



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 15 mars 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Christine COURADE, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Alba SER et Sandrine BAYLAC,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Alain SOTTIL,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

I. Vente à la Mairie d'Auterive du foncier Bel Air, situé Rue du Président Allende et 1 rue Pierre Rous

La présente note a pour objet d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte de vente, au profit de la Mairie d'AUTERIVE, des parcelles cadastrées section AS numéro 402, 403, 406, 407 et 408 appartenant à l'OPH31 assiette de l'ancienne Cité Bel Air, et situées rue du Président Allende et 1 rue Pierre Rous.

Le 9 octobre 2023, le Conseil d'Administration de l'OPH31 a approuvé la signature d'un acte d'échange fonciers entre la Mairie d'AUTERIVE et l'OPH31.

Il était prévu l'échange des parcelles cadastrées section AS numéro 402, 403, 406, 407 et 408 constituant l'ancienne cité Bel Air, sur lequel le SDIS a pour projet d'implanter une caserne, contre une partie de la parcelle cadastrée section AI numéro 96 sur laquelle l'OPH31 souhaite réaliser une opération de construction de logements sociaux.

Le calendrier prévisionnel prévoyait initialement une signature de l'acte authentique d'échange en 2025. La parcelle cadastrée section AI numéro 96 étant en cours de modification de zonage, et afin de ne pas retarder le projet d'implantation de la caserne, il est proposé de modifier le montage de ces projets et d'acter la vente des terrains Bel Air au 1^{er} semestre 2024.

Il est donc proposé la vente par l'OPH31 à la Mairie d'AUTERIVE des parcelles AS 402, 403, 406, 407 et 408, pour un montant de 105 000€ HT soit 126 000€ TTC (prix évalué par le service des domaines dans son avis rendu le 4/10/2022 et prorogé le 11/09/2023).

Les frais notariés seront à la charge de la Commune.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration valide la vente des parcelles AS 402, 403, 406, 407 et 408 à la Mairie d'AUTERIVE pour un montant de 126 000€ TTC.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à signer tous les actes afférents à cette vente.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 18 mars 2024



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 18 mars 2024



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 15 mars 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Christine COURADE, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Alba SER et Sandrine BAYLAC,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Alain SOTTIL,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

II. BUZET SUR TARN – Route de Bessières – Constitution d'une servitude de passage de tout à l'égout sur la parcelle AZ 381

La présente note a pour objet d'autoriser le Directeur Général de l'OPH31 à signer l'acte de constitution de servitude de passage du tout à l'égout portant sur la parcelle ZA 381 au profit de la parcelle cadastrale ZA 520 à usage d'habitation.

Sur la Commune de BUZET SUR TARN, au sein du lotissement « En Gayraud » sis 550 Route de Buzet, l'OPH31 est emphytéote de 4 logements individuels assis sur les parcelles ZA 392 et 393 formant le lot numéro DEUX (2) du lotissement.

L'OPH31 est devenu emphytéote aux termes d'un bail emphytéotique avec la SAHLM des Chalets en date du 22 décembre 2020.

La parcelle cadastrée ZA 381 d'une contenance de 454m² est à usage de passage et détenue en indivision forcée à hauteur de 2/6èmes pour l'OPH31. Cette dernière est indispensable pour la desserte des parcelles cadastrées ZA 378 - 380 - 389 - 391 - 392 - 393 et 394.

Monsieur David TOUBOUL, propriétaire de la parcelle cadastrée AZ 380 a vendu la parcelle cadastrée AZ 520 au profit de Monsieur Sélim HATTAB.

Afin que ce dernier puisse raccorder sa construction assise sur la parcelle cadastrée AZ 520, il est nécessaire de créer une servitude de passage de tout à l'égout sur la parcelle cadastrée AZ 381.

Par courriel en date du 10 janvier 2024, Réseau 31 a fait part de la faisabilité du branchement et que la conduite publique est parfaitement calibrée pour recevoir les eaux usées d'une éventuelle habitation supplémentaire.

Pour ce faire, un acte de constitution de servitude sera signé chez Maître Cécile ZAMPINI, Notaire à TOULOUSE, recueillant ainsi l'accord de l'ensemble des indivisaires de la parcelle cadastrée ZA 381.



Les frais d'acte notariés seront à la charge des propriétaires de la parcelle cadastrée AZ 520.

Cet acte de constitution de servitudes prévoira une participation du fonds dominant aux charges d'entretien et de réfection du réseau tout à l'égout, objet de la servitude.

La SA des Chalets, propriétaire des parcelles sur lesquelles l'OPH31 est emphytéote, devra également prendre une délibération pour autoriser la constitution de cette servitude.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise la constitution de servitude de tout à l'égout sur la parcelle AZ 381 tel que décrite ci-dessus.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à effectuer toutes démarches et signer tout acte en ce sens.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 18 mars 2024



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 18 mars 2024



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 15 mars 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Christine COURADE, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Alba SER et Sandrine BAYLAC,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Alain SOTTIL,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

III. Mise à jour de la délégation de signature de Cécile Beaussaert

La présente note a pour objet la mise à jour de l'arrêté de délégation de signature de Madame Cécile BEAUSSAERT.

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,

A la suite de l'arrivée, le 15 janvier 2024, de Madame Cécile BEAUSSAERT, Directrice Financière et Comptable de l'OPH31, et après examen des besoins de l'organisation, il convient de compléter sa délégation de signature.

Le projet est ci-après annexé.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à signer le projet de signature ci-annexé.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 18 mars 2024



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 18 mars 2024



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Annexe 1 - Délégation 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),

En sus de la délégation de signature délibérée en CA du 11/12/2023 délégrant à Madame Cécile BEAUSSAERT la signature de documents et contrats ciblés en tant que Directrice Administrative et Financière,

Et après examen des besoins de l'organisation,

Lui délègue également les pouvoirs nécessaires à la gestion quotidienne des affaires financières de l'OPH31, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Madame Cécile BEAUSSAERT sera ainsi autorisée à avoir un accès complet aux comptes bancaires dans tous les établissements bancaires dans lesquels l'Office dispose de comptes et/ou produits, y compris la consultation des soldes, l'initiation des virements et toute autre action nécessaire à la gestion financière.

Les placements des fonds doivent rester dans le cadre des orientations fixées par le Conseil d'Administration et cette délégation est soumise à certaines limites et contrôles, notamment :

Tout acte ou transaction unitaire d'un montant supérieur à 40 000€ HT ou transactions en lots d'un montant supérieur à 100 000€ HT, doit être approuvé préalablement par le Directeur Général selon pouvoirs accordés ou le Conseil d'Administration.

Cette délégation prendra effet à compter de la signature de la présente délibération.

Fait à BALMA, le

Signature du délégrant

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 15 mars 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Christine COURADE, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Alba SER et Sandrine BAYLAC,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Alain SOTTIL,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

IV. Note d'information sur le télétravail à l'OPH31 pour les fonctionnaires

Monsieur le Directeur Général de l'OPH 31 rappelle que le télétravail désigne toute forme d'organisation du travail dans laquelle les fonctions qui auraient pu être exercées par un agent dans les locaux de son employeur sont réalisées hors de ces locaux de façon régulière et volontaire en utilisant les technologies de l'information et de la communication ;

Monsieur le Directeur Général de l'OPH 31 précise que le télétravail est organisé au domicile de l'agent, ou éventuellement, dans des locaux professionnels distincts de ceux de son employeur public et de son lieu d'affectation et qu'il s'applique aux fonctionnaires de l'OPH 31.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le décret n°85-603 du 10 juin 1985 relatif à l'hygiène et à la sécurité du travail ainsi qu'à la médecine professionnelle et préventive dans la fonction publique territoriale ;

VU le décret n° 2016-151 du 11 février 2016 modifié relatif aux conditions et modalités de mise en œuvre du télétravail dans la fonction publique et la magistrature ;

VU l'avis du Comité Social Territorial en date du 15/12/2021

CONSIDERANT QUE les agents exerçant leurs fonctions en télétravail bénéficient des mêmes droits et obligations que les agents exerçant sur leur lieu d'affectation ;

CONSIDERANT QUE l'employeur prend en charge les coûts découlant directement de l'exercice des fonctions en télétravail, notamment le coût des matériels, logiciels, abonnements, communications et outils ainsi que de la maintenance de ceux-ci ;

1 – Activités éligibles au télétravail :

- Critères d'éligibilité au télétravail

L'activité en télétravail doit être compatible avec le fonctionnement de l'équipe à laquelle le télétravailleur est rattaché. De même, l'exécution en télétravail des missions attachées à l'emploi doivent être compatibles avec le bon fonctionnement de l'activité du service.

Les conditions d'éligibilités :

- Agent à temps complet ou bien à temps partiel au moins équivalent à 80 % d'un temps complet
- Personnel avec une ancienneté d'au moins 1 mois au sein de l'OPH31
- Être capable d'exercer son travail en toute autonomie et hors des locaux de l'OPH31
- Une bonne maîtrise des applications informatiques indispensables à l'activité
- Une bonne connaissance des processus et des règles applicables dans l'entreprise
- Être habitué et avoir démontré sa capacité à travailler de manière collective, à s'organiser et à reporter, de manière à maintenir les échanges entre les collaborateurs en télétravail et le reste de l'équipe
- Appartenir à un service dont le fonctionnement est conciliable avec le télétravail
- Exercer des fonctions compatibles avec le télétravail
- Disposer sur son lieu de télétravail, d'un environnement adapté et répondant aux normes de sécurité notamment électrique
- Disposer sur son lieu de télétravail, d'un accès à internet suffisamment dimensionné en rapidité, débit et stabilité pour permettre un lien continu avec les systèmes d'information de l'OPH31.

2 – Lieu d'exercice du télétravail :

- Lieu d'exercice principal du télétravail

Le télétravail s'exerce obligatoirement en France métropolitaine, en principe, au domicile de l'agent.

Toutefois, l'agent est libre d'établir le lieu d'exécution dans un autre lieu, situé en France, où le télétravail peut être exercé. Sont notamment visés les lieux suivants : tiers lieux de travail (plateforme dédiée au télétravail, centre d'affaires, télécentres...).

Le lieu ainsi retenu est spécifié au sein du formulaire mettant en place le télétravail.

L'agent s'engage à informer l'OPH 31 sans délai de tout changement de domicile ou de lieu où se réalise le télétravail.

Le nouveau domicile devra répondre aux conditions prévues par le présent accord pour l'exercice du télétravail et les justificatifs afférents devront être fournis.

- **Organisation et conformité des lieux de travail**

L'agent candidat au télétravail doit disposer d'une pièce lui permettant :

- D'exercer ses missions professionnelles dans des conditions optimales, exclusives de toute forme de nuisance extraprofessionnelle
- D'exercer son travail dans des conditions conformes aux règles d'hygiène et de sécurité applicables à tout travailleur
- De se consacrer à son activité lors de son temps de travail
- D'installer les outils informatiques et de communication nécessaires à son activité.

Il doit en outre :

- S'assurer que le système électrique de son lieu de télétravail est conforme à la réglementation en vigueur et permet d'exercer son activité professionnelle dans les conditions de sécurité requises
- Disposer d'un espace pouvant être utilisé à des fins professionnelles et équipé d'un mobilier adapté
- Disposer d'une connexion internet suffisante afin de travailler normalement et accéder aux données informatiques de l'entreprise
- Être dégagé de l'ensemble de ses obligations personnelles pendant ses plages horaires de travail, pour se consacrer uniquement aux missions professionnelles confiées.

Il est demandé à l'agent concerné de remplir une déclaration sur l'honneur (cf. annexe 1) par laquelle il atteste disposer de l'ensemble des conditions lui permettant de télétravailler.

- **Assurance**

L'agent fournit une attestation d'assurance garantissant les risques liés au télétravail applicable au lieu où celui-ci sera exécuté et adresse annuellement cette attestation au moment du renouvellement de son assurance.

La mise en place et le maintien du télétravail sont conditionnés par cette formalité.

3 - Equipement du télétravailleur mis à disposition par l'employeur

Dans le cadre du télétravail, l'entreprise met à la disposition du télétravailleur les équipements suivants :

- Un ordinateur portable et les accessoires associés (souris, recharge batterie...)
- Un casque audio
- L'accès aux applications et logiciels de son activité via un système de connexion à distance
- L'accès à sa ligne téléphonique professionnelle fixe et sa messagerie depuis son ordinateur
- Formation aux équipements et outils nécessaires à l'exercice du télétravail ;

Le matériel fourni au télétravailleur reste l'entière propriété de l'OPH31 et doit être utilisé uniquement à des fins professionnelles.

En aucun cas le télétravailleur peut utiliser un autre matériel que celui qui lui est fourni par l'OPH31.

Le non-respect de cette clause constitue une violation de la charte des Systèmes d'Information et peut entraîner des sanctions disciplinaires. En outre le télétravailleur serait pleinement responsable des conséquences d'une fuite ou d'une perte d'information ainsi que les préjudices subis par des parties tiers propriétaires de cette information.

Le télétravailleur doit prendre soin de l'équipement qui lui est confié et en assurer la bonne conservation ainsi que des données qui y sont stockées. Il doit informer immédiatement la direction des Systèmes d'Information ainsi que

son manager en cas de panne, de mauvais fonctionnement, de détérioration, de perte ou vol du matériel mis à disposition.

Il est enfin rappelé que le télétravailleur bénéficie du support technique à distance dans les mêmes conditions que les collaborateurs présents dans les locaux de l'entreprise.

En cas d'incident technique empêchant le télétravailleur d'effectuer normalement son activité dans le cadre du télétravail, il doit en informer immédiatement son manager qui prend alors les mesures appropriées pour assurer la bonne organisation de l'activité (retour sur site ou CP, RTT, ...).

Si l'impossibilité d'exercer la mission est liée aux moyens techniques de l'OPH31, la solution apportée sera liée à la criticité du dysfonctionnement appréciée par le manager et la direction des systèmes d'information.

Si la durée prévisible du dysfonctionnement identifié devait être supérieure à une demi-journée, le manager pourrait demander le retour du collaborateur dans l'entreprise sans que cela nécessite la pose de congés pour la période pendant laquelle il n'a pas exercé son activité.

À ce titre, il pourra être demandé au télétravailleur de revenir exercer son activité au sein des locaux de l'entreprise afin de poursuivre son activité, dans l'attente de la résolution du problème technique.

- Utilisation professionnelle de l'équipement mis à disposition

Le matériel et les abonnements mis à disposition du télétravailleur par l'entreprise doivent faire l'objet d'une utilisation conforme à la charte informatique en vigueur au sein de l'OPH 31.

Ceux-ci sont réservés à un usage professionnel exclusif.

Toute utilisation non conforme des équipements et des abonnements pourra être sanctionnée dans les conditions prévues par la charte informatique et le règlement intérieur.

4 – Règles à respecter en matière de sécurité des systèmes d'information et de protection des données :

- Protection des données informatiques :

L'utilisation du matériel informatique, l'accès au réseau internet et la protection des données auxquelles l'agent a accès dans le cadre du télétravail se réalisent conformément aux dispositions de la charte informatique de l'entreprise.

Il est rappelé que les matériels mis à disposition du télétravailleur doivent être utilisés exclusivement par l'agent. Le télétravailleur s'engage à respecter les règles applicables dans l'entreprise en matière de sécurité et de protection des données.

Le télétravailleur s'engage à respecter les règles fixées par l'OPH31 en matière d'utilisation du matériel informatique. Il s'engage notamment à appliquer toutes les consignes de sécurité qui lui sont communiquées par l'OPH31.

À ce titre, le télétravailleur porte une attention particulière aux règles de sécurité et plus spécifiquement à ses moyens d'authentification qui sont personnels, confidentiels et non-transmissibles.

En toute hypothèse, le télétravailleur doit veiller à ce que tous les équipements, toutes les informations, et tous les fichiers demeurent confidentiels conformément aux règles internes de l'OPH31.

Il doit également respecter la charte d'utilisation des systèmes d'information et de communication qui est mise à disposition de l'ensemble des collaborateurs.

La sécurité des systèmes d'information vise les objectifs suivants :

- **La disponibilité** : Le système doit fonctionner sans faille durant les plages d'utilisation prévues et garantir l'accès aux services et ressources installées avec le temps de réponse attendu ;
- **L'intégrité** : Les données doivent être celles que l'on attend, et ne doivent pas être altérées de façon fortuite, illicite ou malveillante. En clair, les éléments considérés doivent être exacts et complets ;
- **La confidentialité** : Seules les personnes autorisées ont accès aux informations qui leur sont destinées. Tout accès indésirable doit être empêché ;

5 - Règles à respecter en matière de temps de travail, de sécurité et de protection de la santé

L'agent assurant ses fonctions en télétravail doit effectuer les mêmes horaires que ceux réalisés habituellement au sein de la collectivité ou de l'établissement.

Durant ces horaires, l'agent doit être à la disposition de son employeur sans pouvoir vaquer librement à ses occupations personnelles.

Il doit donc être totalement joignable et disponible en faveur des administrés, de ses collaborateurs et/ou de ses supérieurs hiérarchiques.

Par ailleurs, l'agent n'est pas autorisé à quitter son lieu de télétravail pendant ses heures de travail.

Si l'agent quitte son lieu de télétravail pendant ses heures de travail sans autorisation préalable de l'autorité territoriale, ce dernier pourra être sanctionné pour manquement au devoir d'obéissance hiérarchique.

L'agent pourra également se voir infliger une absence de service fait pour le temps passé en dehors de son lieu de télétravail.

Enfin, tout accident intervenant en dehors du lieu de télétravail pendant les heures normalement travaillées ne pourra donner lieu à une reconnaissance d'imputabilité au service. De même, tous les accidents domestiques ne pourront donner lieu à une reconnaissance d'imputabilité au service.

Toutefois, durant sa pause méridienne, conformément à la réglementation du temps de travail de la collectivité ou de l'établissement, l'agent est autorisé à quitter son lieu de télétravail.

6 – Préservation du domicile du télétravailleur :

L'OPH31 s'interdit tout accès intempestif au domicile du télétravailleur. En cas de risque grave identifié sur l'adéquation de son domicile à l'exercice d'une activité professionnelle dans le respect des dispositions légales en matière de santé et de sécurité, l'entreprise se réserve le droit de mettre fin au télétravail.

La direction devra en informer l'agent sous 48 heures par courrier recommandé avec accusé de réception, notifiant le risque. Avec l'accord écrit et préalable du collaborateur, les membres du CSE pourront réaliser à son domicile et en sa présence une visite de l'espace consacré à l'activité professionnelle, afin de donner un avis sur le risque grave identifié.

En cas de risque identifié à la suite de la visite du CSE, le collaborateur devra mettre son domicile en conformité dans les plus brefs délais, afin de permettre la poursuite du télétravail.

7 - Modalités de comptabilisation du temps de travail :

■ Suivi du temps de travail

Les télétravailleurs doivent être en mesure de se connecter à distance au système d'information de l'OPH31. Ils déclarent leur temps de travail sur l'outil de gestion des temps de l'OPH 31 en veillant au respect des durées minimales et maximales de travail en vigueur dans l'entreprise.

8 - Durée de l'autorisation d'exercer ses fonctions en télétravail :

La durée de l'autorisation est d'un an maximum.

L'autorisation peut être renouvelée par décision expresse, après entretien avec le supérieur hiérarchique direct et sur avis de ce dernier. En cas de changement de fonctions, l'agent intéressé doit présenter une nouvelle demande.

- Période d'adaptation

La mise en place du télétravail dans l'OPH31 constitue une évolution culturelle majeure pour les collaborateurs qu'il s'agisse de la manière d'appréhender leur activité aussi bien que de la gestion des relations avec leurs collègues ou bien avec leur hiérarchie.

Ainsi, la mise en œuvre du télétravail fera l'objet d'une période d'adaptation d'une durée de 3 mois de travail effectif. Durant cette période, collaborateur et manager sont responsables de l'appréciation de la compatibilité du télétravail avec l'activité du télétravailleur et de son impact sur le fonctionnement du service. Pendant ces 3 mois, chacune des parties peut mettre fin à cette forme d'organisation du travail par écrit, ou bien en adapter les modalités, sous réserve du respect d'un délai de prévenance d'au moins quinze jours.

Au terme de ce délai de prévenance, si le constat est fait de l'inadéquation entre ce type d'organisation et le poste occupé, le collaborateur reprend l'exercice de son activité intégralement dans les locaux de l'OPH31.

De plus au cours de la période d'adaptation, chacune des parties, peut mettre un terme au télétravail, moyennant le respect d'un délai de prévenance de 7 jours avec motivations écrites pouvant être notifiées par courrier électronique.

En cas de cessation de l'activité en situation de télétravail, le collaborateur s'engage à restituer dans les deux semaines suivantes l'ensemble des matériels, logiciels, outils spécifiquement mis à sa disposition pour lui permettre d'exercer son activité en télétravail

9 – Quotités autorisées :

Le télétravail ne doit pas avoir pour conséquence de nuire au bon fonctionnement de l'entreprise et des services qui la composent.

Afin de préserver la cohésion d'équipe et le maintien des liens au sein du collectif de travail de l'Office, tout en veillant à la prévention des risques liés à l'isolement des salariés en télétravail, deux jours de travail doivent être assurés au minimum en présentiel de manière hebdomadaire.

Le nombre de jours de télétravail est limité à 2 jours maximum par semaine.

Chaque manager arbitre les demandes individuelles de son équipe en s'assurant de la présence quotidienne de 50% de ses effectifs tout en veillant à la continuité de l'activité et à la préservation de la cohésion de l'équipe.

(Exemple : pendant les congés de fin d'année, si 50% des équipes d'une activité, d'un service ou d'un pôle sont absents, il ne pourra pas y avoir de télétravail, pour les autres collaborateurs de l'activité, du service ou du pôle, sur cette même période).

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration prend connaissance de la note d'information ci-dessus.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 18 mars 2024



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 18 mars 2024



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 15 mars 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Christine COURADE, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Alba SER et Sandrine BAYLAC,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Alain SOTTIL,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

V. Création et suppression d'emploi dans le cadre d'avancement de grade en 2024

Afin de tenir compte de l'évolution des postes de travail et des missions assurées,

Afin de permettre la nomination au titre de l'avancement de grade au choix de 2 agents de l'OPH 31 et mettre à jour le tableau des effectifs, le Directeur Général de l'OPH 31 propose au Conseil d'Administration la création des postes suivants :

- 1 poste de rédacteur principal de 1^{ère} classe
- 1 poste de technicien principal de 2^{ème} classe

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

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration décide de la suppression des postes suivants :

- 1 poste de technicien le 1er juillet 2024
- 1 poste de Rédacteur Principal de 2ème classe le 1er avril 2024

Article 2 :

Le Conseil d'Administration décide la création des postes suivants :

- 1 poste à temps complet de rédacteur principal de 1^{ère} classe
- 1 poste à temps complet de technicien principal de 2^{ème} classe

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 18 mars 2024



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 18 mars 2024



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 15 mars 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Christine COURADE, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Alba SER et Sandrine BAYLAC,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Alain SOTTIL,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

VI. Transfert de baux emphytéotiques entre la SA des Chalets et l'OPH31 – Salies Sita Bella et Couret Aster

Dans le cadre de la création de la Société de Coordination Garonova et du projet territorial et social associé mis en place en 2020, la SA des Chalets et l'OPH31 ont décidé de se répartir territorialement la gestion de leur patrimoine locatif situé en Haute-Garonne.

Au mois d'août 2020, deux actes de cession ont été signés par lesquels la SA des Chalets a acquis 352 logements auprès de l'OPH31 et l'OPH31 a acquis 335 logements auprès de la SA des Chalets.

Au mois de décembre 2020, un bail emphytéotique réciproque a été signé entre ces 2 mêmes entités portant sur 551 logements donnés à bail par la SA des Chalets à l'OPH31 et sur 600 logements donnés à bail par l'OPH31 à la SA des Chalets.

Également au mois de décembre 2020, des mandats de gestion ont été signés entre les deux organismes pour transférer la gestion de logements qui étaient déjà sous baux long terme avec des collectivités locales. Ces mandats de gestion ont porté sur 105 logements de la SA des Chalets et 52 logements de l'OPH31.

Cette solution de mandat de gestion avait été imaginé à titre provisoire, le temps d'étudier une solution plus pérenne.

Lors du Conseil d'Administration du 21 mai 2021, il a été validé le transfert entre les 2 organismes des logements mis en mandats de gestion par le transfert des baux long terme signés entre une collectivité locale (propriétaire des bâtiments) et la SA des Chalets (preneur à bail) au profit de l'OPH 31 (nouveau preneur à bail).

Au cours de l'exercice 2021, 93 logements sur les 105 logements donnés en gestion par la SA des Chalets ont été repris par l'OPH 31 mais 2 résidences n'ont pu faire l'objet de cette reprise pour des problématiques juridiques.

La note aujourd'hui présentée concerne, donc, le transfert des baux long termes de ces 2 résidences (Couret Aster et Salies du Salat - Sita Bella) représentant 12 logements (2 pour Couret Aster et 10 pour Sita Bella) de la SA des Chalets au profit de l'OPH 31, car les problématiques juridiques sont en passe d'être levées.

Le document joint en annexe liste les 2 résidences concernées par ce transfert et la valorisation de celui-ci.

Comme précédemment, ce transfert va s'accompagner d'une indemnité versée par le nouveau preneur à bail (l'OPH 31) au preneur à bail actuel (la SA des Chalets) pour l'indemniser des travaux de réhabilitations effectués et non encore amortis. Les emprunts de la Banque des Territoires portant sur ces logements seront transférés au nouveau preneur à bail au jour effectif du transfert et viendront diminuer le versement effectif de trésorerie. A ce titre, le nouveau preneur à bail (l'OPH 31) se garde le droit d'aller chercher des financements complémentaires afin de financer cette soulte.

En ce qui concerne les emprunts transférés, l'OPH 31 devra également obtenir une garantie d'emprunt au profit de la Banque des Territoires auprès d'une collectivité locale.

Dans les 2 cas présenté ici, seule une quote-part d'un emprunt Banque des Territoires concerne les résidences transférées (les emprunts étant multi-opérations). De ce fait, la SA des Chalets ne transférera que la quote-part de l'emprunt concernant les résidences transférées et restera emprunteur du solde de l'emprunt. A ce titre, la SA des Chalets devra faire réitérer la garantie de l'emprunt pour faire acter cette modification.

Pour les 12 logements concernés, le montant total de l'indemnité est fixé à **663 539,52 €** et se décompose ainsi :

- Couret Aster : 34 785,06 € ;
- Sita Bella - Salies Du Salat : 628 754,46 €.

Les emprunts de la Banque des Territoires qui vont être transférés avaient un capital restant dû en date du 31 décembre 2023 de 663 539,52 €. Si le transfert avait eu lieu à cette date, la soulte à verser par l'OPH 31 aurait été nulle.

Comme le transfert aura lieu à une date (ou des dates) ultérieure, le montant de la soulte sera calculé en fonction du capital restant dû de ces emprunts à la date du transfert et sera donc potentiellement plus important si des échéances d'emprunts ont été remboursés entre temps par la SA des Chalets à la Banque des Territoires.

Bien évidemment, les collectivités locales propriétaires des bâtiments seront averties du transfert et associées à cette opération.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise :

- Le transfert des baux emphytéotiques concernant les 2 résidences concernées représentant 12 logements, aux conditions sus-énoncées,
- Le transfert des emprunts de la Banque des Territoires concernant ces 2 résidences, aux conditions sus-énoncées,
- La réitération des garanties pour les quote-part des emprunts de la Banque des Territoires non transférés car il s'agit d'emprunts multi-opérations.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à effectuer toutes démarches et signer tout acte en ce sens.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 18 mars 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 18 mars 2024



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Annexe 1 : Liste des résidences

Transfert des Baux Long Terme entre la SA des Chalets et l'OPH 31					
Code Prog	Programme	Date de construction	Nbre de logements	Date de fin du Bail Long Terme originel	Valorisation du transfert
566	Couret Aster	1995	2	2050	34 785,06
1394	Sita Bella - Salies Du Salat	2009	10	2069	628 754,46
			12		663 539,52



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 15 mars 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Christine COURADE, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Alba SER et Sandrine BAYLAC,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Alain SOTTIL,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

VII. Résidence Bel Air – 18 logements – 2 rue Pierre Rous, 8 et 10 rue Frédéric Mistral à AUTERIVE (code 0025) – Travaux de réhabilitation – 1^{er} passage

NOTE DE PRESENTATION

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Bel Air, constituée de 18 logements collectifs, situés 2 rue Pierre Rous, 8 et 10 rue Frédéric Mistral, 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.



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 actuelle (D, E ou F selon les logements) 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

Sélection d'un Maître d'œuvre en avril 2024

Démarrage des études en mai 2024

Diagnostics thermiques et techniques : juillet 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 : 3ème trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4ème trimestre 2024

Démarrage travaux : 1er trimestre 2025

Durée des travaux : environ 12 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Le prix de revient global s’établit à 810 000 € TTC, soit 45 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	301 621 €	37%
Travaux techniques	314 487 €	39%
Total travaux :	616 108 €	76%
Honoraires MOE + OPC	66 042 €	8%
Autres honoraires	74 541 €	9%
Diagnostics et études	15 396 €	2%
Assurances	6 464 €	1%
Révision	31 449 €	4%
Total opération :	810 000 €	100%

Plan de financement TTC			Par lgt
Subvention CD 31	270 000 €	33 %	15 000 €
Prêt PAM	113 400 €	14 %	6 300 €
Eco-Prêt	117 000 €	14,6 %	6 500 €
Fonds propres	210 600 €	26 %	11 700 €
Reste à financer – (Prêt complémentaire – CEE)	99 000 €	12,4 %	5 500 €
Total :	810 000 €	100%	45 000 €

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 18 mars 2024



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 18 mars 2024



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 15 mars 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Christine COURADE, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Alba SER et Sandrine BAYLAC,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Alain SOTTIL,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

VIII. SAINT GAUDENS Ancienne Clinique d'Encore – 7 Boulevard d'Encore – 86 logements locatifs – 42 PLUS, 35 PLAI et 9 PLS – 1^{er} passage

La présente note a pour objet d'autoriser l'engagement de l'opération, l'acquisition de cette Vente En l'Etat Futur d'Achèvement suivant les conditions présentées et de valider les bilans prévisionnels.

Préambule :

Le promoteur EIFFAGE IMMOBILIER a acquis l'ancienne clinique d'Encore à SAINT GAUDENS, située proche du centre-ville et à proximité immédiate du lycée agricole. Cette opération comprend la réhabilitation et la transformation en logements du bâti existant et la réalisation de 10 logements neufs.

La programmation comprend la réalisation d'une importante proportion de petits logements pour répondre aux besoins notamment de logements pour les jeunes.

Le promoteur a sollicité l'OPH de la Haute-Garonne pour acquérir la totalité de ce programme de 86 logements en VEFA.

1) Le programme :

Le projet envisagé porte sur la réalisation d'un programme de transformation d'une ancienne clinique en friche visant la création de 86 logements locatifs sociaux :

- 9 T1
- 16 T1 Bis
- 40 T2
- 19 T3
- 2 T4

Ces logements seront financés en :

- 35 PLAI-R
- 42 PLUS
- 9 PLS

Pour une Surface de Plancher de 4 204 m².

Le programme est décomposé en 2 parties, 76 logements sur la restructuration (3 588 m² SP) de l'existant et 10 logements sur une extension neuve (616 m² SP).

44 logements disposent d'une place de stationnement aérien.

Le prix d'acquisition ressort à :

- 2 050€HT/m²Shab pour la partie en restructuration
- 2 100€HT/m²Shab pour la réalisation sur l'extension neuve

Les délais de réalisation seraient les suivants :

- 📅 Contrat de réservation : Mars 2024
- 📅 Obtention Permis de Construire purgé : Septembre 2024
- 📅 Livraison : 3^{ème} trimestre 2026

2) Plans de financement prévisionnels des logements locatifs :

A) Programme en restructuration

Plan de financement prévisionnel des logements PLUS (36 logements) :

Le programme prévisionnel développe 1 858.9 m² SHAB et 2 041.38 m² SU, pour un total de 36 logements (1 T1Bis, 23 T2, 10 T3 et 2 T4).

21 logements ont un stationnement aérien.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **4 392 264 € TTC** (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

Subvention Région	18 000 €
Subvention CD31	270 000 €
Prêt PLUS foncier	765 107 €
Prêt PLUS construction	2 765 967 €
Fonds propres	573 190 €

Plan de financement prévisionnel des PLAI-R (31 logements) :

Le programme prévisionnel développe 1 244.78 m² SHAB et 1 336.58 m² SU, pour un total de 31 logements (15 T1bis, 12 T2 et 4 T3).

4 logements ont un stationnement aérien.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **2 875 806 €** TTC (TVA à 5,5%).

Les financements se décomposent en :

Subvention Etat PLAI	182 400 €
Subvention Région	62 000 €
Subvention CD31	465 000 €
Prêt PLAI Foncier	500 948 €
Prêt PLAI Construction	1 290 165 €
Fonds propres	375 293 €

Plan de financement prévisionnel des PLS (9 logements) :

Le programme prévisionnel développe 197.48 m² SHAB et 214.69 m² SU, pour un total de 9 logements (9 T1).

Tous les logements ont un stationnement aérien.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **461 930 €** TTC (TVA à 10%).

Les financements se décomposent en :

Prêt PLS Foncier	80 466 €
Prêt PLS Construction	321 182 €
Fonds propres	60 282 €

Programme en restructuration, besoin en fonds propres :

L'équilibre de l'opération fait ressortir un besoin en fonds propres de **13.1 % (soit 13 273€/ logement)**.

Données d'Exploitation (valeur février 2023) :

PLUS :

Le loyer prévisionnel est fixé à **6.99 €/m²** surface utile pour les PLUS et 9.29€/m² pour un PLUS+.

Le plafond des places de stationnements aérien est fixé à **25 €**.

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

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 461 € pour un logement PLUS et 613€ pour un PLUS+.

PLAI-R:

Le loyer prévisionnel est fixé à **6.68 €/m²** surface utile pour les PLAI-R.

Le plafond des places de stationnements aériens est fixé à **20 €**.

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

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 441 € pour un logement PLAI-R.

PLS :

Le loyer prévisionnel est fixé à **9.45 €/m²** surface utile pour les PLS.

Le plafond des places de stationnements aériens est fixé à **30 €**.

Le plafond des loyers accessoires est fixé à **75 €**.

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 624 € pour un logement PLS.

B) Programme sur extension neuve

Plan de financement prévisionnel des logements PLUS (6 logements) :

Le programme prévisionnel développe 364.32 m² SHAB et 398.32 m² SU, pour un total de 6 logements

(1 T2 et 5 T3).

Tous les logements ont un stationnement aérien.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **877 109 € TTC** (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

Subvention Région	3 000 €
Subvention CD31	45 000 €
Prêt PLUS foncier	155 822 €
Prêt PLUS construction	539 966 €
Fonds propres	133 321 €

Plan de financement prévisionnel des PLAI-R (4 logements):

Le programme prévisionnel développe 202.52 m² SHAB et 221.97 m² SU, pour un total de 4 logements (4 T2).

Tous les logements ont un stationnement aérien.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **488 649 € TTC** (TVA à 5,5%).

Les financements se décomposent en :

Subvention Etat PLAI	36 600 €
Subvention Région	8 000 €
Subvention CD31	60 000 €
Prêt PLAI Foncier	86 810 €
Prêt PLAI Construction	222 964 €
Fonds propres	74 275 €

Programme sur extension neuve, besoin en fonds propres :

L'équilibre de l'opération fait ressortir un besoin en fonds propres de **15.2 % (soit 20 760€/ logement)**.

Données d'Exploitation (valeur février 2023) :

PLUS :

Le loyer prévisionnel est fixé à **6.99 €/m²** surface utile pour les PLUS et 9.29€/m² pour un PLUS+.

Le plafond des places de stationnements aérien est fixé à **25 €**.

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

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 461 € pour un logement PLUS et 613€ pour un PLUS+.

PLAI-R :

Le loyer prévisionnel est fixé à **6.21** €/m² surface utile pour les PLAI-R.

Le plafond des places de stationnements aériens est fixé à **20** €.

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

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 410 € pour un logement PLAI-R.

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

Article Unique :

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

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 18 mars 2024



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 18 mars 2024



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE

Thierry BESANÇON

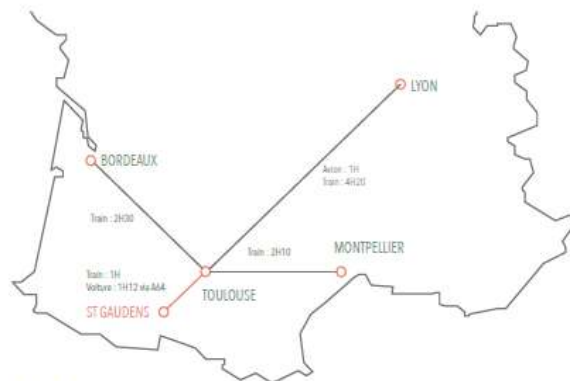
Annexes :

- 1 / Récapitulatif
- 2 / Plan de Situation, plan cadastral et vues
- 3 / Bilan d'exploitation logement PLUS/PLAI-R/PLS réhabilitation et neuf

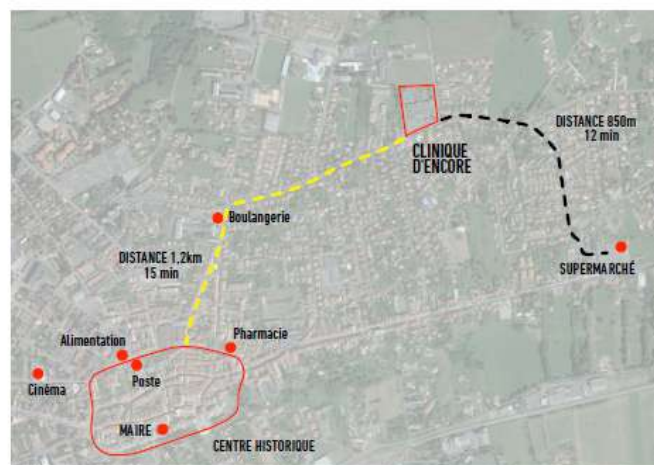
Prix de Revient TIC		
Foncier	8 156 688 €	94 845 €
Hono / Divers / Récup TVA	815 282 €	9 480 €
Frais Financier	123 789 €	1 439 €
TOTAL	9 095 759 €	105 765 €

Plan de Financement TIC		
Subventions		
Etat PLAI	219 000 €	
Région	91 000 €	
CD31	840 000 €	
Total subventions	1 150 000 €	12,64%
Prêts Foncier		
PLUS Foncier	920 929 €	
PLAI Foncier	587 759 €	
PLS Foncier	80 466 €	
Total prêts foncier	1 589 154 €	17,47%
Prêts Construction		
PLUS Construction	3 305 933 €	
PLAI Construction	1 513 129 €	
PLS Construction	321 182 €	
Total Prêts Construction	5 140 244 €	56,51%
Fonds Propres		
Total Fonds Propres	1 216 361 €	13,37%
TOTAL	9 095 759 €	100,00%

CLINIQUE D'ENCORE - SAINT GAUDENS LOCALISATION ET ACCÈS



Carte des temps de trajet



Carte des zones de services et de commerces



Cadastre : Parcelle 000 AT 133 = 13648 m²



Vue de la clinique dans son environnement



Un espace extérieur important autour de la clinique



Vue façade est



Vue façade sud



Vue façade nord

TABLEAU	OPEN		
LYNDONE	SANT GAUDENS		
PAULUSSE NETWOLFL	H	BOVE	3
VEBA in AA	oui		
ACROBIE OPER	7 handball draine		
NIRO TERRAIN			
Belgium	GD 31		
PROBANCHE	PLUS	PLAAR	PLA
NB LOOKS PLUS	36	NB LOOKS PLAZ	31
NB LOOKS PLB	6	NB LOOKS PLB	6
NB TOTAL LOOKS	76	roll	
3 Plancher (pts)	3.500	Shoe commerce	6
BBAR LOOKS	3.300	SH commerce	6
SHOBACK LOGO	6		
REINDEMENT	10%		
LOST MOVEN (eyes)	3.50	accidents	800
LOST MOV (ap)	43.40		
REUR MINIMAL	3.250		
SHOBACK TITLE	3.000	and duration	3,0000
SUTILE PLUS	2.640	SU PLJ	1377
SUTILE PLUS	220	SU PLJ	0

TOPOLOGIE	Nbr	Multitude	Remarque
T1	9	21,94	3,02
T1B	16	35,10	64,28
T2	19	42,43	8,36
T3	14	16,57	11,61
T3D	9	6,00	0,00
T4	2	30,00	13,18
T4D	0	6,00	0,00
T5	0	6,00	0,00
T5D	0	6,00	0,00
T6	0	6,00	0,00
T6D	0	6,00	0,00
Total	76	330,00	1547
GARAGES	PLUS	PLUS	PLUS
INTRA	0	0	0
SUPER	21	4	0

INVESTISSEMENT OPERATION N°		76	PLUS PLAI-R PLS	
SAINT GAUDENS		Travaux de Travaux		
POSTES DE DEPENSES		LOGIS HT	TVA	LOGIS TTC
PRIV ACQUISITION VERA	2 000 HT M2 shab	6 707 370		6 707 370
FRAIS D'ACQUISITION	1,50%	109 104		109 104
DEMOLITION		0	0	0
COMMISSION	0,00%	0	0	0
SOUSAGE		0	0	0
GEOMETRIE		0	0	0
REFUSE		0	0	0
DIMAGNOSTICS DEMOLITION		0	0	0
TA-part départementale-RAP	0 Imp Shab	0	0	0
PFAC	0 E ALI SP	0	0	0
TAXE Divines	0 Imp Shab	0	0	0
Autre charge foncière		0	0	0
Autre charge foncière		0	0	0
Autre charge foncière		0	0	0
RENOUVEL RESEAU	0 E Agri	0	0	0
ALEAS	0 Elnction	0	0	0
REVISIONS	0,00% terrain-Avis	0	0	0
TOTAL FONCIER (hors révision)		6 936 562	0	6 936 562
V.R.D	0 E Vtlog	0	0	0
HONORAIRES VRD	0 AV	0	0	0
BROCHES CONCESSION	0 E Vtlog	0	0	0
CONV ELECTRIQUE	0 E Vtlog	0	0	0
Autre V.D	0 E Vtlog	0	0	0
Autre gds		0	0	0
ALEAS	0,00% AV	0	0	0
REVISION	0,00% AV	0	0	0
TOTAL V.R.D (hors révision)		0	0	0
TOTAL CHARGE FONCIERE (hors révision)		6 936 562	0	6 936 562
CONSTRUCTION	0 Imp Shab		0	
SURCOUTS	0 Imp Shab		0	
PILOTAGE	1,00% Av	0	0	0
MAINTRE D'OEUVRE	0,00% Av	0	0	0
COORDONNATEUR EPS	0,00% Av	0	0	0
CONTROLE TECHNIQUE-MISSIONS	0,00% Av	0	0	0
ASSURANCE D.O.Antenne 20795	1,00% Avnon TTC	0	0	0
Autre		0	0	0
Autre		0	0	0
MAINT	50	2 800	760	4 560
MF HABITAT	0 E Vtlog	0	0	0
DIVERSIFRSES de Traps-etc.)		0	0	0
ALEAS	0,00% Av	0	0	0
REVISION	0,00% Av	0	0	0
TOTAL BATIMENT (hors révision)		2 800	760	4 560
PRIV DE REVENUE TOTAL (hors révision)		6 940 362	0	6 940 362
TOTAL REVENUS		0	0	0
PRIV DE REVENUE TOTAL (hors révision)		6 940 362	760	6 940 362
PRIVS FINANCIERS	1,50%	109 204		109 204
PRIVS DE REVENUE TOTAL (hors révision)		7 049 566	760	7 049 326
CONCOURS D'OPERATION (paramètres G&S)		67 617	5 363	72 980
Concours d'opération MO	0,30%	21 785	1 530	23 315
TVA RECUPERABLE			585 944	585 944
INVESTISSEMENT TOTAL		7 115 877	594 123	7 710 000

VRAI	VRAI PLAI	2,50%	VRAI norme	20,00%	VRAI réduite	10,00%
4 000 795	PRIS DE REVIENT LOGEMENTS PLUS		4 392 204	CHARGE FONCIERS PLUS		3 941 425
2 121 458	PRIS DE REVIENT LOGEMENTS PLAI		2 675 800	CHARGE FONCIERS PLAI		2 580 623
421 075	PRIS DE REVIENT LOGEMENTS PLUS		481 530	CHARGE FONCIERS PLS		414 518
0	PRIS DE REVIENT LOGEMENTS PLS		0	CHARGE FONCIERS PLI		0
Taux de TVA moyen de l'opération			8,25%	Conduite d'opération		61 057

date d'impression 04-mars-24

FINANCIMENT		2022
Dont Commune		
	Idex ETAT PLUS	0
	Idex ETAT PLUS	182 400
Subventions :		
	Région	80 000
	Subvention Trousse METROPOLE	0
	CD31	720 000
	CD32	0
	SEDIRAL	0
	CIAM	0
	Action Logement	0
Subventions Exceptionnelles		
	Autres communes	0
	ANRU	0
	Autres subventions	0
Prêts :		
	Prêt CDC PLAI (Ann Fin)	3 521 070
	Prêt CDC PLAI (Ann Fin)	1 791 110
	Prêt CDC PL5 (Ann Fin)	491 040
	Prêt CDC PLJ (Ann Fin)	0
	prêt Bearer	0
	prêt Bearer sans État	0
	Prêt PSB.20	0
	Prêt Action Logement PLUS	0
	Prêt Action Logement PLAI-2	0
	Prêt Action Logement PLS	0
	autre prêt	0
Prêt assurance		
		0
	Besoin FF sans PSB.20 + Bearer	11,6%
		1 000 700
	Besoin en fonds propres effectif	13,05%
		1 000 700
TOTAL SUBVENTIONS		997 400
TOTAL PRÊTS CONSOLIDÉS		5 720 850
TOTAL RESSOURCES		7 720 000
		OK
PRÊT FONCEUR PLAI		500 940
PRÊT FONCEUR PLUS		765 100
PRÊT CONSTRUCTION PLAI		1 290 160
PRÊT CONSTRUCTION PLUS		2 765 900
PRÊT FONCEUR PLS		80 460
PRÊT CONSTRUCTION PLS		321 100
PRÊT FONCEUR PLJ		0
PRÊT CONSTRUCTION PLJ		0

CONTINGENTS		
général	20%	15
Prélecteur	50%	25
Activ. Logement P.L.I.S	0%	0
Activ. Logement P.L.A.R	0%	0
Activ. Logement P.L.S	0%	0
Cumul Déplacement	10%	5
Total	40%	20

VALEUR DE BASE		
Logement	57420	140
garage		12 792
Valeur totale	57420	140

Date de Mise à Jour	Événement & Modifications

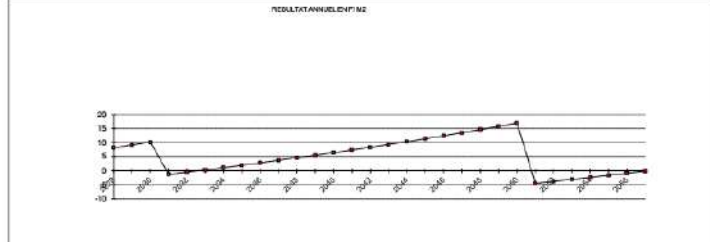
PLANS INVESTIMENT P&S	
Subvenções	208 000
Esat	
Region	10 000
Production Neuve	10 000
Commune SRU	0
BEPOS	0
Commune SRU	0
Accessibilité des logements	0
CDU	270 000
Subvention de base	300 000
Accessibilité handicapés	
Prime centrebourg	
Prime classe 1 et 2	162 000
Toulouse Métropole	
Scwail	
CAU	
CMU	
Subventions ARU	
Commune	0
Subvention action logements	0
Autres subventions	0
Prêts	3 531 075
Prêt PLUS Forcier	765 100
Prêt PLUS Construction	2 765 967
Prêt PHELO	0
prêt boxeur (au L)	0

LES INVESTISSEMENTS		
Subventions	709 400	247
Etat	182 400	
Région	526 000	
Production Neuve	62 500	VB
Commune SRU	0	750
BEPOS	0	
Commune SRU		
Accessibilité du logement		0
CD01	463 000	
Subvention de base	255 000	
Accessibilité handicapés	0	
Prime centre bourg	0	
Prime classe 2 et 3	330 000	
Toulouse Métropole		
Scalco Vefa		
CNAV		
CD01 : CMH et SICOVAL		
Commune ANRU	0	
Commune		
Accessibilité logements	0	
Subventi MOO		
Prêts	3 700 313	622
Petit PLAI Foncier	530 942	
Petit PLAI Construction	1 240 045	
Petit PHG 2.0	0	
grati Booster (cat 2)		

[illegible]

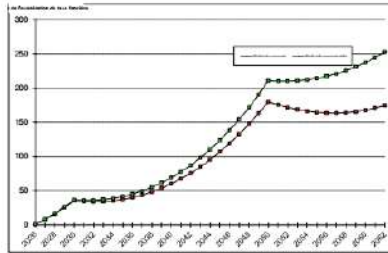
Générer le tableau d'amortissement Booster correspondant aux critères sélectionnés

Category	SANT GAUDENS															
Unit: Euro, A 1,200																
CHARACTERISTICS AND FINANCIALS																
Item	TELS TRAVEL	TELS BANCHE	TELS TRAVEL	TELS TRAVEL	TELS TRAVEL	TELS TRAVEL	TELS TRAVEL	TELS BANCHE	TELS TRAVEL	TELS BANCHE	TELS BANCHE	TELS BANCHE	TELS BANCHE	TELS BANCHE	TELS BANCHE	TELS BANCHE
Maximum per	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000
Minimum per	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000
1. General	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
2. Specific	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
3. Subtotal	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
4. Total	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
5. Subtotal	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
6. Total	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
7. Subtotal	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
8. Total	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
9. Subtotal	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
10. Total	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
11. Subtotal	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
12. Total	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
13. Subtotal	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
14. Total	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
15. Subtotal	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
16. Total	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
17. Subtotal	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18. Total	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
19. Subtotal	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
20. Total	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000



ross-pure-anion-P13K	(3) Fragment supplemented
ross-pure-anion-P1...11	(3) Fragment supplemented
ross-pure-anion-P1...5	(3) Fragment supplemented

☐ Frequent supplementation

[illegible][illegible]



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 15 mars 2024

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Christine COURADE, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, Alba SER et Sandrine BAYLAC,
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Alain SOTTIL,

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Anne LAVALADE à Madame Christine COURADE
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

IX. Mise à jour du plan de ventes de l'OPH31

Il est proposé au Conseil d'Administration la mise à jour du plan de ventes de l'OPH31 ainsi que la modification du mode de commercialisation de la résidence d'Auzielle Les Cornouillers.

1) Dans le cadre de la présentation du VISIAL, lors du Conseil d'Administration du 11 décembre 2023, ont été prises en compte les recettes pour un objectif compris entre 12 et 15 ventes par an selon les chiffres d'affaires.

Afin de réaliser cet objectif, un stock de 150 logements à proposer à la vente est nécessaire, contre 80 logements actuellement.

Il est donc demandé au Conseil d'Administration de valider l'élargissement du plan de vente de l'OPH31.

Actuellement, sont à l'étude les résidences suivantes :

Code	Commune	Résidence	Nombre de logements
1004	RIEUMES	En Sagazan	18
1005	RIEUMES	Les Pitchous	12
1006	RIEUMES	Les Amarilis	9
1016	RIEUMES	Les Oustalous	9
1019	REVEL	Pont Richard 2	17
1025	REVEL	Les Moulins Battants 3	17

2) Par ailleurs, sur la Commune d'AUZIELLE, le Conseil d'Administration du 16 juin 2023 a approuvé la commercialisation de cette résidence en BRS.

Pour des raisons techniques et commerciales, il est proposé de commercialiser à nouveau la résidence Auzielle Les Cornouillers en vente HLM classique.

Les prix de vente seront maintenus, tel que ci-dessous :

Cod e	Commune	Résidence	Date de mise en service	Nb de lgt	Type	Surfa ce	N° lgt	DPE 2022	Prix retenu 2023
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	1	D	175 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	87,0	2	D	175 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	3	D	165 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	4	C	133 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	5	D	131 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	6	D	131 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	7	C	131 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	8	D	179 000 €

017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	87,0	9	D	179 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	10	C	133 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	61,0	11	D	129 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	12	C	133 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	13	D	131 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	14	C	133 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	15	C	135 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	16	D	179 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	17	D	131 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	18	D	133 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	61,0	19	D	129 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	20	C	133 000 €
017 3	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	21	D	175 000 €

La fourchette de négociation des prix de plus ou moins 5% est maintenue, et permet au Directeur Général de signer les actes de vente dans la limite de plus ou moins 5% des prix mentionnés ci-dessus.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration prend acte du nouveau plan de vente HLM à l'étude.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration approuve la commercialisation de la résidence d'Auzielle Les Cornouillers en vente HLM classique, aux prix susvisés.

Article 3 :

Le Conseil d'Administration valide une fourchette de négociation de plus ou moins 5% des prix de vente. Il autorise le Directeur Général à signer les actes de vente dans la limite de plus ou moins 5% des prix de vente actualisés comme décrits ci-dessus.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 18 mars 2024



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 18 mars 2024



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



Conseil d'Administration

Vendredi 15 mars 2024

Procès-verbal



Table des matières

I. Approbation du PV du Conseil d'Administration du 11 décembre 2023	3
II. Vente à la Mairie d'Auterive du foncier Bel Air, situé Rue du Président Allende et 1 rue Pierre Rous	3
III. BUZET SUR TARN – Route de Bessières – Constitution d'une servitude de passage de tout à l'égout sur la parcelle AZ 381	5
IV. Mise à jour de la délégation de signature de Cécile Beaussaert.....	7
V. Note d'information sur le télétravail à l'OPH31 pour les fonctionnaires	9
VI. Création et suppression d'emploi dans le cadre d'avancement de grade en 2024	15
VII. Transfert de baux emphytéotiques entre la SA des Chalets et l'OPH31 – Salies Sita Bella et Couret Aster	16
VIII. Résidence Bel Air – 18 logements – 2 rue Pierre Rous, 8 et 10 rue Frédéric Mistral à AUTERIVE (code 0025) – Travaux de réhabilitation – 1 ^{er} passage.....	18
IX. SAINT GAUDENS Ancienne Clinique d'Encore – 7 Boulevard d'Encore – 86 logements locatifs – 42 PLUS, 35 PLAI et 9 PLS – 1 ^{er} passage.....	21
X. Mise à jour du plan de ventes de l'OPH31	31
XI. Réactualisation du règlement intérieur des clients locataires OPH31.....	34



Ouverture de la séance par le Président, Monsieur Fabre à 14h09.

Monsieur FABRE évoque l'ordre du jour, comprenant notamment plusieurs dossiers sur Auterive et un beau dossier à St Gaudens.

Il fait également un point sur la situation actuelle, et notamment sur le logement intermédiaire, qui n'est pas adapté aux classes moyennes, mais aux ménages plus riches.

Monsieur FABRE précise que le 7 mars dernier, s'est tenu le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), au cours duquel l'Etat a présenté la programmation annuelle régionale du logement social et de l'hébergement. Les organisations régionales (dont l'USH, la fondation Abbé Pierre, les associations de locataires...etc) ont voté contre cette programmation car elles estiment que « le compte n'y est pas ».

Madame COURADE arrive à 14h13.

Madame GIOIA arrive à 14h15.

Il est procédé à l'examen des points à l'ordre du jour.

I. Approbation du PV du Conseil d'Administration du 11 décembre 2023

Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal de la séance du 11 décembre 2023 est approuvé à l'unanimité.

II. Vente à la Mairie d'Auterive du foncier Bel Air, situé Rue du Président Allende et 1 rue Pierre Rous

La présente note a pour objet d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte de vente, au profit de la Mairie d'AUTERIVE, des parcelles cadastrées section AS numéro 402, 403, 406, 407 et 408 appartenant à l'OPH31 assiette de l'ancienne Cité Bel Air, et situées rue du Président Allende et 1 rue Pierre Rous.

Le 9 octobre 2023, le Conseil d'Administration de l'OPH31 a approuvé la signature d'un acte d'échange fonciers entre la Mairie d'AUTERIVE et l'OPH31.

Il était prévu l'échange des parcelles cadastrées section AS numéro 402, 403, 406, 407 et 408 constituant l'ancienne cité Bel Air, sur lequel le SDIS a pour projet d'implanter une caserne, contre une partie de la parcelle cadastrée section AI numéro 96 sur laquelle l'OPH31 souhaite réaliser une opération de construction de logements sociaux.

Le calendrier prévisionnel prévoyait initialement une signature de l'acte authentique d'échange en 2025. La parcelle cadastrée section AI numéro 96 étant en cours de modification de zonage, et afin de ne pas retarder le projet d'implantation de la caserne, il est proposé de modifier le montage de ces projets et d'acter la vente des terrains Bel Air au 1^{er} semestre 2024.

Il est donc proposé la vente par l'OPH31 à la Mairie d'AUTERIVE des parcelles AS 402, 403, 406, 407 et 408, pour un montant de 105 000€ HT soit 126 000€ TTC (prix évalué par le service des domaines dans son avis rendu le 4/10/2022 et prorogé le 11/09/2023).

Les frais notariés seront à la charge de la Commune.

Monsieur FABRE rappelle l'histoire de l'OPH31 sur la Commune d'AUTERIVE, et notamment les démolitions et réhabilitations de la cité Bel Air.

Monsieur FABRE explique que la Mairie souhaitait construire un SDIS et que notre foncier servira à ce projet-là. En contrepartie, la Mairie nous cèdera un terrain dont le zonage est en cours de modification, et qui nous permettra de construire de nouveaux logements sociaux.

Monsieur FABRE précise également que l'OPH31 a d'autres partenariats en cours avec la Commune (réhabilitation de la Maison Pince etc.).



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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration valide la vente des parcelles AS 402, 403, 406, 407 et 408 à la Mairie d'AUTERIVE pour un montant de 126 000€ TTC.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à signer tous les actes afférents à cette vente.

III. BUZET SUR TARN – Route de Bessières – Constitution d’une servitude de passage de tout à l’égout sur la parcelle AZ 381

La présente note a pour objet d'autoriser le Directeur Général de l'OPH31 à signer l'acte de constitution de servitude de passage du tout à l'égout portant sur la parcelle ZA 381 au profit de la parcelle cadastrale ZA 520 à usage d'habitation.

Sur la Commune de BUZET SUR TARN, au sein du lotissement « En Gayraud » sis 550 Route de Buzet, l'OPH31 est emphytéote de 4 logements individuels assis sur les parcelles ZA 392 et 393 formant le lot numéro DEUX (2) du lotissement.

L'OPH31 est devenu emphytéote aux termes d'un bail emphytéotique avec la SAHLM des Chalets en date du 22 décembre 2020.

La parcelle cadastrée ZA 381 d'une contenance de 454m² est à usage de passage et détenue en indivision forcée à hauteur de 2/6èmes pour l'OPH31. Cette dernière est indispensable pour la desserte des parcelles cadastrées ZA 378 - 380 - 389 - 391 - 392 - 393 et 394.

Monsieur David TOUBOUL, propriétaire de la parcelle cadastrée AZ 380 a vendu la parcelle cadastrée AZ 520 au profit de Monsieur Sélim HATTAB.

Afin que ce dernier puisse raccorder sa construction assise sur la parcelle cadastrée AZ 520, il est nécessaire de créer une servitude de passage de tout à l'égout sur la parcelle cadastrée AZ 381.

Par courriel en date du 10 janvier 2024, Réseau 31 a fait part de la faisabilité du branchement et que la conduite publique est parfaitement calibrée pour recevoir les eaux usées d'une éventuelle habitation supplémentaire.

Pour ce faire, un acte de constitution de servitude sera signé chez Maître Cécile ZAMPINI, Notaire à TOULOUSE, recueillant ainsi l'accord de l'ensemble des indivisaires de la parcelle cadastrée ZA 381.



Les frais d'acte notariés seront à la charge des propriétaires de la parcelle cadastrée AZ 520.
Cet acte de constitution de servitudes prévoira une participation du fonds dominant aux charges d'entretien et de réfection du réseau tout à l'égout, objet de la servitude.

La SA des Chalets, propriétaire des parcelles sur lesquelles l'OPH31 est emphytéote, devra également prendre une délibération pour autoriser la constitution de cette servitude.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise la constitution de servitude de tout à l'égout sur la parcelle AZ 381 tel que décrite ci-dessus.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à effectuer toutes démarches et signer tout acte en ce sens.



IV. Mise à jour de la délégation de signature de Cécile Beaussaert

La présente note a pour objet la mise à jour de l'arrêté de délégation de signature de Madame Cécile BEAUSSAERT.

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,

A la suite de l'arrivée, le 15 janvier 2024, de Madame Cécile BEAUSSAERT, Directrice Financière et Comptable de l'OPH31, et après examen des besoins de l'organisation, il convient de compléter sa délégation de signature.

Le projet est ci-après annexé.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à signer le projet de signature ci-annexé.

Annexe 1 - Délégation 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),
En sus de la délégation de signature délibérée en CA du 11/12/2023 déléguant à Madame Cécile BEAUSSAERT la signature de documents et contrats ciblés en tant que Directrice Administrative et Financière,

Et après examen des besoins de l'organisation,

Lui délègue également les pouvoirs nécessaires à la gestion quotidienne des affaires financières de l'OPH31, conformément aux lois et règlements en vigueur.



Madame Cécile BEAUSSAERT sera ainsi autorisée à avoir un accès complet aux comptes bancaires dans tous les établissements bancaires dans lesquels l'Office dispose de comptes et/ou produits, y compris la consultation des soldes, l'initiation des virements et toute autre action nécessaire à la gestion financière. Les placements des fonds doivent rester dans le cadre des orientations fixées par le Conseil d'Administration et cette délégation est soumise à certaines limites et contrôles, notamment :

Tout acte ou transaction unitaire d'un montant supérieur à 40 000€ HT ou transactions en lots d'un montant supérieur à 100 000€ HT, doit être approuvé préalablement par le Directeur Général selon pouvoirs accordés ou le Conseil d'Administration.

Cette délégation prendra effet à compter de la signature de la présente délibération.

Fait à BALMA, le

Signature du délégant

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

V. Note d'information sur le télétravail à l'OPH31 pour les fonctionnaires

Monsieur le Directeur Général de l'OPH 31 rappelle que le télétravail désigne toute forme d'organisation du travail dans laquelle les fonctions qui auraient pu être exercées par un agent dans les locaux de son employeur sont réalisées hors de ces locaux de façon régulière et volontaire en utilisant les technologies de l'information et de la communication ;

Monsieur le Directeur Général de l'OPH 31 précise que le télétravail est organisé au domicile de l'agent, ou éventuellement, dans des locaux professionnels distincts de ceux de son employeur public et de son lieu d'affectation et qu'il s'applique aux fonctionnaires de l'OPH 31.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le décret n°85-603 du 10 juin 1985 relatif à l'hygiène et à la sécurité du travail ainsi qu'à la médecine professionnelle et préventive dans la fonction publique territoriale ;

VU le décret n° 2016-151 du 11 février 2016 modifié relatif aux conditions et modalités de mise en œuvre du télétravail dans la fonction publique et la magistrature ;

VU l'avis du Comité Social Territorial en date du 15/12/2021

CONSIDERANT QUE les agents exerçant leurs fonctions en télétravail bénéficient des mêmes droits et obligations que les agents exerçant sur leur lieu d'affectation ;

CONSIDERANT QUE l'employeur prend en charge les coûts découlant directement de l'exercice des fonctions en télétravail, notamment le coût des matériels, logiciels, abonnements, communications et outils ainsi que de la maintenance de ceux-ci ;

1 – Activités éligibles au télétravail :

- Critères d'éligibilité au télétravail

L'activité en télétravail doit être compatible avec le fonctionnement de l'équipe à laquelle le télétravailleur est rattaché. De même, l'exécution en télétravail des missions attachées à l'emploi doivent être compatibles avec le bon fonctionnement de l'activité du service.

Les conditions d'éligibilités :

- Agent à temps complet ou bien à temps partiel au moins équivalent à 80 % d'un temps complet
- Personnel avec une ancienneté d'au moins 1 mois au sein de l'OPH31
- Être capable d'exercer son travail en toute autonomie et hors des locaux de l'OPH31
- Une bonne maîtrise des applications informatiques indispensables à l'activité
- Une bonne connaissance des processus et des règles applicables dans l'entreprise
- Être habitué et avoir démontré sa capacité à travailler de manière collective, à s'organiser et à reporter, de manière à maintenir les échanges entre les collaborateurs en télétravail et le reste de l'équipe
- Appartenir à un service dont le fonctionnement est conciliable avec le télétravail
- Exercer des fonctions compatibles avec le télétravail
- Disposer sur son lieu de télétravail, d'un environnement adapté et répondant aux normes de sécurité notamment électrique
- Disposer sur son lieu de télétravail, d'un accès à internet suffisamment dimensionné en rapidité, débit et stabilité pour permettre un lien continu avec les systèmes d'information de l'OPH31.



2 – Lieu d'exercice du télétravail :

- Lieu d'exercice principal du télétravail

Le télétravail s'exerce obligatoirement en France métropolitaine, en principe, au domicile de l'agent. Toutefois, l'agent est libre d'établir le lieu d'exécution dans un autre lieu, situé en France, où le télétravail peut être exercé. Sont notamment visés les lieux suivants : tiers lieux de travail (plateforme dédiée au télétravail, centre d'affaires, télécentres...).

Le lieu ainsi retenu est spécifié au sein du formulaire mettant en place le télétravail.

L'agent s'engage à informer l'OPH 31 sans délai de tout changement de domicile ou de lieu où se réalise le télétravail.

Le nouveau domicile devra répondre aux conditions prévues par le présent accord pour l'exercice du télétravail et les justificatifs afférents devront être fournis.

- Organisation et conformité des lieux de travail

L'agent candidat au télétravail doit disposer d'une pièce lui permettant :

- D'exercer ses missions professionnelles dans des conditions optimales, exclusives de toute forme de nuisance extraprofessionnelle
- D'exercer son travail dans des conditions conformes aux règles d'hygiène et de sécurité applicables à tout travailleur
- De se consacrer à son activité lors de son temps de travail
- D'installer les outils informatiques et de communication nécessaires à son activité.

Il doit en outre :

- S'assurer que le système électrique de son lieu de télétravail est conforme à la réglementation en vigueur et permet d'exercer son activité professionnelle dans les conditions de sécurité requises
- Disposer d'un espace pouvant être utilisé à des fins professionnelles et équipé d'un mobilier adapté
- Disposer d'une connexion internet suffisante afin de travailler normalement et accéder aux données informatiques de l'entreprise
- Être dégagé de l'ensemble de ses obligations personnelles pendant ses plages horaires de travail, pour se consacrer uniquement aux missions professionnelles confiées.

Il est demandé à l'agent concerné de remplir une déclaration sur l'honneur (cf. annexe 1) par laquelle il atteste disposer de l'ensemble des conditions lui permettant de télétravailler.

- Assurance

L'agent fournit une attestation d'assurance garantissant les risques liés au télétravail applicable au lieu où celui-ci sera exécuté et adresse annuellement cette attestation au moment du renouvellement de son assurance.

La mise en place et le maintien du télétravail sont conditionnés par cette formalité.

3 – Equipement du télétravailleur mis à disposition par l'employeur

Dans le cadre du télétravail, l'entreprise met à la disposition du télétravailleur les équipements suivants :

- Un ordinateur portable et les accessoires associés (souris, recharge batterie...)
- Un casque audio
- L'accès aux applications et logiciels de son activité via un système de connexion à distance
- L'accès à sa ligne téléphonique professionnelle fixe et sa messagerie depuis son ordinateur
- Formation aux équipements et outils nécessaires à l'exercice du télétravail ;



Le matériel fourni au télétravailleur reste l'entière propriété de l'OPH31 et doit être utilisé uniquement à des fins professionnelles.

En aucun cas le télétravailleur peut utiliser un autre matériel que celui qui lui est fourni par l'OPH31.

Le non-respect de cette clause constitue une violation de la charte des Systèmes d'Information et peut entraîner des sanctions disciplinaires. En outre le télétravailleur serait pleinement responsable des conséquences d'une fuite ou d'une perte d'information ainsi que les préjudices subis par des parties tiers propriétaires de cette information.

Le télétravailleur doit prendre soin de l'équipement qui lui est confié et en assurer la bonne conservation ainsi que des données qui y sont stockées. Il doit informer immédiatement la direction des Systèmes d'Information ainsi que son manager en cas de panne, de mauvais fonctionnement, de détérioration, de perte ou vol du matériel mis à disposition.

Il est enfin rappelé que le télétravailleur bénéficie du support technique à distance dans les mêmes conditions que les collaborateurs présents dans les locaux de l'entreprise.

En cas d'incident technique empêchant le télétravailleur d'effectuer normalement son activité dans le cadre du télétravail, il doit en informer immédiatement son manager qui prend alors les mesures appropriées pour assurer la bonne organisation de l'activité (retour sur site ou CP, RTT, ...).

Si l'impossibilité d'exercer la mission est liée aux moyens techniques de l'OPH31, la solution apportée sera liée à la criticité du dysfonctionnement appréciée par le manager et la direction des systèmes d'information.

Si la durée prévisible du dysfonctionnement identifié devait être supérieure à une demi-journée, le manager pourrait demander le retour du collaborateur dans l'entreprise sans que cela nécessite la pose de congés pour la période pendant laquelle il n'a pas exercé son activité.

À ce titre, il pourra être demandé au télétravailleur de revenir exercer son activité au sein des locaux de l'entreprise afin de poursuivre son activité, dans l'attente de la résolution du problème technique.

- Utilisation professionnelle de l'équipement mis à disposition

Le matériel et les abonnements mis à disposition du télétravailleur par l'entreprise doivent faire l'objet d'une utilisation conforme à la charte informatique en vigueur au sein de l'OPH 31.

Ceux-ci sont réservés à un usage professionnel exclusif.

Toute utilisation non conforme des équipements et des abonnements pourra être sanctionnée dans les conditions prévues par la charte informatique et le règlement intérieur.

4 – Règles à respecter en matière de sécurité des systèmes d'information et de protection des données :

- Protection des données informatiques :

L'utilisation du matériel informatique, l'accès au réseau internet et la protection des données auxquelles l'agent a accès dans le cadre du télétravail se réalisent conformément aux dispositions de la charte informatique de l'entreprise.

Il est rappelé que les matériels mis à disposition du télétravailleur doivent être utilisés exclusivement par l'agent. Le télétravailleur s'engage à respecter les règles applicables dans l'entreprise en matière de sécurité et de protection des données.

Le télétravailleur s'engage à respecter les règles fixées par l'OPH31 en matière d'utilisation du matériel informatique. Il s'engage notamment à appliquer toutes les consignes de sécurité qui lui sont communiquées par l'OPH31.



À ce titre, le télétravailleur porte une attention particulière aux règles de sécurité et plus spécifiquement à ses moyens d'authentification qui sont personnels, confidentiels et non-transmissibles.

En toute hypothèse, le télétravailleur doit veiller à ce que tous les équipements, toutes les informations, et tous les fichiers demeurent confidentiels conformément aux règles internes de l'OPH31.

Il doit également respecter la charte d'utilisation des systèmes d'information et de communication qui est mise à disposition de l'ensemble des collaborateurs.

La sécurité des systèmes d'information vise les objectifs suivants :

- **La disponibilité** : Le système doit fonctionner sans faille durant les plages d'utilisation prévues et garantir l'accès aux services et ressources installées avec le temps de réponse attendu ;
- **L'intégrité** : Les données doivent être celles que l'on attend, et ne doivent pas être altérées de façon fortuite, illicite ou malveillante. En clair, les éléments considérés doivent être exacts et complets ;
- **La confidentialité** : Seules les personnes autorisées ont accès aux informations qui leur sont destinées. Tout accès indésirable doit être empêché ;

5 - Règles à respecter en matière de temps de travail, de sécurité et de protection de la santé

L'agent assurant ses fonctions en télétravail doit effectuer les mêmes horaires que ceux réalisés habituellement au sein de la collectivité ou de l'établissement.

Durant ces horaires, l'agent doit être à la disposition de son employeur sans pouvoir vaquer librement à ses occupations personnelles.

Il doit donc être totalement joignable et disponible en faveur des administrés, de ses collaborateurs et/ou de ses supérieurs hiérarchiques.

Par ailleurs, l'agent n'est pas autorisé à quitter son lieu de télétravail pendant ses heures de travail.

Si l'agent quitte son lieu de télétravail pendant ses heures de travail sans autorisation préalable de l'autorité territoriale, ce dernier pourra être sanctionné pour manquement au devoir d'obéissance hiérarchique.

L'agent pourra également se voir infliger une absence de service fait pour le temps passé en dehors de son lieu de télétravail.

Enfin, tout accident intervenant en dehors du lieu de télétravail pendant les heures normalement travaillées ne pourra donner lieu à une reconnaissance d'imputabilité au service. De même, tous les accidents domestiques ne pourront donner lieu à une reconnaissance d'imputabilité au service.

Toutefois, durant sa pause méridienne, conformément à la réglementation du temps de travail de la collectivité ou de l'établissement, l'agent est autorisé à quitter son lieu de télétravail.

6 - Préservation du domicile du télétravailleur :

L'OPH31 s'interdit tout accès intempestif au domicile du télétravailleur. En cas de risque grave identifié sur l'adéquation de son domicile à l'exercice d'une activité professionnelle dans le respect des dispositions légales en matière de santé et de sécurité, l'entreprise se réserve le droit de mettre fin au télétravail.

La direction devra en informer l'agent sous 48 heures par courrier recommandé avec accusé de réception, notifiant le risque. Avec l'accord écrit et préalable du collaborateur, les membres du CSE pourront réaliser à son domicile et en sa présence une visite de l'espace consacré à l'activité professionnelle, afin de donner un avis sur le risque grave identifié.



En cas de risque identifié à la suite de la visite du CSE, le collaborateur devra mettre son domicile en conformité dans les plus brefs délais, afin de permettre la poursuite du télétravail.

7 - Modalités de comptabilisation du temps de travail :

- **Suivi du temps de travail**

Les télétravailleurs doivent être en mesure de se connecter à distance au système d'information de l'OPH31. Ils déclarent leur temps de travail sur l'outil de gestion des temps de l'OPH 31 en veillant au respect des durées minimales et maximales de travail en vigueur dans l'entreprise.

8 - Durée de l'autorisation d'exercer ses fonctions en télétravail :

La durée de l'autorisation est d'un an maximum.

L'autorisation peut être renouvelée par décision expresse, après entretien avec le supérieur hiérarchique direct et sur avis de ce dernier. En cas de changement de fonctions, l'agent intéressé doit présenter une nouvelle demande.

- **Période d'adaptation**

La mise en place du télétravail dans l'OPH31 constitue une évolution culturelle majeure pour les collaborateurs qu'il s'agisse de la manière d'appréhender leur activité aussi bien que de la gestion des relations avec leurs collègues ou bien avec leur hiérarchie.

Ainsi, la mise en œuvre du télétravail fera l'objet d'une période d'adaptation d'une durée de 3 mois de travail effectif. Durant cette période, collaborateur et manager sont responsables de l'appréciation de la compatibilité du télétravail avec l'activité du télétravailleur et de son impact sur le fonctionnement du service. Pendant ces 3 mois, chacune des parties peut mettre fin à cette forme d'organisation du travail par écrit, ou bien en adapter les modalités, sous réserve du respect d'un délai de prévenance d'au moins quinze jours.

Au terme de ce délai de prévenance, si le constat est fait de l'inadéquation entre ce type d'organisation et le poste occupé, le collaborateur reprend l'exercice de son activité intégralement dans les locaux de l'OPH31.

De plus au cours de la période d'adaptation, chacune des parties, peut mettre un terme au télétravail, moyennant le respect d'un délai de prévenance de 7 jours avec motivations écrites pouvant être notifiées par courrier électronique.

En cas de cessation de l'activité en situation de télétravail, le collaborateur s'engage à restituer dans les deux semaines suivantes l'ensemble des matériels, logiciels, outils spécifiquement mis à sa disposition pour lui permettre d'exercer son activité en télétravail.

9 – Quotités autorisées :

Le télétravail ne doit pas avoir pour conséquence de nuire au bon fonctionnement de l'entreprise et des services qui la composent.

Afin de préserver la cohésion d'équipe et le maintien des liens au sein du collectif de travail de l'Office, tout en veillant à la prévention des risques liés à l'isolement des salariés en télétravail, deux jours de travail doivent être assurés au minimum en présentiel de manière hebdomadaire.

Le nombre de jours de télétravail est limité à 2 jours maximum par semaine.



Chaque manager arbitre les demandes individuelles de son équipe en s'assurant de la présence quotidienne de 50% de ses effectifs tout en veillant à la continuité de l'activité et à la préservation de la cohésion de l'équipe.

(Exemple : pendant les congés de fin d'année, si 50% des équipes d'une activité, d'un service ou d'un pôle sont absents, il ne pourra pas y avoir de télétravail, pour les autres collaborateurs de l'activité, du service ou du pôle, sur cette même période).

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration prend connaissance de la note d'information ci-dessus.



VI. Création et suppression d'emploi dans le cadre d'avancement de grade en 2024

Afin de tenir compte de l'évolution des postes de travail et des missions assurées,
Afin de permettre la nomination au titre de l'avancement de grade au choix de 2 agents de l'OPH 31 et mettre à jour le tableau des effectifs, le Directeur Général de l'OPH 31 propose au Conseil d'Administration la création des postes suivants :

- 1 poste de rédacteur principal de 1^{ère} classe
- 1 poste de technicien principal de 2^{ème} classe

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

Monsieur BESANCON précise que chaque année, cette délibération est nécessaire pour l'ouverture et la fermeture de postes de fonction publique territoriale auprès du CDG 31 et permet, par ailleurs la gestion des promotions internes.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration décide de la suppression des postes suivants :

- 1 poste de technicien le 1^{er} juillet 2024
- 1 poste de Rédacteur Principal de 2^{ème} classe le 1^{er} avril 2024

Article 2 :

Le Conseil d'Administration décide la création des postes suivants :

- 1 poste à temps complet de rédacteur principal de 1^{ère} classe
- 1 poste à temps complet de technicien principal de 2^{ème} classe

Madame BAYLAC rejoint la séance en visio à 14h30.



VII. Transfert de baux emphytéotiques entre la SA des Chalets et l'OPH31 – Salies Sita Bella et Couret Aster

Dans le cadre de la création de la Société de Coordination Garonova et du projet territorial et social associé mis en place en 2020, la SA des Chalets et l'OPH31 ont décidé de se répartir territorialement la gestion de leur patrimoine locatif situé en Haute-Garonne.

Au mois d'août 2020, deux actes de cession ont été signés par lesquels la SA des Chalets a acquis 352 logements auprès de l'OPH31 et l'OPH31 a acquis 335 logements auprès de la SA des Chalets.

Au mois de décembre 2020, un bail emphytéotique réciproque a été signé entre ces 2 mêmes entités portant sur 551 logements donnés à bail par la SA des Chalets à l'OPH31 et sur 600 logements donnés à bail par l'OPH31 à la SA des Chalets.

Également au mois de décembre 2020, des mandats de gestion ont été signés entre les deux organismes pour transférer la gestion de logements qui étaient déjà sous baux long terme avec des collectivités locales. Ces mandats de gestion ont porté sur 105 logements de la SA des Chalets et 52 logements de l'OPH 31. Cette solution de mandat de gestion avait été imaginé à titre provisoire, le temps d'étudier une solution plus pérenne.

Lors du Conseil d'Administration du 21 mai 2021, il a été validé le transfert entre les 2 organismes des logements mis en mandats de gestion par le transfert des baux long terme signés entre une collectivité locale (propriétaire des bâtiments) et la SA des Chalets (preneur à bail) au profit de l'OPH 31 (nouveau preneur à bail).

Au cours de l'exercice 2021, 93 logements sur les 105 logements donnés en gestion par la SA des Chalets ont été repris par l'OPH 31 mais 2 résidences n'ont pu faire l'objet de cette reprise pour des problématiques juridiques.

La note aujourd'hui présentée concerne, donc, le transfert des baux long termes de ces 2 résidences (Couret Aster et Salies du Salat – Sita Bella) représentant 12 logements (2 pour Couret Aster et 10 pour Sita Bella) de la SA des Chalets au profit de l'OPH 31, car les problématiques juridiques sont en passe d'être levées.

Le document joint en annexe liste les 2 résidences concernées par ce transfert et la valorisation de celui-ci.

Comme précédemment, ce transfert va s'accompagner d'une indemnité versée par le nouveau preneur à bail (l'OPH 31) au preneur à bail actuel (la SA des Chalets) pour l'indemniser des travaux de réhabilitations effectués et non encore amortis. Les emprunts de la Banque des Territoires portant sur ces logements seront transférés au nouveau preneur à bail au jour effectif du transfert et viendront diminuer le versement effectif de trésorerie. A ce titre, le nouveau preneur à bail (l'OPH 31) se garde le droit d'aller chercher des financements complémentaires afin de financer cette soule.

En ce qui concerne les emprunts transférés, l'OPH 31 devra également obtenir une garantie d'emprunt au profit de la Banque des Territoires auprès d'une collectivité locale.

Dans les 2 cas présenté ici, seule une quote-part d'un emprunt Banque des Territoires concerne les résidences transférées (les emprunts étant multi-opérations). De ce fait, la SA des Chalets ne transférera que la quote-part de l'emprunt concernant les résidences transférées et restera emprunteur du solde de l'emprunt. A ce titre, la SA des Chalets devra faire réitérer la garantie de l'emprunt pour faire acter cette modification.



Pour les 12 logements concernés, le montant total de l'indemnité est fixé à **663 539,52 €** et se décompose ainsi :

- Couret Aster : 34 785,06 € ;
- Sita Bella - Salies Du Salat : 628 754,46 €.

Les emprunts de la Banque des Territoires qui vont être transférés avaient un capital restant dû en date du 31 décembre 2023 de 663 539,52 €. Si le transfert avait eu lieu à cette date, la soulte à verser par l'OPH 31 aurait été nulle. Comme le transfert aura lieu à une date (ou des dates) ultérieure, le montant de la soulte sera calculé en fonction du capital restant dû de ces emprunts à la date du transfert et sera donc potentiellement plus important si des échéances d'emprunts ont été remboursés entre temps par la SA des Chalets à la Banque des Territoires.

Bien évidemment, les collectivités locales propriétaires des bâtiments seront averties du transfert et associées à cette opération.

Monsieur FABRE rappelle que ces échanges étaient prévus depuis les transferts dans le cadre de la SAC, mais qu'ils avaient été bloqués en raison de problématiques juridiques, en cours d'être levées. Il indique également que sur la Commune de Salies du Salat, l'OPH31 étudie des projets pour continuer d'être présent.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise :

- **Le transfert des baux emphytéotiques concernant les 2 résidences concernées représentant 12 logements, aux conditions sus-énoncées,**
- **Le transfert des emprunts de la Banque des Territoires concernant ces 2 résidences, aux conditions sus-énoncées,**
- **La réitération des garanties pour les quote-part des emprunts de la Banque des Territoires non transférés car il s'agit d'emprunts multi-opérations.**

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à effectuer toutes démarches et signer tout acte en ce sens.

Annexe 1 : Liste des résidences

Transfert des Baux Long Terme entre la SA des Chalets et l'OPH 31

Code Prog	Programme	Date de construction	Nbre de logements	Date de fin du Bail Long Terme originel	Valorisation du transfert
566	Couret Aster	1995	2	2050	34 785,06
1394	Sita Bella - Salies Du Salat	2009	10	2069	628 754,46
			12		663 539,52



VIII. Résidence Bel Air – 18 logements -2 rue Pierre Rous, 8 et 10 rue Frédéric Mistral à AUTERIVE (code 0025) – Travaux de réhabilitation – 1^{er} passage

NOTE DE PRESENTATION

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

PRESENTATION DE L'OPERATION

La résidence Bel Air, constituée de 18 logements collectifs, situés 2 rue Pierre Rous, 8 et 10 rue Frédéric Mistral, 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.



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 actuelle (D, E ou F selon les logements) 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

Sélection d'un Maître d'œuvre en avril 2024

Démarrage des études en mai 2024

Diagnostics thermiques et techniques : juillet 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 : 3ème trimestre 2024

Lancement de la consultation travaux : 4ème trimestre 2024

Démarrage travaux : 1er trimestre 2025

Durée des travaux : environ 12 mois.

PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INITIAUX

Le prix de revient global s'établit à 810 000 € TTC, soit 45 000 € TTC par logement.

Prix de revient TTC		
Travaux thermiques	301 621 €	37%
Travaux techniques	314 487 €	39%
Total travaux :	616 108 €	76%
Honoraires MOE + OPC	66 042 €	8%
Autres honoraires	74 541 €	9%
Diagnostics et études	15 396 €	2%
Assurances	6 464 €	1%
Révision	31 449 €	4%
Total opération :	810 000 €	100%

Plan de financement TTC			Par lgt
Subvention CD 31	270 000 €	33 %	15 000 €
Prêt PAM	113 400 €	14 %	6 300 €
Eco-Prêt	117 000 €	14,6 %	6 500 €
Fonds propres	210 600 €	26 %	11 700 €
Reste à financer – (Prêt complémentaire – CEE)	99 000 €	12,4 %	5 500 €
Total :	810 000 €	100%	45 000 €

Monsieur FABRE commente le plan de financement et notamment la subvention du CD31 à hauteur de 270 000 euros, ce qui correspond bien aux aides prévues par le CD31 pour l'OPH31 et la SA des Chalets.



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.

IX. SAINT GAUDENS Ancienne Clinique d'Encore – 7 Boulevard d'Encore – 86 logements locatifs – 42 PLUS, 35 PLAI et 9 PLS – 1^{er} passage

La présente note a pour objet d'autoriser l'engagement de l'opération, l'acquisition de cette Vente En l'Etat Futur d'Achèvement suivant les conditions présentées et de valider les bilans prévisionnels.

Préambule :

Le promoteur EIFFAGE IMMOBILIER a acquis l'ancienne clinique d'Encore à SAINT GAUDENS, située proche du centre-ville et à proximité immédiate du lycée agricole. Cette opération comprend la réhabilitation et la transformation en logements du bâti existant et la réalisation de 10 logements neufs.

La programmation comprend la réalisation d'une importante proportion de petits logements pour répondre aux besoins notamment de logements pour les jeunes.

Le promoteur a sollicité l'OPH de la Haute-Garonne pour acquérir la totalité de ce programme de 86 logements en VEFA.

1) Le programme :

Le projet envisagé porte sur la réalisation d'un programme de transformation d'une ancienne clinique en friche visant la création de 86 logements locatifs sociaux :

- 9 T1
- 16 T1 Bis
- 40 T2
- 19 T3
- 2 T4

Ces logements seront financés en :

- 35 PLAI-R
- 42 PLUS
- 9 PLS

Pour une Surface de Plancher de 4 204 m².

Le programme est décomposé en 2 parties, 76 logements sur la restructuration (3 588 m² SP) de l'existant et 10 logements sur une extension neuve (616 m² SP).

44 logements disposent d'une place de stationnement aérien.

Le prix d'acquisition ressort à :

- 2 050€HT/m²Shab pour la partie en restructuration
- 2 100€HT/m²Shab pour la réalisation sur l'extension neuve

Les délais de réalisation seraient les suivants :

- Contrat de réservation : Mars 2024
- Obtention Permis de Construire purgé : Septembre 2024
- Livraison : 3^{ème} trimestre 2026



2) Plans de financement prévisionnels des logements locatifs :

A) Programme en restructuration

Plan de financement prévisionnel des logements PLUS (36 logements) :

Le programme prévisionnel développe 1 858.9 m² SHAB et 2 041.38 m² SU, pour un total de 36 logements (1 T1Bis, 23 T2, 10 T3 et 2 T4).

21 logements ont un stationnement aérien.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **4 392 264 €** TTC (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

Subvention Région	18 000 €
Subvention CD31	270 000 €
Prêt PLUS foncier	765 107 €
Prêt PLUS construction	2 765 967 €
Fonds propres	573 190 €

Plan de financement prévisionnel des PLAI-R (31 logements) :

Le programme prévisionnel développe 1 244.78 m² SHAB et 1 336.58 m² SU, pour un total de 31 logements (15 T1bis, 12 T2 et 4 T3).

4 logements ont un stationnement aérien.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **2 875 806 €** TTC (TVA à 5,5%).

Les financements se décomposent en :

Subvention Etat PLAI	182 400 €
Subvention Région	62 000 €
Subvention CD31	465 000 €
Prêt PLAI Foncier	500 948 €
Prêt PLAI Construction	1 290 165 €
Fonds propres	375 293 €



Plan de financement prévisionnel des PLS (9 logements) :

Le programme prévisionnel développe 197.48 m² SHAB et 214.69 m² SU, pour un total de 9 logements (9 T1).

Tous les logements ont un stationnement aérien.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **461 930 €** TTC (TVA à 10%).

Les financements se décomposent en :

Prêt PLS Foncier	80 466 €
Prêt PLS Construction	321 182 €
Fonds propres	60 282 €

Programme en restructuration, besoin en fonds propres :

L'équilibre de l'opération fait ressortir un besoin en fonds propres de **13.1 % (soit 13 273€/ logement)**.

Données d'Exploitation (valeur février 2023) :

PLUS :

Le loyer prévisionnel est fixé à **6.99 €/m²** surface utile pour les PLUS et 9.29€/m² pour un PLUS+.

Le plafond des places de stationnements aérien est fixé à **25 €**.

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

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 461 € pour un logement PLUS et 613€ pour un PLUS+.

PLAI-R:

Le loyer prévisionnel est fixé à **6.68 €/m²** surface utile pour les PLAI-R.

Le plafond des places de stationnements aériens est fixé à **20 €**.

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

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 441 € pour un logement PLAI-R.

PLS :

Le loyer prévisionnel est fixé à **9.45 €/m²** surface utile pour les PLS.

Le plafond des places de stationnements aériens est fixé à **30 €**.

Le plafond des loyers accessoires est fixé à **75 €**.

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 624 € pour un logement PLS.



B) Programme sur extension neuve

Plan de financement prévisionnel des logements PLUS (6 logements) :

Le programme prévisionnel développe 364.32 m² SHAB et 398.32 m² SU, pour un total de 6 logements (1 T2 et 5 T3).

Tous les logements ont un stationnement aérien.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **877 109 €** TTC (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

Subvention Région	3 000 €
Subvention CD31	45 000 €
Prêt PLUS foncier	155 822 €
Prêt PLUS construction	539 966 €
Fonds propres	133 321 €

Plan de financement prévisionnel des PLAI-R (4 logements) :

Le programme prévisionnel développe 202.52 m² SHAB et 221.97 m² SU, pour un total de 4 logements (4 T2).

Tous les logements ont un stationnement aérien.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **488 649 €** TTC (TVA à 5,5%).

Les financements se décomposent en :

Subvention Etat PLAI	36 600 €
Subvention Région	8 000 €
Subvention CD31	60 000 €
Prêt PLAI Foncier	86 810 €
Prêt PLAI Construction	222 964 €
Fonds propres	74 275 €

Programme sur extension neuve, besoin en fonds propres :

L'équilibre de l'opération fait ressortir un besoin en fonds propres de **15.2 % (soit 20 760€/ logement)**.



Données d'Exploitation (valeur février 2023) :

PLUS :

Le loyer prévisionnel est fixé à **6.99** €/m² surface utile pour les PLUS et 9.29€/m² pour un PLUS+.
Le plafond des places de stationnements aérien est fixé à **25** €.

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

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 461 € pour un logement PLUS et 613€ pour un PLUS+.

PLAI-R :

Le loyer prévisionnel est fixé à **6.21** €/m² surface utile pour les PLAI-R.
Le plafond des places de stationnements aériens est fixé à **20** €.

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

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à 410 € pour un logement PLAI-R.

Monsieur FABRE explique le contexte de ce gros dossier sur la commune de ST GAUDENS. L'OPH31 a été contacté il y a deux ans par l'entreprise Eiffage, qui travaillait sur une ancienne clinique privée. Les propriétaires (médecins fondateurs) cherchaient à vendre.

Eiffage a repris le projet avec une réhabilitation et une extension en perspective, dans l'objectif d'utiliser ce projet comme un modèle.

Monsieur FABRE précise qu'il s'agit bien de réutilisation de friches urbaines.

L'objectif est d'y développer à la fois du logement sénior (avec une structure qui viendrait accompagner), et à la fois du logement pour les jeunes.

Tous les critères environnementaux sont travaillés et la Mairie est en cours de modification du PLU.

Eiffage a sollicité le fonds « friche » en tant qu'opérateur privé et ce fonds, avec une méthode de calcul « exemplaire », comble l'écart entre le montant payé par l'OPH31 et le prix de revient de l'opération (cela représente environ 400€/m²).

Madame BELTRAME questionne la présence potentielle d'amiante au regard de l'année de construction du bâtiment.

Monsieur FABRE indique que cela fait partie des compétences du groupe Eiffage.

Monsieur CAMBOU questionne la surface des logements ainsi que les conditions d'attribution du logement étudiant.

Monsieur FABRE indique que les loyers et les surfaces seront maîtrisés et que concernant le logement étudiant, il est possible que celui-ci soit géré directement par une association qui serait locataire de l'OPH31.

Il est procédé au vote :

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Madame COURADE ne prend pas part au vote.

Pour conclure, Monsieur FABRE précise qu'il s'agit d'un beau projet d'expérimentation et qu'Eiffage a repéré un autre projet de ce type sur un EHPAD à Boulogne Sur Gesse où pourrait être appliqué le même modèle avec l'OPH31.



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

Article 1 :

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

Annexes :

- 1 / Récapitulatif
- 2 / Plan de Situation, plan cadastral et vues
- 3 / Bilan d'exploitation logement PLUS/PLAI-R/PLS réhabilitation et neuf

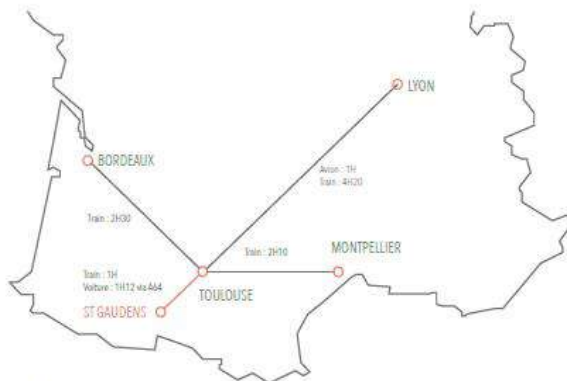
Récapitulatif

Prix de Revient TTC		
Foncier	8 156 688 €	94 845 €
Hono / Divers / Récup TVA	815 282 €	9 480 €
Frais Financier	123 789 €	1 439 €
TOTAL	9 095 759 €	105 765 €

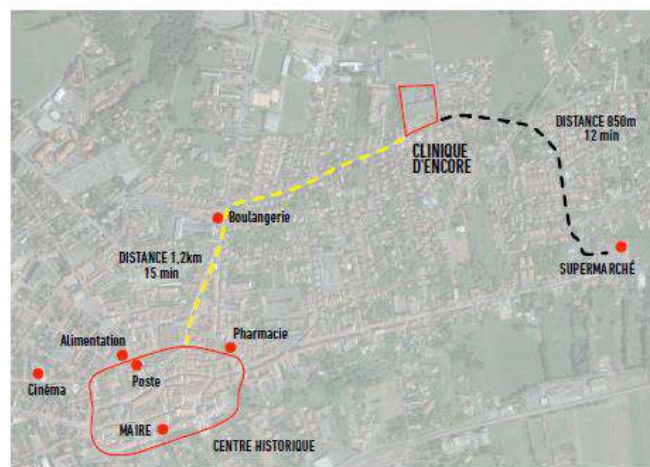
Plan de Financement TTC		
Subventions		
Etat PLAI	219 000 €	
Région	91 000 €	
CD 31	840 000 €	
Total subventions	1 150 000 €	12,64%
Prêts Foncier		
PLUS Foncier	920 929 €	
PLAI Foncier	587 759 €	
PLS Foncier	80 466 €	
Total prêts foncier	1 589 154 €	17,47%
Prêts Construction		
PLUS Construction	3 305 933 €	
PLAI Construction	1 513 129 €	
PLS Construction	321 182 €	
Total Prêts Construction	5 140 244 €	56,51%
Fonds Propres		
Total Fonds Propres	1 216 361 €	13,37%
TOTAL	9 095 759 €	100,00%



CLINIQUE D'ENCORE - SAINT GAUDENS LOCALISATION ET ACCÈS



Carte des temps de trajet



Carte des zones de services et de commerces



Cadastre : Parcelle 000 AT 133 = 13648 m²



Vue de la clinique dans son environnement



Un espace extérieur important autour de la clinique



Vue façade est



Vue façade sud



Vue façade nord

CHAMBER		SAINT SAUDS			
FOR LENSES TELESCOPE		31		2016-1	3
VEPS to AA		out			
ADDRESS OPER.		7	invariant distance		
NR BR TELEVISION					
Intelligence		CD 21			
FINANCE ACT		PLUS		PLA 34	PL 6
NR LOCKS PLUS	36		NR LOCKS PLUS	31	
NR LOCKS PLUS	9		NR LOCKS PLUS		
NR TOTAL LOCKS	74		call		
3 Flashes (psi)		3.386	Shm commerce	0	
SHAR LOCKS		3.381	Shm commerce	0	
NR BRANCH LOGS	0				
REINFORCEMENT		0.05			
LOCK MOVING object		1.51	accountant	n/a	
LOCK MEY (mp)		4.34			
NR BR. TELEVISION		2.236			
NR BRANCH TOTAL		3.385	call directions	1.058	
BATTLE PLUS	2444	S2 PL 3		1337	
BATTLE PLUS	265	S2 PL 3		0	

TipoLoge	Nbre	Métriques	Parcours
T1	9	21,94	1,82
T1B	16	31,10	44,28
T2	39	45,43	5,34
T3	14	61,57	11,81
T3D	0	0,00	0,00
T4	2	70,00	15,18
T4D	0	0,00	0,00
T5	0	0,00	0,00
T5D	0	0,00	0,00
T6	0	0,00	0,00
Total	76	2.390,16	1547
GARAGES	PLUS	PLUS	PLUS
ENFERA	0	0	0
SUPER	21	4	9
Total Suroeste +			1556
País de T1 en T2			76,95

INVESTISSEMENT OPERATION N°		76	PLUS PLAIR PLS		
SAINT GAUDENS		Thaouard, France			
POSTES DE DEPENSES	LOGTS HT	TVA	LOGTS TTC	LOGTS HT	
PRIX ACQUISITION VEFA	2 000 HT M2 shab	0 707 270		0 707 270	
FRAIS D'ACQUISITION	2,50%	169 184		169 184	
DEMOLITION		0	0	0	
COMMISSION	0,00%			0	
SONDAGE		0	0	0	
GEOMETRIE		0	0	0	
REFUSE		0	0	0	
DIAGNOSTICS DEMOLITION		0	0	0	
Talipart départementale RAP	0 inf Shab			0	
PPAC	0 E M2 SP	0	0	0	
Taxe Diverses	0 inf Shab			0	
Autre charge foncière		0	0	0	
Autre charge foncière		0	0	0	
Autre charge foncière		0	0	0	
REINFOR RESEAU	0 E logi	0	0	0	
ALEAS	0 E chédon	0	0	0	
REVISIONS	0,00% terrain/haie	0	0	0	
TOTAL FONDER (hors révision)		0 906 962		0 906 962	
V.R.D	0 E HTlogi	0	0	0	
MONUMENTS VRD	0 M	0	0	0	
EPONTS CONCESSION	0 E HTlogi	0	0	0	
CONN ELECTRICITE	0 E HTlogi	0	0	0	
EPONTS GDF	0 E HTlogi	0	0	0	
Autre rch		0	0	0	
ALEAS	0,00% M	0	0	0	
REVISION	0,00% M	0	0	0	
TOTAL V.R.D (hors révision)		0	0	0	
TOTAL CHARGE PONDRE (hors révision)		0 906 962		0 906 962	
CONSTRUCTION	0 inf Shab	0	0	0	
SURCOUTS	0 inf Shab			0	
PILOTAGE	1,00% inf	0	0	0	
MATRIERE D'OEUVRE	0,00% inf	0	0	0	
COORDONNATEUR SPS	0,00% inf	0	0	0	
CONTRÔLE TECHNIQUE-MISSIONS	0,00% inf	0	0	0	
ASSURANCE D.O. Attention 20 à 25%	1,00% terrain TTC	0	0	0	
autres		0	0	0	
QUALITY	50	3 000	760	4 580	
INF HABITAT	0 E HTlogi	0	0	0	
DIVERS (hors de fréquent.)		0	0	0	
ALEAS	1,00% inf	0	0	0	
REVISION	0,00% inf	0	0	0	
TOTAL BATIMENT (hors révision)		3 000	760	4 580	
PRIX DE REVIENT (hors révision)		0 940 362		0 941 122	
TOTAL REVISIONS		0	0	0	
PRIX DE REVIENT (hors frais honoraires)		0 940 362	760	0 941 122	
BELAIS FINANCIERS	1,5%	105 336		105 336	
PRIX DE REVIENT TOTAL (hors conduite d'opération)		7 045 969	760	7 046 929	
CONDUITE D'OPERATION (honoraires G.E.)		67 077	3 580	72 640	
Généralité d'opération M.O	0,30%	23 250	1 500	25 180	
TVA RECUPÉRABLE			985 944	985 944	
INVESTISSEMENT TOTAL		7 135 877	594 120	7 730 000	
TVA PLAI	5,50%	TVA norm	20,00%	TVA réduite	10,00%
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLUS		4 392 284	CHARGE PONDRE PLUS	3 941 485	98 000
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLUS		2 675 806	CHARGE PONDRE PLUS	2 989 022	26 950
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLUS		461 936	CHARGE PONDRE PLUS	614 556	5 470
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLUS		0	CHARGE PONDRE PLUS	0	0
Taux de TVA au cours de l'opération		8,3%	Conduite d'opération	67 077	

CATEGORIE	
-----------	--

date d'impression	04-mars-24
-------------------	------------

FINANCIEMENT		2023
Droit Commun		
	Subv. ETAT PL13	
	Subv. ETAT PL4.4	182 430
Subventions :	Région	80 000
	Subvention Toulouse METROPOLE	
	C201	726 000
	C202	
	SICODAL	
	CIAM	
	Action Logement	
Subventions Extranationales		
	Autres communes	
	ANRU	
	Autres subventions	
Pôts :		
	Pôt CDC PL13 (dons FF)	3 521 000
	Pôt CDC PL4U (dons FF)	1 791 115
	Pôt CDC PL5 (dons FF)	401 940
	Pôt CDC PL1 (dons FF)	
	pôt Bascos	
	pôt bascos toulousin	
	Pôt PIG2.0	
	Pôt Action Logement PL13	
	Pôt Action Logement PL4.4-R	
	Pôt Action Logement PL5	
	autres pôt	
Pôts communaux		
Ressurs TP hors PIG2.0 et Bascos		13,85%
Ressurs en fonds propres et affectés		1 038 700
TOTAL R. & V. D'EXPLOITATION		1 038 700
TOTAL PÔTS CONTRIBUABLES		5 753 865
TOTAL RESSOURCES		7 792 565
		OK
PÔTS FONCTEUR PL13		306 940
PÔTS FONCTEUR PL4		788 115
PÔTS CONTRIBUABLES PL4U		1 288 165
PÔTS CONTRIBUABLES PL5		2 766 940
PÔTS FONCTEUR PL5		80 000
PÔTS CONTRIBUABLES PL5		321 160
PÔTS FONCTEUR PL1		
PÔTS CONTRIBUABLES PL1		

CONTINGENTS		
avant	20%	7
Prévision	30%	2
Action Logement P.L.O.	0%	
Action Logement P.L.4-B	0%	
Action Logement P.L.5	0%	
Fonct. Départemental	0%	
Total	40%	9
VALEUR DE BASE		
logement	94200	140
group		12 752
Valeur finale	94200	180

Date de Mise à Jour	Évènement & Modifications

PLANNING CHIMENT PLAS		
Subventions	280 000	6,4%
Etat	0	
Région	10 000	
Production Neuve	10 000	
Commune SFU	0	
BEPOS	0	
Commune SFU	0	
Accessibilité des logements	0	0 % à points accès
CD31	270 000	
Subvention de base	0	
Accessibilité handicaps	0	
Prime centrebourg	0	
Prime classe 2 et 3	0	
Toulouse Métropole	10 000	
Séneval	0	
CAIM	0	
CD31	0	
Subventions ANRU	0	
Commune	0	
Subvention action logements	0	
Autres subventions	0	
Prêts	3 511 473	84,5%
Prêt PSL Forcier	765 146	
Prêt PSL Construction	2 745 967	
Prêt PSL 0,5	0	
Prêt Dotation Ld 74	0	

MAXIMUM COURSE FEE		
Subventions	769 400	24,7%
Etat	382 400	
Régions	42 000	
Production Neuve	62 000	1,9%
Commune SRU	0	739 400
BEPOS	0	
Commune SRU	0	
Accessibilité des logements	0	Non en pratique
CD31	-400 000	
Subvention de base	155 000	
Accessibilité handicapés	0	
Prime centre bourg	0	
Prime classe 2 et 3	310 000	
Toujours Minicible	0	
Seuils Vifs	0	
CAM	0	
CAN	0	
CD31: CAN et C3VAL	0	
Subventions ANRU	0	
Commune	0	
Subvention action logement	0	
Seuils MOU	0	
Prix	1 700 115	62,3%
Prix-PAI Foccar	500 544	
Prix-PAI Construction	1 200 060	
Prix-PEL2	0	
Prix Rendement (2)	0	

LAINSTANFMENT PL		
Poets	0	0%
Priit P/LJ transfer		
Priit P/LJ Construction	0	
autres priit		
TOTAL	0	0%

LAINSTANFMENT PL G		
Poets	-461 648	(92)%
Priit P/LS transfer	10 842	
Priit P/LG Construction	-223 822	
priit P/LG D.O.	0	
autre Revenue (aut %)	0	

Générer le tableau d'amortissement Booster correspondant aux critères sélectionnés



X. Mise à jour du plan de ventes de l'OPH31

Il est proposé au Conseil d'Administration la mise à jour du plan de ventes de l'OPH31 ainsi que la modification du mode de commercialisation de la résidence d'Auzielle Les Cornouillers.

1) Dans le cadre de la présentation du VISIAL, lors du Conseil d'Administration du 11 décembre 2023, ont été prises en compte les recettes pour un objectif compris entre 12 et 15 ventes par an selon le chiffres d'affaires.

Afin de réaliser cet objectif, un stock de 150 logements à proposer à la vente est nécessaire, contre 80 logements actuellement.

Il est donc demandé au Conseil d'Administration de valider l'élargissement du plan de vente de l'OPH31.

Actuellement, sont à l'étude les résidences suivantes :

Code	Commune	Résidence	Nombre de logements
1004	RIEUMES	En Sagazan	18
1005	RIEUMES	Les Pitchous	12
1006	RIEUMES	Les Amarilis	9
1016	RIEUMES	Les Oustalous	9
1019	REVEL	Pont Richard 2	17
1025	REVEL	Les Moulins Battants 3	17

2) Par ailleurs, sur la Commune d'AUZIELLE, le Conseil d'Administration du 16 juin 2023 a approuvé la commercialisation de cette résidence en BRS.

Pour des raisons techniques et commerciales, il est proposé de commercialiser à nouveau la résidence Auzielle Les Cornouillers en vente HLM classique.
Les prix de vente seront maintenus, tel que ci-dessous :

Code	Commune	Résidence	Date de mise en service	Nb de lgt	Type	Surface	N° lgt	DPE 2022	Prix retenu 2023
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	1	D	175 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	87,0	2	D	175 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	3	D	165 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	4	C	133 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	5	D	131 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	6	D	131 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	7	C	131 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	8	D	179 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	87,0	9	D	179 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	10	C	133 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	61,0	11	D	129 000 €



0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	12	C	133 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	13	D	131 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	14	C	133 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	15	C	135 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	16	D	179 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	17	D	131 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	18	D	133 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	61,0	19	D	129 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	20	C	133 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	21	D	175 000 €

La fourchette de négociation des prix de plus ou moins 5% est maintenue, et permet au Directeur Général de signer les actes de vente dans la limite de plus ou moins 5% des prix mentionnés ci-dessus.

Monsieur FABRE rappelle le cadre général fixé et l'objectif de 10-15 ventes par an. Pour vendre 1 logement, il faut un stock potentiel de 10 logements (sur lequel 1 personne pourra acheter et 1 personne libèrera le logement, ce qui permettra la vente d'un logement vacant).

Monsieur FABRE précise également que l'OPH31 s'appuie sur le savoir-faire de la SCIC de la Haute Garonne pour commercialiser ces logements.

Monsieur BESANCON précise que 8 ou 9 ventes sont en cours d'étude pour 2024. Plus le catalogue est élargi (avec un capital amorti), plus il sera possible de vendre.

Lors de la prochaine séance du Conseil d'Administration, prévue le 31 mai prochain, sera présentée une délibération avec les simulations financières.

Monsieur CAMBOU questionne la priorisation des locataires HLM dans le cadre des ventes, ainsi que la remise en état des logements préalablement à la vente.

Monsieur BESANCON précise qu'en effet, les locataires HLM sont légalement prioritaires en cas de vente de logement vacant et que la réalisation de travaux de remise en état sera faite le cas échéant si les logements le nécessitent.

Madame DUFFAU et Monsieur ASO questionne sur le type (pavillon ou collectif) des logements en cours d'étude.

Monsieur BESANCON confirme qu'il s'agit bien de pavillons.

Il est procédé au vote :

POUR : 16

CONTRE : 0

ABSTENTION : 3

Monsieur CAMBOU précise qu'aujourd'hui, l'Etat finançant peu le logement social, les bailleurs sociaux ont besoin de fonds propres et que la vente HLM permet cela. Il regrette toutefois que pour les collectivités territoriales, ces logements vendus sortent du quota SRU.

Monsieur FABRE ajoute qu'une question centrale pour les bailleurs sociaux est celle du foncier. Aujourd'hui, les collectivités vendent le foncier au plus offrant, ce qui ne facilite pas l'acquisition pour les bailleurs.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration prend acte du nouveau plan de vente HLM à l'étude.



Article 2 :

Le Conseil d'Administration approuve la commercialisation de la résidence d'Auzielle Les Cornouillers en vente HLM classique, aux prix susvisés.

Article 3 :

Le Conseil d'Administration valide une fourchette de négociation de plus ou moins 5% des prix de vente. Il autorise le Directeur Général à signer les actes de vente dans la limite de plus ou moins 5% des prix de vente actualisés comme décrits ci-dessus.

XI. Réactualisation du règlement intérieur des clients locataires OPH31

La présente note a pour objet d'informer le Conseil d'Administration que le règlement intérieur de l'OPH31 a été réactualisé afin de mieux répondre aux réalités rencontrées de nos jours par l'ensemble de nos clients-locataires sur leur résidence et lieu de vie.

Ce nouveau règlement doit permettre de mieux répondre aux attentes de l'ensemble des locataires du parc de l'OPH31 et rappeler ainsi les responsabilités individuelles et collectives nécessaires aux bonnes conditions du vivre ensemble.

Il souligne ainsi les droits et obligations de chacun, clarifie le positionnement du bailleur et du client-locataire dans le cadre de leur relation.

Ce document, accessoire au principal qu'est le bail de location servira de repère à la Chargée du cadre de vie et de la médiation (personnel à terme assermenté), que l'OPH31 a mis en place depuis le 01 mars 2024 pour mener à bien ses missions.

Monsieur BESANCON précise le contexte de cette délibération ainsi que la création du poste de chargée de cadre de vie et médiation sociale pourvu par Mme Léa SERY.

Le règlement intérieur nécessitait d'être revu, sur tous les aspects (hygiène, vivre ensemble etc).

Un échange a lieu entre les administrateurs sur la relecture préalable de ce document en CCL (Conseil de Concertation Locative). Ce règlement n'ayant pas fait l'objet d'une relecture détaillée, il est décidé qu'il sera analysé en CCL avant d'être présenté à nouveau à la séance du Conseil d'Administration du 31 mai prochain.

Une fois validé, il est précisé que ce règlement sera adressé à l'ensemble des locataires.

Mesdames et Messieurs les Administrateurs décident d'ajourner cette délibération.

Annexe 1 – Nouveau règlement intérieur des clients locataires de l'OPH31

Monsieur CAMBOU quitte la séance à 15h30.

Madame Cécile BEAUSSAERT, Directrice Administrative et Financière, nous rejoint à 15h30 pour se présenter physiquement. Elle précise avoir été bien accueillie à l'OPH31 et les administrateurs lui souhaitent la bienvenue.

En suivant, Monsieur BESANCON présente le logigramme CRC (en cours de finalisation). Il précise que l'objectif est que tous les services soient orientés 360 autour du client.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h45.

Le Président de l'OPH31

Jean-Michel FABRE

