci-dessus en non-valeurs pour l'exercice 2023.

- X. Résidence Brondes – 8 logements – 15 rue Anatole France, AUTERIVE (code 0095) – Travaux de réhabilitation – 5^{ème} passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet la mise à jour du prix de revient et du plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de 8 logements et parties communes de la résidence Brondes, à Auterive. Cette opération fait partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences de Dabiou 1 et 2, à Cintegabelle.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Brondes, constituée d'un bâtiment de 8 logements, situé 15 rue Anatole France à Auterive, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



L'audit énergétique réalisé sur cette résidence fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 294 kWh/m².an (étiquette E).

La réhabilitation énergétique permettra de ramener cette consommation à 150 kWh/m².an, en étiquette C, avec une émission de Gaz à Effet de Serre (GES) en étiquette B.

PROGRAMME DE TRAVAUX

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

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

Après étude de la Maîtrise d'œuvre, le programme de travaux retenu, est le suivant :

Travaux thermiques :

- Isolation des combles
- Isolation Thermique par l'Intérieur
- Isolation des planchers bas, sur locaux non chauffés
- Remplacement des menuiseries extérieures + portes palières
- Création d'un sas thermique, à l'entrée du hall
- Remplacement convecteurs par panneaux rayonnants, avec régulation programmable
- Remplacement des cumulus
- Remplacement de la ventilation avec mise en œuvre d'une VMC Hygro A

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique des logements et parties communes
- Remplacement coffret Services Généraux

Travaux dans les parties communes :

- Travaux d'accessibilité de l'escalier
- Remplacement des portes des gaines techniques
- Remplacement de la trappe d'accès aux combles
- Création d'un platelage en combles pour accès aux équipements de ventilation
- Embellissement avec reprise des peintures des murs et plafonds
- Réfection de l'éclairage (LED et détection de présence)
- Interphonie (via téléphone), avec contrôle d'accès
- Remplacement des boîtes aux lettres, portes de services, tapis de sol
- Ravalement de façade

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (bac à douche ou baignoire + faïence, meuble vasque et miroir, évacuation machine à laver, peinture)
- Remplacement des robinetteries par des mitigeurs
- Remplacement WC, avec chasse économe
- Remplacement des sols souples dans toutes les pièces

Autres :

- Mise aux normes et embellissements du local Mairie (ERP)
- Logement du rez-de-chaussée, avec accès depuis la rue St Michel : la cuisine sera ouverte sur le séjour.

PLANNING

L'ordre de service de démarrage des travaux est envisagé pour le mois de décembre pour une durée d'environ 16 mois.



PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	128 961 €	24%
Travaux de sécurité	33 220 €	6%
Travaux techniques et embellissements	264 495 €	49%
Total travaux :	426 676 €	80%
Honoraires MOE + OPC	30 449 €	6%
Autres honoraires	36 476 €	7%
Diagnostics et études	16 943 €	3%
Assurances	4 209 €	1%
Révision	21 609 €	4%
Total opération :	536 362 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propre	80 454 €	15%
Eco-Prêt	136 000 €	25%
Reste à financer – Prêt à définir	319 908 €	60%
Total :	536 362 €	100%

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Après consultation des entreprises générales pour l'ensemble des 27 logements des résidences du groupe 1, le prix de revient des travaux est revu à la hausse à hauteur de 8,8% par rapport aux estimations du maître d'œuvre actées dans le précédent CA.

Cette augmentation d'environ 170 000 € TTC sur la totalité du prix de revient du groupe 1, s'explique en partie par des surcoûts liés à la découverte d'amiante lors d'investigations complémentaires, à la modification des modalités d'emprunt Eco-prêt ayant nécessité la réalisation d'un nouvel audit thermique selon la méthode 3CL et au contexte économique encore peu favorable actuellement.

Pour Brondes, le prix de revient global s'établit à 639 697 € TTC, soit 79 962 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	210 067 €	33%
Travaux de sécurité	125 042 €	20%
Travaux techniques et embellissements	172 690 €	27%
Total travaux :	507 799 €	79%
Honoraires MOE	34 345 €	5%
Autres honoraires	46 687 €	7%
Diagnostics et études	19 889 €	3%
Assurances	5 048 €	1%
Révision	25 928 €	4%
Total opération :	639 697 €	100%



Plan de financement TTC		
Fonds propre	95 955 €	15%
Eco-Prêt	136 000 €	21%
Reste à financer - Prêt à définir	407 742 €	64%
Total :	639 697 €	100%

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

Article Unique :

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

XI. Résidence Dabiou 1 – 14 logements – 105 et 115 chemin Dabiou, CINTEGABELLE (0031) – Travaux de réhabilitation – 5^{ème} passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet la mise à jour du prix de revient et du plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de 14 logements et parties communes de la résidence Dabiou 1, à Cintegabelle. Cette opération fait partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences de Dabiou 2 à Cintegabelle et de Brondes à Auterive.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Dabiou 1, constituée d'un bâtiment de 2 cages d'escalier, avec 14 logements, situé 105 et 115 Chemin Dabiou, à Cintegabelle, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectif principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



L'audit énergétique réalisé sur cette résidence fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 152 kWh/m².an (étiquette D).

La réhabilitation énergétique permettra de ramener cette consommation à 55 kWh/m².an (étiquette B), avec une émission de Gaz à Effet de Serre (GES) de 11 kgCO₂/m².an (étiquette C).

PROGRAMME DE TRAVAUX

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

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

Après étude de la Maîtrise d'œuvre, le programme de travaux retenu, est le suivant :

Travaux thermiques :

- Isolation Thermique par l'Extérieur
- Réfection de la toiture terrasse
- Remplacement des chaudières
- Remplacement menuiseries extérieures + portes palières
- Pose de volets roulants
- Remplacement portes de hall
- Remplacement de la ventilation avec mise en œuvre d'une VMC Hygro A
- Isolation plafond local vélos/poussettes

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique des logements et parties communes
- Mise aux normes du désenfumage
- Sécurisation de la toiture

Travaux dans les parties communes :

- Travaux d'accessibilité de l'escalier
- Embellissement avec reprise des peintures des murs et plafonds et des carrelages
- Ponçage et surfacage des escaliers et paliers
- Remplacement portes de services et portes gaines techniques
- Remplacement des boîtes aux lettres
- Remplacement tapis de sol
- Réfection de l'éclairage (LED et détection de présence)
- Renforcement de l'éclairage extérieur
- Interphonie (via téléphone), avec contrôle d'accès
- Local RDC aménagé en 2 locaux : 1 local vélos / poussettes + 1 local ménage

Travaux dans les logements :

- Réfection des salles de bain (bac à douche ou baignoire + faïence, meuble vasque et miroir, - évacuation machine à laver, peinture)
- Remplacement des robinetteries par des mitigeurs
- Remplacement WC, avec chasse économe
- Remplacement des sols souples dans toutes les pièces
- Déplacement meubles

PLANNING

L'ordre de service de démarrage des travaux est envisagé pour le mois de décembre pour une durée d'environ 16 mois.



PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	392 699 €	43%
Travaux de sécurité	85 580 €	9%
Travaux techniques et embellissements	252 273 €	28%
Total travaux :	730 552 €	80%
Honoraires MOE + OPC	52 651 €	6%
Autres honoraires	62 519 €	7%
Diagnostics et études	24 812 €	3%
Assurances	7 279 €	1%
Révision	37 366 €	4%
Total opération :	915 179 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propre	137 277 €	15%
Eco-Prêt	182 000 €	20%
Reste à financer – Prêt à définir	595 902 €	65%
Total :	915 179 €	100%

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Après consultation des entreprises générales pour l'ensemble des 27 logements des résidences du groupe 1, le prix de revient des travaux est revu à la hausse à hauteur de 8,8% par rapport aux estimations du maître d'œuvre actées dans le précédent CA.

Cette augmentation d'environ 170 000 € TTC sur la totalité du prix de revient du groupe 1, s'explique en partie par des surcoûts liés à la découverte d'amiante lors d'investigations complémentaires, à la modification des modalités d'emprunt Eco-prêt ayant nécessité la réalisation d'un nouvel audit thermique selon la méthode 3CL et au contexte économique encore peu favorable actuellement.

Pour Dabiou 1, Le prix de revient global s'établit à 984 069 € TTC, soit 70 291 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	400 116 €	41%
Travaux de sécurité	113 856 €	12%
Travaux techniques et embellissements	269 970 €	27%
Total travaux :	783 941 €	80%
Honoraires MOE	52 759 €	5%
Autres honoraires	70 336 €	7%
Diagnostics et études	29 187 €	3%
Assurances	7 795 €	1%
Révision	40 050 €	4%
Total opération :	984 069 €	100%



Plan de financement TTC		
Fonds propre	147 610 €	15%
Eco-Prêt	182 000 €	18%
Reste à financer - Prêt à définir	654 459 €	67%
Total :	984 069 €	100%

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

Article Unique :

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

XII. Résidence Dabiou 2 – 5 logements – chemin Dabiou, CINTEGABELLE (code 0120) – Travaux de réhabilitation – 5^{ème} passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet la mise à jour du prix de revient et du plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de 5 logements de la résidence Dabiou 2, à Cintegabelle.
Cette opération fait partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences Dabiou 1 à Cintegabelle et Brondes à Auterive.

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Dabiou 2, constituée de 5 pavillons, situés Chemin Dabiou, à Cintegabelle, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectif principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



L'audit énergétique réalisé sur cette résidence fait apparaître une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 271 kWh/m².an (étiquette E).

La réhabilitation énergétique permettra de ramener cette consommation à 79 kWh/m².an (étiquette B), avec une émission de Gaz à Effet de Serre (GES) de 4 kgCO₂/m².an (étiquette A).

PROGRAMME DE TRAVAUX

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

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

Le programme prévisionnel de travaux envisagé, est le suivant :

Travaux thermiques :

- Isolation des combles
- Remplacement de la ventilation avec mise en œuvre d'une VMC Hygro A
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Pose de volets roulants
- Remplacement des portes d'entrée
- Installation de pompes à Chaleur
- Suppression des convecteurs
- Remplacement des ballons ECS

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique des logements

Travaux dans les logements :

- Ravalement des façades
- Pose de trappes d'accès aux combles
- Réfection des salles de bain (bac à douche ou baignoire + faïence, meuble vasque et miroir, évacuation machine à laver, peinture)
- Remplacement des robinetteries par des mitigeurs
- Remplacement WC, avec chasse économe

PLANNING

L'ordre de service de démarrage des travaux est envisagé pour le mois de décembre pour une durée d'environ 16 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	119 278 €	39%
Travaux de sécurité	23 100 €	8%
Travaux techniques et embellissements	97 625 €	32%
Total travaux :	240 003 €	78%
Honoraires MOE + OPC	17 268 €	6%
Autres honoraires	21 570 €	7%
Diagnostics et études	12 558 €	4%
Assurances	2 388 €	1%
Révision	12 255 €	4%
Total opération :	306 042 €	100%



Plan de financement TTC		
Fonds propre	45 906 €	15%
Eco-Prêt	70 000 €	23%
Reste à financer	190 136 €	62%
Total :	306 042 €	100%

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ACTUALISES

Après consultation des entreprises générales pour l'ensemble des 27 logements des résidences du groupe 1, le prix de revient des travaux est revu à la hausse à hauteur de 8,8% par rapport aux estimations du maître d'œuvre actées dans le précédent CA.

Cette augmentation d'environ 170 000 € TTC sur la totalité du prix de revient du groupe 1, s'explique en partie par des surcoûts liés à la découverte d'amiante lors d'investigations complémentaires, à la modification des modalités d'emprunt Eco-prêt ayant nécessité la réalisation d'un nouvel audit thermique selon la méthode 3CL et au contexte économique encore peu favorable actuellement.

Pour Dabiou 2, Le prix de revient global s'établit à 306 125 € TTC, soit 61 225 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	125 157 €	41%
Travaux de sécurité	34 385 €	11%
Travaux techniques et embellissements	75 558 €	25%
Total travaux :	235 100 €	77%
Honoraires MOE	17 277 €	6%
Autres honoraires	23 743 €	8%
Diagnostics et études	15 630 €	5%
Assurances	2 353 €	1%
Révision	12 022 €	4%
Total opération :	306 125 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propre	45 919 €	15%
Eco-Prêt	70 000 €	23%
Reste à financer - Prêt à définir	190 206 €	62%
Total :	306 125 €	100%

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

Article Unique :

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



XIII. Résidence Cannas – 8 logements – Chemin Lassalle et rue de la Chapellerie, à Bessières (code 1008) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Cannas, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Cannas, constituée de 8 logements individuels, situés 225 chemin Lassalle, 152, 200, 237, 246, 259, 268 et 309 rue de la Chapellerie, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique F à C ou B,
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 240 003 € TTC, soit 30 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	85 711 €	36%
Travaux techniques	89 367 €	37%
Total travaux :	175 079 €	73%
Honoraires MOE + OPC	18 767 €	8%
Autres honoraires	25 207 €	11%
Diagnostics et études	10 176 €	4%
Assurances	1 837 €	1%
Révision	8 937 €	4%
Total opération :	240 003 €	100%



Plan de financement TTC		
Plan de Relance	32 000 €	13%
Fonds propre	36 000 €	15%
Estimation Eco-Prêt	127 000 €	53%
Reste à financer - Prêt à définir	45 002 €	19%
Total :	240 003 €	100%

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

Article Unique :

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



XIV. Résidence Presbytère – 6 logements – 23 place St Jean, à Bessières (code 2020) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

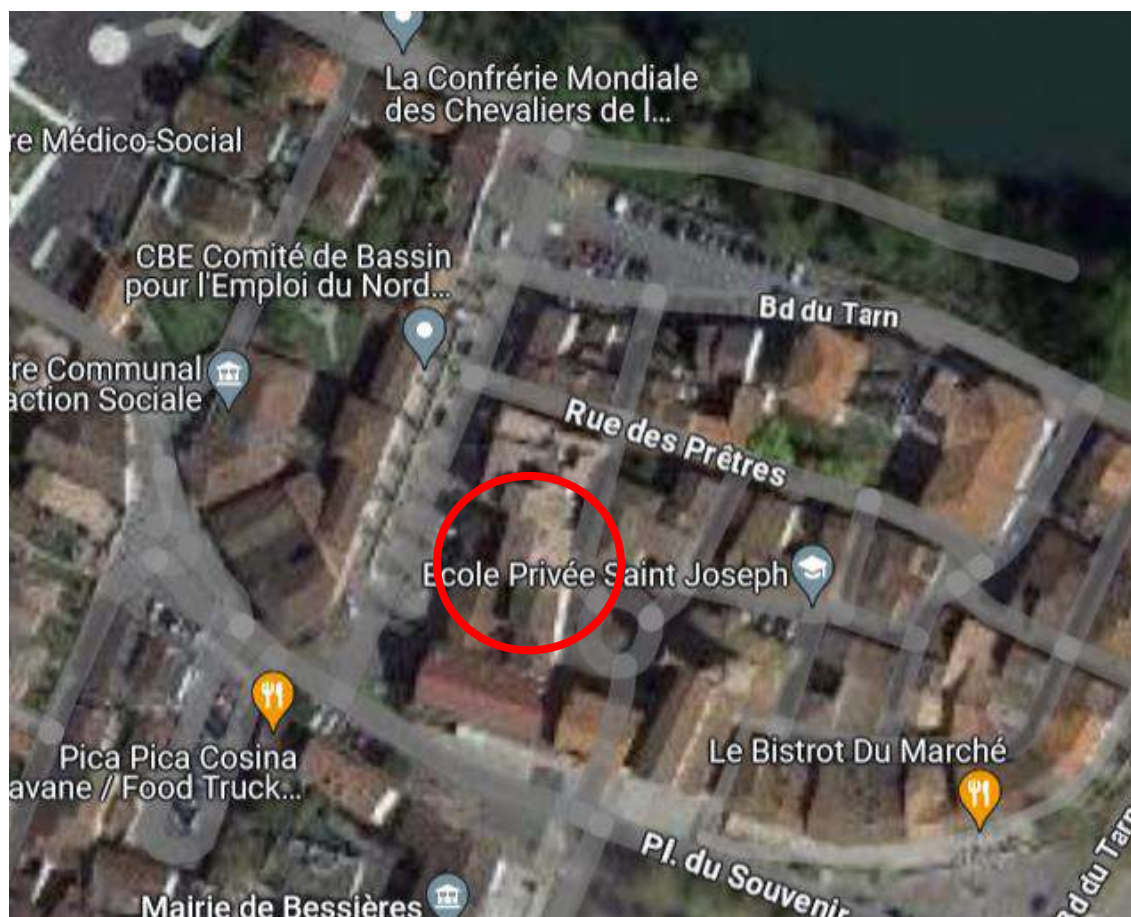
NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Presbytère, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Presbytère, constituée d'un bâtiment, regroupant 6 logements collectifs, située 25 place St Jean, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique F à C ou B
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;

Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 240 001 € TTC, soit 40 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	86 135 €	36%
Travaux techniques	89 810 €	37%
Total travaux :	175 945 €	73%
Honoraires MOE + OPC	18 860 €	8%
Autres honoraires	25 237 €	11%
Diagnostics et études	9 132 €	4%
Assurances	1 846 €	1%
Révision	8 981 €	4%
Total opération :	240 001 €	100%

Plan de financement TTC		
Plan de Relance	24 000 €	10%
Fonds propre	36 000 €	15%
Estimation Eco-Prêt	39 000 €	16%
Reste à financer - Prêt à définir	141 001 €	59%
Total :	240 001 €	100%



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

Article Unique :

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

XV. Résidence Faubourg des Arts – 2 logements – 255 rue Faubourg des Arts et 72 impasse du Tarn, à Bessières (code 2050) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

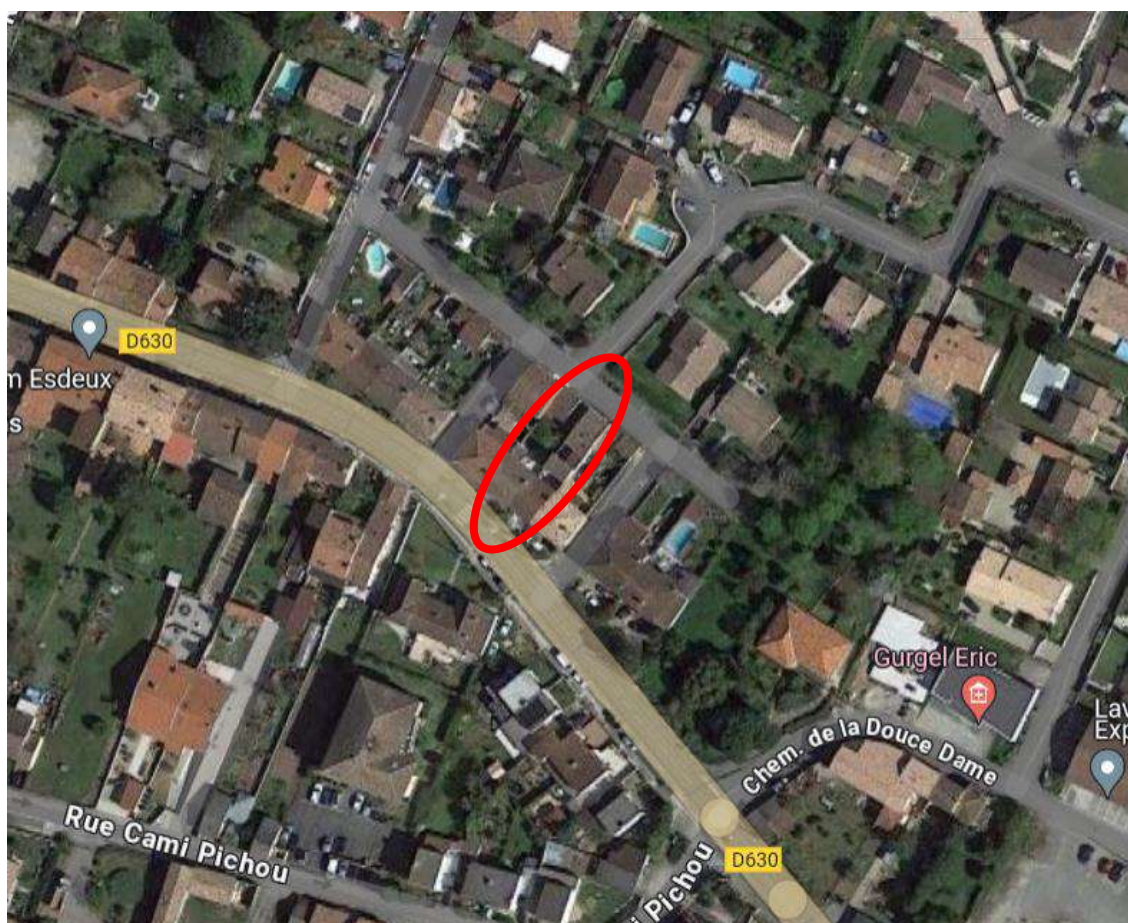
NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Faubourg des Arts, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Faubourg des Arts, constituée de 2 logements individuels, situés 255 rue Faubourg des Arts et 72 impasse du Tarn, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique F à C ou B
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 80 000 € TTC, soit 40 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	25 782 €	32%
Travaux techniques	26 882 €	34%
Total travaux :	52 664 €	66%
Honoraires MOE + OPC	5 645 €	7%
Autres honoraires	11 406 €	14%
Diagnostics et études	7 044 €	9%
Assurances	553 €	1%
Révision	2 688 €	3%
Total opération :	80 000 €	100%

Plan de financement TTC		
Plan de Relance	8 000 €	10%
Fonds propre	12 000 €	15%
Estimation Eco-Prêt	21 000 €	26%
Reste à financer - Prêt à définir	39 000 €	49%
Total :	80 000 €	100%



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

Article Unique :

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

XVI. Résidence St Jean – 13 logements – 15 rue St Jean et 60 allée des écoles, à Bessières (code 1018) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence St Jean, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence St Jean, constituée de 2 bâtiments, regroupant 13 logements collectifs, située 15 rue St Jean et 60 allée des écoles, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique F à C ou B
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 325 002 € TTC, soit 25 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	117 163 €	36%
Travaux techniques	122 161 €	38%
Total travaux :	239 324 €	74%
Honoraires MOE + OPC	25 654 €	8%
Autres honoraires	32 512 €	10%
Diagnostics et études	12 786 €	4%
Assurances	2 511 €	1%
Révision	12 216 €	4%
Total opération :	325 002 €	100%



Plan de financement TTC		
Plan de Relance	52 000 €	16%
Fonds propre	48 750 €	15%
Estimation Eco-Prêt	84 500 €	26%
Reste à financer - Prêt à définir	139 751 €	43%
Total :	325 002 €	100%

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

Article Unique :

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

XVII. Résidence Ecoles – 4 logements – 120 rue Privat, à Bessières (code 1014) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

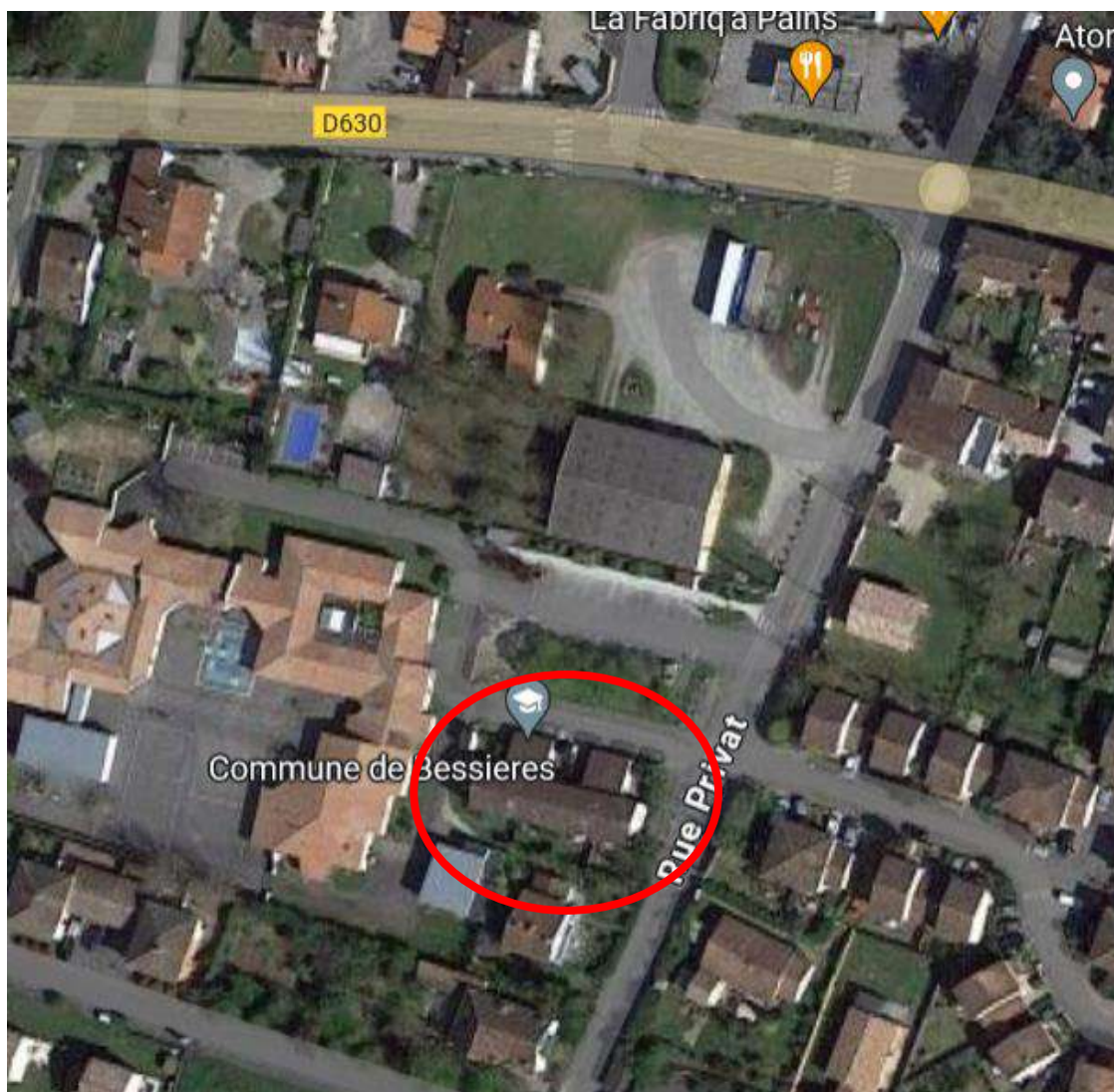
NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Ecoles, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Ecoles, constituée de 4 logements individuels, situés 120 rue Privat, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique F à C ou B
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 180 000 € TTC, soit 45 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	63 609 €	35%
Travaux techniques	66 322 €	37%
Total travaux :	129 931 €	72%
Honoraires MOE + OPC	13 928 €	8%
Autres honoraires	20 058 €	11%
Diagnostics et études	8 088 €	4%
Assurances	1 363 €	1%
Révision	6 632 €	4%
Total opération :	180 000 €	100%



Plan de financement TTC		
Plan de Relance	16 000 €	9%
Fonds propre	27 000 €	15%
Estimation Eco-Prêt	42 000 €	23%
Reste à financer - Prêt à définir	95 000 €	53%
Total :	180 000 €	100%

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

Article Unique :

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

XVIII. Résidence Henri Dunant – 24 logements – Chemin de la Gravette, à Bessières (code 0060) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Henri Dunant, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Henri Dunant, constituée de 4 bâtiments, regroupant 24 logements collectifs et située chemin de la Gravette, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique E à C ou B
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 1 080 002 € TTC, soit 45 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	403 627 €	37%
Travaux techniques	420 844 €	39%
Total travaux :	824 471 €	76%
Honoraires MOE + OPC	88 377 €	8%
Autres honoraires	97 891 €	9%
Diagnostics et études	18 528 €	2%
Assurances	8 650 €	1%
Révision	42 084 €	4%
Total opération :	1 080 002 €	100%

Plan de financement TTC		
Fonds propre	162 000 €	15%
Estimation Eco-Prêt	156 000 €	14%
Reste à financer - Prêt à définir	762 001 €	71%
Total :	1 080 002 €	100%



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

Article Unique :

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

XIX. Résidence Lassalle – 15 logements – rue de la Chapellerie, à Bessières (code 1007) – Travaux de réhabilitation – 1er passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet le lancement de l'opération et le budget prévisionnel de réhabilitation de la résidence Lassalle, à Bessières.

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Lassalle, constituée de 15 logements individuels, situés 80, 82, 94, 98, 110, 120, 173, 175, 183, 187, 199, 203, 217, 213 et 223, rue de la Chapellerie, à Bessières, doit faire l'objet d'une réhabilitation ayant pour objectifs principaux la diminution des consommations énergétiques et l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité.



PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux sera établi pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Améliorer les performances thermiques et énergétiques, pour passer de l'étiquette énergétique E à C ou B
- Maîtriser le clos et le couvert,
- Maîtriser les charges locatives,
- Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale, pour les locataires.

PLANNING

Démarrage des études en janvier 2024

Diagnostics thermiques et techniques : 1^{er} trimestre 2024

- Audit thermique ;
- Diagnostic structure (y compris charpente et toiture) ;
- Diagnostic électrique des logements et parties communes ;
- Diagnostic de sécurité (gaz et incendie) ;
- Diagnostic accessibilité ;
- Diagnostic des logements : état des sols, des murs, des plafonds et des équipements des pièces humides, état des sols sur le reste du logement ;
- Inspection des réseaux EU et EP.

Dépôt des autorisations administratives : 3^{ème} trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2025

Durée des travaux : environ 18 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PREVISIONNELS

Le prix de revient global s'établit à 450 001 € TTC, soit 30 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	164 553 €	37%
Travaux techniques	171 571 €	38%
Total travaux :	336 124 €	75%
Honoraires MOE + OPC	36 030 €	8%
Autres honoraires	43 333 €	10%
Diagnostics et études	13 830 €	3%
Assurances	3 526 €	1%
Révision	17 157 €	4%
Total opération :	450 001 €	100%



Plan de financement TTC		
Fonds propre	67 500 €	15%
Estimation Eco-Prêt	97 500 €	22%
Reste à financer - Prêt à définir	285 001 €	63%
Total :	450 001 €	100%

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

Article Unique :

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

Monsieur FABRE précise que l'ensemble des délibérations d'engagement de travaux de la séance représente 99 logements.

- XX. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 14 logements, rue Lejeune à Toulouse code interne 0306CN

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 513 458 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 14 logements, rue le jeune à Toulouse code interne 0306CN

Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

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 1 Ligne de Prêt pour un montant total de 513 458 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	Prêt Habitat Amélioration Restructuration dit PHARE
	513 458 euros
Montant :	
Durée du préfinancement	0 ans
Durée de la phase d'amortissement	25 ans
dont différé d'amortissement	0 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat + 1,00 %
Révisabilité du taux d'intérêt à chaque échéance :	en fonction de la variation du taux du LA
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire
Typologie Gissler :	1A
Commission d'instruction :	0.06 % (6 points de base) du montant du prêt
Modalité de révision	Simple Révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance	de 0 % à 050 % maximun



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

Article Unique :

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

- XXI. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de construction neuve de 13 logements, Résidence l'Escola rue des écoles à CASTANET, code interne 0341CN

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 1 093 341 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de construction neuve de 13 logements, rue des écoles à CASTANET, code interne 0341CN

Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

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 4 Lignes de Prêts pour un montant total de 1 093 341 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI FONCIER
Montant :	201 624 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 – 0,4 % <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 :	PLAI BATI
Montant :	272 957 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 - 0,4 % <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 :	Double révisabilité (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt :	PLUS FONCIER
Montant :	224 299 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance 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 4

Ligne du Prêt :	PLUS BATI
Montant :	394 461 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité (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 Général, délégataire dûment habilité, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.



- XXII. Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et de Consignations concernant l'opération en VEFA - acquisition de 20 logements 14 PLUS et 6 PLAI-R, 43 avenue de la Gare à Martres Tolosane, code interne 0352CN

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 1 716 635 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de construction neuve en VEFA de 20 logements à Martres Tolosane, code interne 0352CN

Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

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 4 Lignes de Prêts pour un montant total de 1 716 635 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI FONCIER
Montant :	79 611 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 – 0,4% <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 :	PLAI BATI
Montant :	100 000 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 - 0,4 % <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 :	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance :	De 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt :	PLUS FONCIER
Montant :	1 184 009 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance 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 4

Ligne du Prêt :	PLUS BATI
Montant :	353 015 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité (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 Général, délégataire dûment habilité, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.



XXIII. Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de construction de 17 logements 12 PLUS et 5 PLAI, route de Carbonne à LAFITTE-VIGORDANE – code interne 0344CN

Les conditions de financements des emprunts sollicités auprès de la Banque des Territoires ont évolué. De ce fait les montants des prêts validés précédemment ont changé et une nouvelle délibération avec les nouvelles conditions est nécessaire.

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 1 162 284 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de construction neuve de 17 logements à LAFITTE VIGORDANE, code interne 03344CN

Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

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 4 Lignes de Prêts pour un montant total de 1 162 284 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI FONCIER
Montant :	72 738 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 – 0,4 % <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 :	PLAI BATI
Montant :	177 075 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 - 0,4 % <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 :	Double révisabilité (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt :	PLUS FONCIER
Montant :	218 446 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance 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 4

Ligne du Prêt :	PLUS BATI
Montant :	694 025 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité (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 Général, délégataire dûment habilité, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds et à réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.



XXIV. Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de logements, résidence Lasserre 2 au 5 rue de l'Aneto à BOULOGNE SUR GESSE, code interne 0034ER

Les conditions de financements des emprunts sollicités auprès de la Banque des Territoires ont évolué. De ce fait le montant des prêts validés précédemment ont changé et une nouvelle délibération avec les nouvelles conditions est nécessaire.

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 359 000 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 7 logements à BOULOGNE SUR GESSE, code interne 0034Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,
DELIBERE

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 2 Lignes de Prêts pour un montant total de 359 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	268 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <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 :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme dumontant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum



Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO-PRÊT
Montant :	91 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,25 % <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 :	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

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

Article Unique :

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



- XXV. Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 16 logements, résidence Lasserre 1 au 1 et 3 rue de l'Aneto à BOULOGNE SUR GESSE, code interne 0008ER – ANNULE ET REMPLACE la délibération du Conseil d'Administration du 26 octobre 2022

Les conditions de financements des emprunts sollicités auprès de la Banque des Territoires ont évolué. De ce fait le montant des prêts validés précédemment ont changé et une nouvelle délibération avec les nouvelles conditions est nécessaire.

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 721 000 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 16 logements à BOULOGNE SUR GESSE, code interne 0008ER

Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

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 2 Lignes de Prêts pour un montant total de 465 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	257 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <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 :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum



Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO-PRÊT
Montant :	208 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,25 % <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 :	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

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

Article Unique :

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



XXVI. Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 15 logements, résidence Le Moulin 0094, située rue du Tournon et impasse de Boyers à ODARS

Les conditions de financements des emprunts sollicités auprès de la Banque des Territoires ont évolué. De ce fait le montant des prêts validés précédemment ont changé et une nouvelle délibération avec les nouvelles conditions est nécessaire.

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 551 218 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 15 logements à Odars, code interne 0094er

Le Conseil d'Administration de l'OPH DE HAUTE GARONNE dit OPH 31, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts etconsignations un Contrat de Prêt composé 1 Ligne de Prêts pour un montant total de 551218 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	551 218 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <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 :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme dumontant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum



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

Article Unique :

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h30.

Le Président de l'OPH31

Jean-Michel FABRE

