



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 16 juin 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Anne LAVALADE à Madame Dominique BELTRAME
- Madame Christine COURADE à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Michel LACAN
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Valérie NOUGAROLIS Attachée de Direction

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

I. Rapport d'activité 2022 (annexe 1)

Présentation du rapport d'activité sous format interactif.

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

Article unique :

Le Conseil d'Administration prend connaissance du rapport d'activité 2022.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 19 juin 2023

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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 juin 2023

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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Rapport d'activité



2022



Éditos

Cette année 2022 a permis la poursuite du développement de l'OPH31 et partant de la SAC Garonova, tant du point de vue de l'évolution de notre patrimoine que de l'accompagnement de l'ensemble de nos locataires. Ainsi, avec les autres organismes composant la SAC Garonova (la SA des Chalets, la coopérative de la Haute-Garonne ainsi que Ysalia), nous avons poursuivi notre mission visant à proposer des logements de qualité accompagnés d'un cadre de vie agréable. Grâce au soutien des collectivités locales, nous nous sommes engagés quotidiennement à satisfaire les besoins de chacun, le tout dans une démarche d'inclusion et de mixité sociale.

Malgré des difficultés économiques liées à une crise énergétique majeure, nous avons pu proposer de nouvelles offres de logements afin de répondre à une demande ne cessant de croître avec le temps. Cette politique active de rénovation et de livraison nous a notamment permis de finaliser la construction de quatre nouvelles résidences, avec le GIE Garonne Développement qui a assumé la maîtrise d'ouvrage de ces opérations.

En ces temps parfois difficiles, nos équipes sont restées plus que jamais accessibles et à l'écoute de tous nos locataires dans un souci de lutte contre l'isolement des plus vulnérables et avec des accompagnements adaptés à chaque situation : seniors, personnes en situation de handicap, ménages rencontrant des difficultés financières...

En interne, même si la crise sanitaire s'est peu à peu apaisée, les conditions de travail de l'ensemble de nos employés ont demeuré une priorité. Nous avons maintenu la possibilité d'exercer le télétravail pour celles et ceux qui le pouvaient et le désiraient. Nous avons pris à bras-le-corps la problématique environnementale en instaurant des écogestes et en numérisant la plupart de nos démarches.

Pour conclure, 2022 a été le symbole d'une mobilisation et d'un engagement de tous pour faire face aux différentes crises qui nous ont tous touchés au niveau national comme local. La réorganisation des services et le suivi du projet d'entreprise se sont inscrits dans la dynamique de la SAC Garonova tout en respectant les axes définis par notre Conseil d'Administration.

Je tiens personnellement à remercier l'ensemble des membres de l'OPH31, du GIE Garonne Développement ainsi que de la SAC Garonova pour leur implication et leur engagement tout au long de cette année.

JEAN-MICHEL FABRE

Président de l'OPH31,
Vice-Président du Conseil Départemental
de la Haute-Garonne, chargé du Logement,
de l'habitat et de la transition écologique
ainsi que des mobilités douces.
Vice-Président de l'Union Sociale
de l'Habitat de la Région
Occitanie.



PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



THIERRY BESANÇON
Directeur Général de l'OPH31.



Cette année 2022 a représenté un véritable tremplin pour l'OPH31, notamment à travers le développement de notre projet d'entreprise PS5, centré autour de la « *Performance* » et de la « *Satisfaction Clients* ». Nous avons eu à cœur de mettre en place de nouveaux outils permettant d'améliorer le rendement de nos démarches opérationnelles. C'est ainsi que nos actions se sont concentrées sur 3 axes particuliers que nous détaillons dans ce rapport :

Orientation à 360° sur la satisfaction de tous nos clients

Il s'agit d'un point constituant l'essence-même de l'Office, à savoir la volonté d'être « engagé au quotidien » avec pour finalité d'améliorer le bien-être de tous nos clients-locataires. De plus, pour atteindre pleinement nos objectifs, nous avons mis en place un Centre de la Relation Clients à l'OPH31. Ce nouveau service est venu bouleverser les habitudes de l'entreprise. Il a pour ambition de répondre toujours plus rapidement et plus efficacement aux attentes de nos clients-locataires.



La prise en compte des enjeux environnementaux

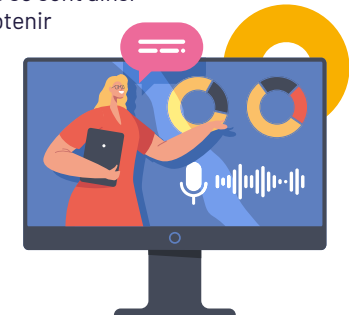
Que ce soit en interne ou en externe, la situation écologique et économique de notre pays nous a amené à modifier nos habitudes et à nous renouveler. C'est ainsi que nous avons mobilisé toutes nos équipes dans un processus de sensibilisation et d'accompagnement de nos locataires pour que ceux-ci puissent agir au quotidien de manière écoresponsable.

Tout en poursuivant une mission historique, après un travail sur des directions inédites, nous avons développé de nouvelles offres immobilières, et ce ne sont pas moins de 139 logements qui sont sortis de terre en 2022. En conclusion, cette année 2022 fut synonyme de nombreux changements et d'une nouvelle dynamique pour l'OPH31.



La digitalisation de nos actions

Baptisé « Digital'In » (100% Digital), ce projet, avec la numérisation de l'ensemble des démarches de l'Office, a pour but d'allier la performance et l'efficacité. Afin de fiabiliser nos données tout au long de cette année, différentes solutions se sont ainsi développées pour obtenir un meilleur suivi de nos indicateurs et centraliser l'ensemble de notre parc immobilier autour d'un outil informatique commun.



Enfin, je tiens à remercier tout particulièrement les salariés de l'OPH31 pour leur engagement tout au long de l'année, le GIE Garonne Développement qui nous assiste sur la maîtrise d'ouvrage des opérations et, pour leur soutien sans faille, les acteurs de la SAC Garonova.

PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



Le conseil d'administration

Jacques ASO
Représentant des locataires
CNL

Sandrine BAYLAC
Conseillère
départementale

Dominique BELTRAME
Directrice de
la Soliha

Khedidja BOUHACEIN
Représentante de la Caisse
d'Allocations Familiales

Jean BOUTEIL
Représentant des
locataires CLCV

Serge CAMBOU
Personnalité
qualifiée CD31

Christine COURADE
Conseillère
départementale

Monique DUFFAU
Représentante des
locataires CNL

Jean-Michel FABRE
Vice-Président du Conseil
Départemental chargé
du logement et du
développement durable,
Président de l'OPH31

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

Loïc GOJARD
Conseiller Départemental
et Maire de
Martres-Tolosane

Michel LACAN
Représentant association
UDAF 31

Alba SER
Représentante du
syndicat Force
Ouvrière

Thierry SUAUD
Conseiller départemental -
Maire de
Portet-sur-Garonne

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

Jean-François TORTAJADA
Représentant
du syndicat CGT

Paul VALS
Représentant CSE
de l'OPH31

Thierry BESANÇON
Directeur Général
de l'OPH31

Jean-Michel RAGO
Superviseur des
comptes pour la SAC
Garonova

Yves SCHENFEIGEL
Directeur départemental
des Territoires de
Haute-Garonne

Jean-Louis REMY
Personnalité qualifiée -
Ancien Maire de
Cintégabelle

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

Robert LEON
Personnalité Qualifiée CD 31,
Représentant de la banque
Caisse d'Epargne Directeur
Centre d'affaires Secteur
public territorial et
logement social

Bernard NEVEU
Personnalité qualifiée désignée
par le SICOVAL

Michael PINAULT
Représentant du Groupe
Action Logement



MEMBRES À VOIX CONSULTATIVE :

PRÉSENTATION

**CONSEIL
D'ADMINISTRATION**

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



L'OPH31 en chiffres

22

ADMINISTRATEURS



65

COLLABORATEURS

45 SALARIÉS EN CDI

2 SALARIÉS EN CDD

12 FONCTIONNAIRES

6 CONTRATS
D'APPRENTISSAGE

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

PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



Les données générales de l'Office

6
PAVILLONS
VENDUS

Code	Commune	Résidence	Type	Surface	N° logement	LO/LV	Date signature acte
0192	Nailloux	St-Martin 2	Type 4	81 m ²	16	Logement vacant	29/03/2022
0071	Ayguesvives	Capestroupat	Type 4	77 m ²	9	Logement occupé	25/04/2022
0183	Nailloux	St Martin 1	Type 4	77 m ²	12	Logement vacant	25/04/2022
0162	Ayguesvives	Cantegril	Type 4	79 m ²	5	Logement occupé	13/07/2022
0096	Nailloux	Enclos du Cazals	Type 4	76 m ²	3	Logement occupé	26/07/2022
0192	Nailloux	St Martin 2	Type 4	81 m ²	23	Logement occupé	27/07/2022

6 398
INTERVENTIONS
ENTRETIEN MULTISERVICES

391
NOUVEAUX LOCATAIRES

18 270 203 €
LOYERS FACTURÉS
(CONVENTIONNÉS, NON CONVENTIONNÉS, JARDINS, CELLIERS,
ANNEXES, GARAGES, PARKINGS, FOYERS, GENDARMERIE)



PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

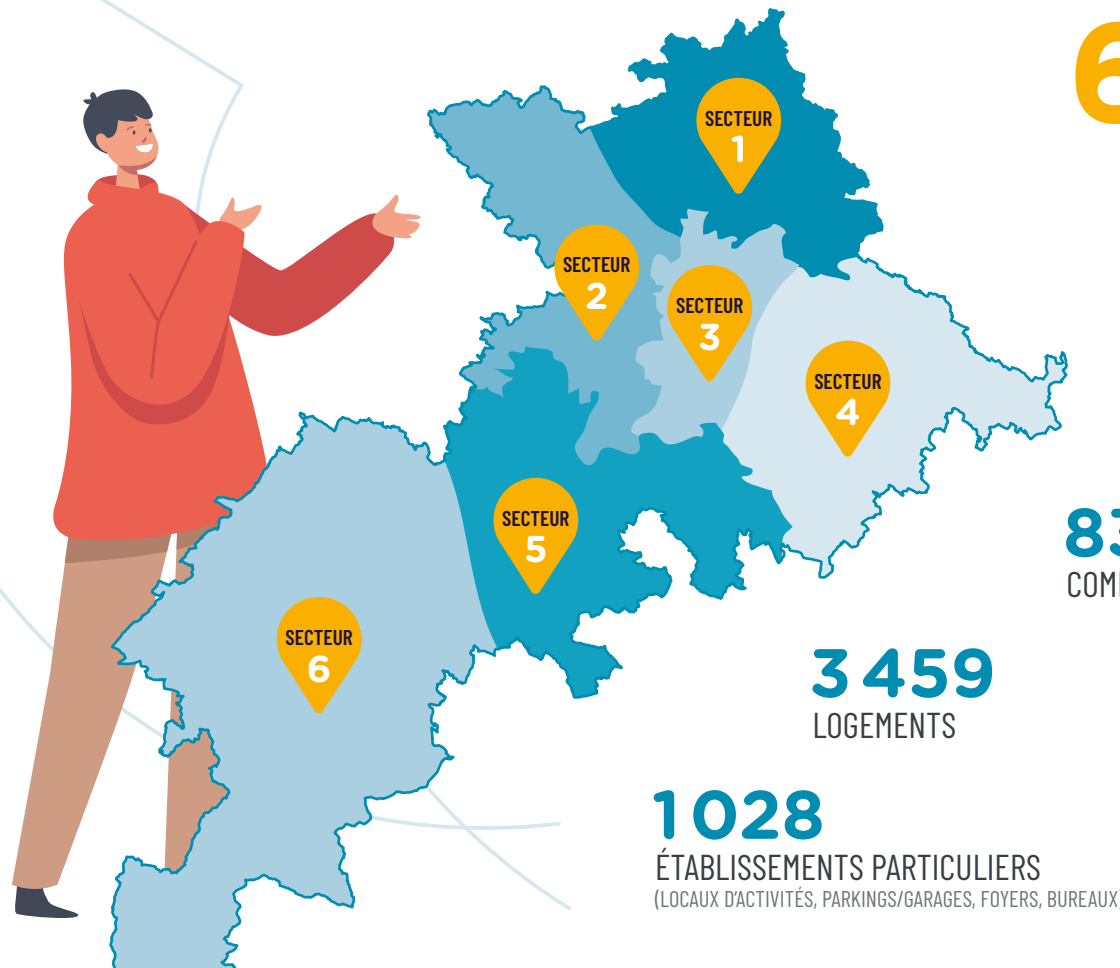
LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



Les données générales de l'Office



6 SECTEURS

6 CHARGÉS DE SECTEURS
7 GARDIENS D'IMMEUBLES
10 AGENTS D'ENTRETIEN
1 DIRECTRICE DE LA RELATION CLIENTS
1 DIRECTEUR DES SOLUTIONS HABITAT

83
COMMUNES DE HAUTE-GARONNE

1
GENDARMERIE

6
LOCAUX COMMERCIAUX



PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



L'effectif de l'OPH31

SUR LES **65** COLLABORATEURS
DÉCOMPTÉS EN 2022, NOUS RETROUVONS :



45
FEMMES



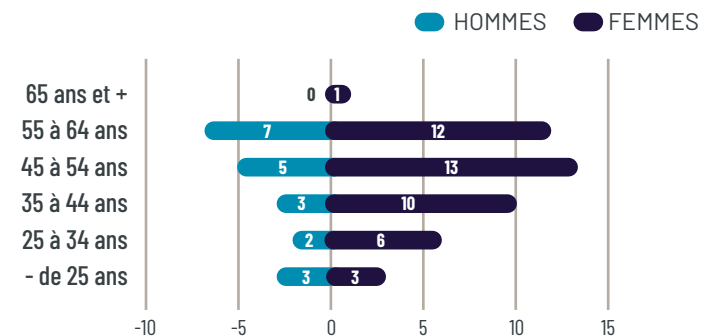
20
HOMMES

TAUX D'EMPLOI
HANDICAP
6%

INDEX ÉGALITÉ
FEMMES/HOMMES
97%

LA PYRAMIDE DES ÂGES

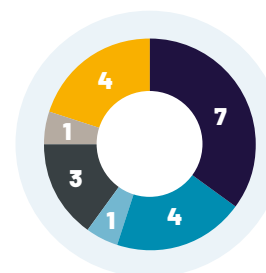
Une forte proportion du personnel se situe entre la tranche 45 à 65 ans (37 personnes).



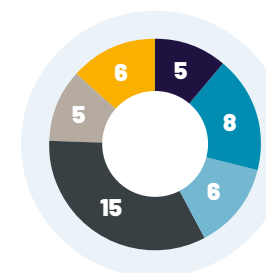
L'ANCIENNETÉ

L'ancienneté moyenne au sein de l'Office est de plus de 12 ans.

HOMMES



FEMMES



● Moins d'1 an
● De 1 à 4 ans
● De 5 à 9 ans
● De 10 à 19 ans
● De 20 à 29 ans
● De 30 et +

PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



L'effectif de l'OPH31

LE MOUVEMENT DU PERSONNEL

LES ARRIVÉES 20 ARRIVÉES

- > **8** RECRUTEMENTS EN CDI
 - 1 Juriste
 - 1 Responsable Communication
 - 2 Gardiens d'immeuble
 - 3 Comptables
 - 1 Directeur Solutions Habitat
- > **7** APPRENTIS
 - 2 Chargés de Communication
 - 3 Contrôleurs de Gestion
 - 1 Assistant Clientèle
 - 1 Assistant RH
- > **4** CDD DONT 1 DE + DE 6 MOIS
 - 2 Assistants Technique
 - 1 CESF
 - 1 Comptable
- > **1** STAGIAIRE INFORMATIQUE

LES DÉPARTS 25 DÉPARTS

- > **1** TITULAIRE FPT :
 - Assistante de direction
- > **11** CDI
 - 1 Chargé de Secteur
 - 1 Responsable Pôle Patrimoine
 - 2 Responsables Pôle Comptabilité Finances
 - 1 Directrice Relation Client
 - 1 Technicien Comptable
 - 1 Trésorier
 - 2 Comptables
 - 1 Coordinateur Comptable
 - 1 Assistant Comptable
- > **6** APPRENTIS
 - 1 Assistant Clientèle
 - 3 Contrôleurs de Gestion
 - 2 Chargés de Communication
- > **7** CDD DONT 1 DE + DE 6 MOIS
 - 1 Agent Administratif
 - 1 Chargée de Clientèle
 - 1 Chargé de Mission
 - 2 Comptables
 - 1 CESF
 - 1 Assistante Technique



PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



L'effectif de l'OPH31

L'ACCORD TÉLÉTRAVAIL

Un avenant a été signé le 21 septembre 2022, modifiant ainsi les critères d'éligibilité au télétravail :

- Personnel avec une **ancienneté d'au moins 1 mois** au sein de l'OPH31
- Les **alternants** et les **intérimaires** peuvent bénéficier du télétravail

L'ÉVOLUTION DE LA MASSE SALARIALE

	2020	2021	2022
SALAIRES TTC	2 667 037 €	2 555 000 €	2 734 142 €
INTÉRESSEMENT / PEPA / PPV	55 847 €	72 111 €	77 192 €
INVESTISSEMENT TOTAL	2 722 884 €	2 627 111 €	2 811 334 €
<i>Effectif ETP moyen annuel</i>	67,33	61,59	60,89

PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



L'Académie du Service, de la relation clients à la satisfaction collaborateurs

Dans un souci de coïncider à la fois les besoins des clients avec ceux des collaborateurs, l'OPH31 a fait appel à l'Académie du Service, un cabinet de conseil et de formation en culture client.

Concrètement, il s'agissait de faire de l'expérience collaborateur la condition de l'expérience client, et d'aligner l'entreprise et son management autour d'une vue à 360 ° autour du client et de sa satisfaction.

Pour ce faire, cette étude repose sur « la Symétrie des Attentions », principe selon lequel la qualité de la relation clients doit être égale à la qualité du management de l'Office. Cela constitue un outil de sensibilisation et de management ayant pour rôle de souligner l'écart entre la qualité supposée de l'expérience client et celle étant réellement perçue. De ce fait, le résultat attendu est une meilleure satisfaction clients en corrélation avec un plus fort taux d'engagement des salariés.

A travers des études, qualitatives et quantitatives, nous avons pu mesurer les 11 dimensions constitutives de la culture client :

- AUTONOMIE ET INITIATIVE
- COMPÉTENCE ET SOUTIEN
- COMPORTEMENT ET SAVOIR-FAIRE
- CONSIDÉRATION
- COOPÉRATION
- ÉCOUTE ET FEEDBACK
- ENGAGEMENT RSE
- FACILITATION ET ADAPTABILITÉ
- HARMONIE DES EXPÉRIENCES PHYSIQUES ET NUMÉRIQUES
- RELATION DE CONFIANCE
- VALEURS ET SENS

La collecte d'avis des locataires

Avec la volonté de recueillir encore plus efficacement les besoins de nos locataires, l'Office a instauré une nouvelle organisation dans un souci permanent de qualité, d'amélioration et de coût.

Dans cette optique, nous utilisons l'outil Immodvisor, nous donnant la possibilité de collecter les avis de nos clients-locataires.

Par le biais de campagnes d'appels ou directement en face à face, cette solution facilite nos contacts auprès de nos locataires avec une écoute et un échange personnalisé pour une meilleure prise en compte de leur problématique. Grâce aux avis récoltés, les réclamations peuvent être traitées dans les plus brefs délais et la qualité de service rendu peut être valorisée.

De surcroît, nous avons également pu rediriger ces avis vers les moteurs de recherches ainsi que

sur les plateformes numériques de l'OPH31. La transparence et la volonté de s'améliorer continuellement sont finalement les raisons pour lesquelles l'Office a décidé de mettre en place ce baromètre témoignant de la satisfaction et de la fidélité de nos clients.





Le digital : élément nutritif du Projet d'Entreprise

A la fin de l'année 2021, l'un des objectifs de PS 5, « Performance et Satisfaction sur 5 ans », était d'allier la performance et l'efficacité avec la numérisation de l'ensemble des démarches de l'entreprise, sans pour autant tomber dans une gadgétisation inutile de nos actions. Par le biais du cloud, l'un des nombreux avantages est le partage en toute sécurité et la mise à disposition des documents retrouvés sans difficulté en un temps record. Les temps et les coûts d'impression sont également considérablement réduits (quantité d'encre réduite, moins de toners consommés et moins d'arbres abattus).

SoWell, pour une meilleure gestion de traitement de nos réclamations

Dans le but d'accompagner les gardiens d'immeubles dans la gestion et la remontée des réclamations, l'OPH31 a mis en place une solution destinée à faciliter considérablement leurs démarches du quotidien.

Il s'agit de l'application mobile « **SoWell** », un outil innovant permettant de **faire remonter des requêtes à distance** beaucoup plus facilement et rapidement à travers 5 fonctionnalités :



LE SIGNALEMENT DES INCIDENTS

Les équipes de proximité (chargés de secteur, gardiens d'immeubles, agents d'entretien) ont la possibilité de signaler et de suivre en temps réel tous les incidents techniques du patrimoine de l'Office. Ils peuvent ainsi identifier la nature de l'incident, envoyer des photos et des transcriptions vocales, et consulter une messagerie instantanée en lien avec chaque signalement ou réclamation.



LES CONTRÔLES PÉRIODIQUES

Il nous est possible de digitaliser les visites de sécurité et les contrôles propreté dans le but d'avoir une vision claire sur la qualité du patrimoine de l'Office.



ALERTE SOS

Un dispositif d'alerte simple est déployé afin de rassurer l'ensemble des équipes de l'Office.



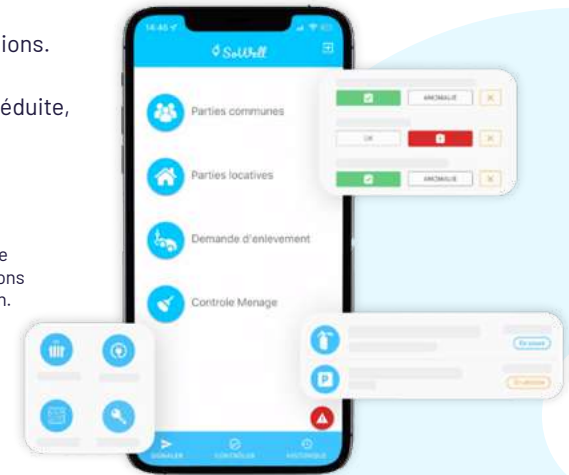
CONTRÔLES PROPRETÉ

Il est désormais possible de vérifier concrètement la propreté du patrimoine ainsi que la qualité d'intervention des prestataires.



ENLÈVEMENT DES ÉPAVES

Cette dernière fonctionnalité simplifie les enlèvements de véhicules épaves ou ventouses sur l'ensemble de notre parc immobilier.



En résumé, une lumière qui ne fonctionne pas, une fuite dans un parking sous-terrain, un souci d'électricité ... sont autant de réclamations pouvant être remontées à travers cette application. De plus, le numéro du bâtiment est directement indiqué, accompagné d'un descriptif visuel du problème tout comme d'un statut d'urgence à déterminer. Finalement, **cette solution a amélioré le quotidien de l'ensemble de nos agents de terrain.**

PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



Stonal, pour fiabiliser et numériser notre parc immobilier

A partir d'une plateforme d'intelligence artificielle et sur le concept du BIM (Business Intelligence Modeling), l'Office a officialisé en 2022 un partenariat avec l'entreprise Stonal, pour recenser, fiabiliser et numériser toutes les données relatives au patrimoine immobilier.

Leader français de l'immobilier digital, Stonal a mis en place une solution permettant aux acteurs du bâtiment de numériser leurs logements, c'est-à-dire de centraliser l'ensemble de leurs données sur une seule et même plateforme digitale.

Ce tournant majeur dans la stratégie immobilière de l'OPH31 a véritablement lancé notre projet de digitalisation baptisé « Digital'In ». Les enjeux qui découlent de cette transformation sont multiples et concernent toutes les sphères de l'entreprise :

- Élaborer, monitorer et suivre une stratégie immobilière
- Augmenter l'efficacité opérationnelle de l'entreprise
- Piloter, maîtriser et baisser les coûts récurrents de gestion technique
- Diminuer l'empreinte carbone et écologique
- Développer une nouvelle relation « clients » avec de nouveaux services
- Contrôler et piloter les partenaires externes

Cette transition vers une gestion numérique de l'immobilier constitue donc une étape décisive dans l'amplification de la connaissance de notre patrimoine. Le lancement de ce processus digital amène l'ensemble de nos équipes à obtenir des données consolidées sur tout le parc de l'Office.



PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



Udicat, pour améliorer notre performance avec nos données

Les indicateurs de performance constituent un élément fondamental du bon fonctionnement et de la performance d'une entreprise. A partir de ce postulat, il était nécessaire de trouver une solution permettant d'assurer la gestion des activités du métier de bailleur social.

C'est pourquoi nous avons fait le choix de nous tourner vers Udicat, une start-up de la French Tech, afin de mettre en place un système décisionnel efficace.

A l'instar de Stonal pour les données relatives à notre parc immobilier, Udicat a pour rôle de centraliser les données de l'ensemble des outils de gestion en interne.

Grâce à une plateforme baptisée « Bineo », les indicateurs de gestion et financiers sont facilement accessibles et donnent une vision globale de l'activité de l'entreprise.



En définitive, l'objectif est d'être une aide à la décision et d'améliorer la cohésion entre tous les services afin de répondre à une problématique centrale de nos jours, celle de la gestion des données.



PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



La prise en compte des enjeux environnementaux

Pour nos locataires comme pour nos collaborateurs, 2022 a été marquée par le développement d'actions environnementales. Effectivement, nous avons eu à coeur de sensibiliser l'ensemble de nos parties prenantes pour éviter, réduire et/ou compenser les impacts sur l'environnement.

LES DÉMARCHES EN EXTERNE

Pour nos clients, nous avons mis en place différents dispositifs écoresponsables à proximité de leur résidence. A titre d'exemple, nos équipes de terrain ont pu installer des composteurs collectifs autour de la résidence Bel Air, située à Auterive, en travaillant avec la Mairie d'Auterive et la Communauté de Communes du Bassin Auterivain. Au cours de cette année, offrir à nos locataires des démarches alternatives de gestion de leurs déchets constituait dès lors une étape importante pour nous.

En outre, nous avons installé des jardins partagés autour de la résidence du Soumès à Saint-Gaudens. Cette initiative n'a pas exclusivement une visée écologique car elle participe au lien social entre les habitants. Ces derniers peuvent ainsi s'occuper de leur parcelle respective et discuter entre eux tout en obtenant des produits frais à moindre coût. La preuve en est que la mise en place de dispositifs écoresponsables va de pair avec les valeurs de proximité et d'entraide qui font partie de l'identité-même de notre Office.



LES DÉMARCHES EN INTERNE

Pour nos collaborateurs, nous avons mis en place des écogestes de manière à réduire notre impact énergétique. Grâce au processus de digitalisation, nous avons également mis fin à l'archivage papier tout en mettant l'accent sur le recyclage des déchets au sein de nos locaux.

Concernant nos déplacements, nous avons équipé nos agents de proximité de scooters et de vélos électriques dans un souci de diminuer notre empreinte carbone. Dans cette optique, lors du changement de notre flotte automobile, nous sommes passés à des véhicules fonctionnant à l'éthanol E 85 et/ou au GPL.

En résumé, la mise en place de ces solutions durables a rythmé notre quotidien tout au long de l'année et est venue s'inscrire dans une politique de transition écologique inscrite dans notre projet d'entreprise PS 5.





Bilan des projets de réhabilitations et de livraisons neuves

LES PROJETS DE RÉHABILITATIONS

En matière de réhabilitation,
les opérations ayant été menées
par l'Office au cours de l'année
2022 sont les suivantes :



BESSIÈRES

EHPAD DU PASTOUREL

55
CHAMBRES



BOULOGNE-
SUR-GESSE

RÉSIDENCE DE L'ANETO

22
LOGEMENTS COLLECTIFS

PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

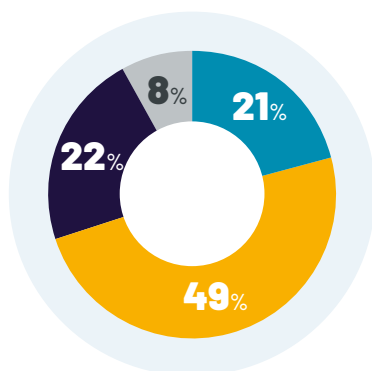
LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



Les locataires

POURCENTAGE PAR CATÉGORIE D'ÂGE

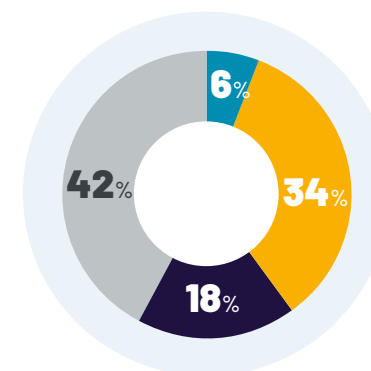


- Moins de 30 ans
- Entre 30 et 50 ans
- Entre 50 et 64 ans
- De plus de 65 ans

7 370
LOCATAIRES
EN 2022

391 NOUVEAUX LOCATAIRES

SITUATION FAMILIALE DES ENTRANTS



- Couples sans enfant
- Personnes seules et sans enfant
- Personnes isolées avec enfants
- Familles

79% DES LOCATAIRES ENTRANTS À L'OPH31 EN 2022 **BÉNÉFICIAIENT DE L'APL**

PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



Les demandeurs de logements

L'année 2022 a connu une augmentation importante du nombre de demandes :

+7.5%

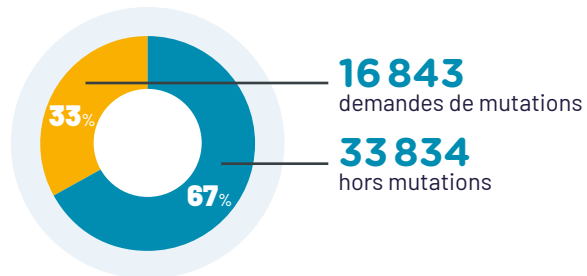
POUR LES **MUTATIONS**

+9.4%

POUR LES **PRIMO-DEMANDES**

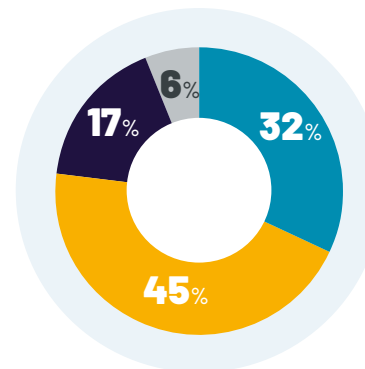
En Haute-Garonne, le nombre de demandes actives est passé de 46 584 à

50 677 EN UN AN



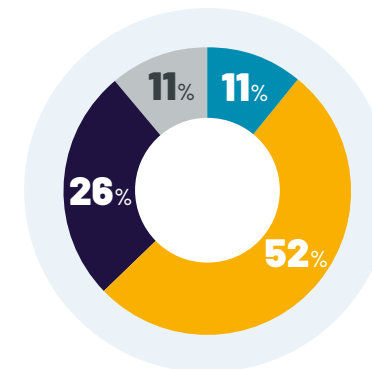
POURCENTAGE PAR CATÉGORIE D'ÂGE

LOCATAIRES HORS HLM



Moins de 30 ans
Entre 30 et 49 ans

LOCATAIRES HLM



Entre 50 et 64 ans
De plus de 65 ans

PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



RECHERCHES DE PETITS LOGEMENTS

49%
DES DEMANDEURS
HORS LOCATAIRES HLM
RECHERCHENT DES T1 ET T2

CONTRE
21%
DES DEMAN-
DEURS
HLM



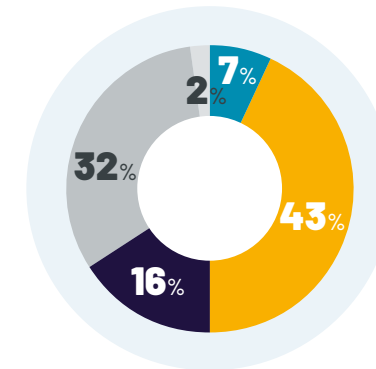
PERSONNES SEULES

24%
DES DEMANDES ISSUES
DU PARC HLM CONCERNENT
DES PERSONNES ISOLÉES

CONTRE
50%
POUR LES DEMANDES
HORS HLM

La majorité des demandes issues
du parc HLM émanent de ménages
à plusieurs personnes qui recherchent
des logements plus grands.

SITUATIONS PROFESSIONNELLES ET RESSOURCES



- Étudiants
- Emplois stables
- Demandeurs d'emploi
- De retraités/sans emploi
- Autres situations/non précisé

Entre **40%** et **50%** des demandeurs
(qu'ils soient issus ou non du parc
HLM) se situent en dessous
des 20% du plafond PLUS.



La CALEOL

767

DOSSIERS PRÉSENTÉS
EN **COMMISSION D'ATTRIBUTION**
(CALEOL)

EN 2022

52

RÉUNIONS POUR EXAMINER
15 DOSSIERS EN MOYENNE
PAR SÉANCE



PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



26

DOSSIERS ONT ÉTÉ RÉPERTORIÉS EN **NON-ATTRIBUTIONS**

POUR LES RAISONS SUIVANTES :

DOSSIER INCOMPLET

OFFRE INADAPTÉE (PAR RAPPORT À LA COMPOSITION FAMILIALE)

CAPACITÉ FINANCIÈRE INADAPTÉE

MANQUEMENT D'ÉLÉMENTS

36

ONT ÉTÉ SOUMIS À LA **GESTION SOCIALE**

POUR UNE ÉTUDE PLUS APPROFONDIE
CONCERNANT LES SITUATIONS LES PLUS PRÉCAIRES

(personnes en expulsion, en impayés de loyers, étude de budget
préconisée, lien à faire avec les référents sociaux...)



741

DOSSIERS **ACCEPTÉS**



PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

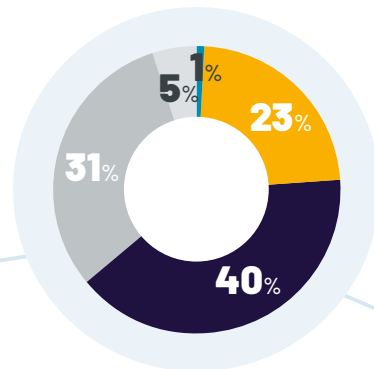
LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



ATTRIBUTION EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT

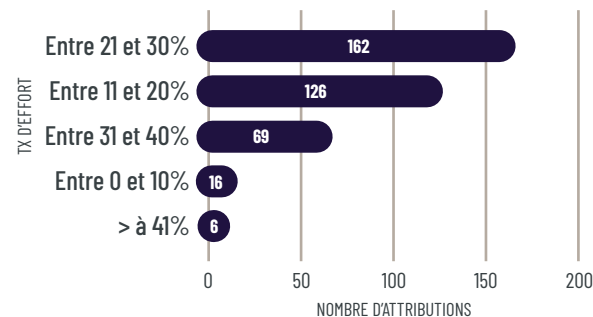
40%
DES ATTRIBUTIONS
CONCERNAIENT DES **T3**
MAIS UNIQUEMENT **6% DE T1 ET T5**



● T1 ● T3 ● T5
● T2 ● T4

ATTRIBUTION EN FONCTION DU TAUX D'EFFORT

77%
DES DOSSIERS EXAMINÉS
ONT UN **TAUX D'EFFORT**
ENTRE 11% ET 30%
SEULEMENT **19% AVEC UN TAUX**
D'EFFORT SUPERIEUR À 31%



LES MUTATIONS INTERNES

38
MUTATIONS ONT ÉTÉ
RÉALISÉES

EN 2022

Les motifs les plus examinés
sont les suivants :

- Problème de taille de logement
- Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie
- Logement trop cher

PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



Impayés de loyers et recouvrement en 2022

MÉNAGES EN IMPAYÉS DURANT L'ANNÉE

5 925

RELANCES ENVOYÉES
AUX **LOCATAIRES**
EN IMPAYÉS

600

MÉNAGES S'ÉTANT
RETROUVÉS AU MOINS
UNE FOIS EN **IMPAYÉS**
DE 3 MOIS OU +

PLANS D'APUREMENT AMIABLES ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

200

PLANS D'APUREMENT
AMIABLES SIGNÉS



5

PROTOCOLES
«**PLAN DE COHÉSION SOCIALE**»
AYANT PERMIS D'APURER LA DETTE EN 2022

2

BAUX SIGNÉS
À LA SUITE DU PROTOCOLE
«**PLAN DE COHÉSION SOCIALE**»
AYANT PERMIS D'APURER LA DETTE EN 2022

2

RELOGEMENTS
EFFECTIVEMENT RÉALISÉS (baux signés)

PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



INDICATEURS PRP ET SURENDETTEMENT

31 181 €

MONTANT TOTAL DE L'ENSEMBLE
DES **DETTES EFFACÉES**
DURANT L'ANNÉE 2022

9

MÉNAGES
CONCERNÉS



FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

24

MÉNAGES LOCATAIRES
BÉNÉFICIAIRE D'UNE **AIDE**
DU FSL (FONDS DE SOLIDARITÉ
POUR LE LOGEMENT)
AU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT EN 2022



PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES

A stylized illustration of a man and a woman standing in front of a modern house. The woman, on the left, is wearing a bright yellow sleeveless dress and high heels. The man, on the right, is wearing a light gray button-down shirt and blue trousers. They are both smiling. The house behind them has a light beige facade, a dark roof, and large blue-tinted windows. There are green bushes in front of the house.

6
PAVILLONS VENDUS
POUR UN PRIX
DE VENTE TOTAL
DE **660 000€**
EN 2022

974 787 €
SOMME DÉPENSÉE POUR LE **GROS ENTRETIEN**
EN 2022





Le contrat d'entretien **multiservices**

3 287

CONTRÔLES ANNUELS ET VISITES PRÉVENTIVES
SUR **PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**
EN 2022



3 111

INTERVENTIONS DANS LE CADRE
DU **CONTRAT D'ENTRETIEN MULTISERVICES**
EN 2022

225 CONTRÔLES
(80% **CONFORME** CONTRE 20% NON-CONFORME)



PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



Le contrat d'entretien chaudières & VMC



2 951

CONTRÔLES ANNUELS
ET VISITES PRÉVENTIVES
EN 2022

1 537

DÉPANNAGES
ET VISITES CURATIVES
EN 2022

21

CHAUDIÈRES
REPLACÉES
EN 2022

PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



Les permanences

MAINTIEN D'UN SERVICE D'ASTREINTE
AVEC NUMÉRO D'APPEL UNIQUE
05 62 73 56 00

1 762 APPELS
À LA PLATEFORME D'ASTREINTE
+ **312** APPELS SUR LE PORTABLE
D'ASTREINTE OPH

2 482
MOYENNE MENSUELLE
DU NOMBRE DE LOCATAIRES
SOUS **PRÉLÈVEMENT
AUTOMATIQUE**

593 260 €
SOMME DÉPENSÉE
POUR LA **REMISE EN ÉTAT
DES LOGEMENTS**
SUR **336** LOGEMENTS
(soit **1 766 €** par logement)

PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES



Les résultats de l'Office

Opérations et résultats de l'Office	2019	2020	2021	2022
CHIFFRE D'AFFAIRES (LOYERS)	17 389 759 €	16 913 307 €	17 981 906 €	18 152 675 €
RÉSULTAT COURANT	2 768 835 €	3 861 000 €	2 075 119 €	1 283 579 €
RÉSULTAT NET	2 382 273 €	7 974 000 €	3 001 080 €	877 777 €
AUTOFINANCEMENT NET	1 222 859 €	2 130 902 €	2 096 397 €	1 085 286 €

Opérations et résultats de l'Office	2019	2020	2021	2022
A) AUTOFINANCEMENT NET HLM (TABLEAU CAF - ANNEXE XIII)	1 222 859 €	2 130 902 €	2 096 397 €	1 085 286 €
B) TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (COMPTES 76)	94 499 €	100 721 €	-111 420 €	289 884 €
C) TOTAL DES PRODUITS D'ACTIVITÉS (COMPTES 70)	20 564 668 €	19 963 447 €	21 112 642 €	20 595 910 €
D) CHARGES RÉCUPÉRÉES (COMPTES 703)	3 162 884 €	2 948 750 €	3 050 473 €	2 076 802 €
E) (B+C-D) : DÉNOMINATEUR DU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM	17 496 283 €	17 115 418 €	17 950 749 €	18 808 992 €
F) A/E : RATION D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (EN %)	6,99 %	12,45 %	11,68 %	5,77 %



PRÉSENTATION

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'OPH31
EN CHIFFRES

DÉVELOPPEMENT DU PROJET
D'ENTREPRISE

LIVRAISONS
ET RÉHABILITATIONS

LOCATAIRES
ET DEMANDEURS

DONNÉES
PATRIMONIALES

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

75, rue Saint-Jean - BP 63102

31131 BALMA CEDEX

Tél : 05 62 73 56 00

www.oph31.fr





REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 16 juin 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Anne LAVALADE à Madame Dominique BELTRAME
- Madame Christine COURADE à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Michel LACAN
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Valérie NOUGAROLIS Attachée de Direction

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

II. Infogérance de l'infrastructure informatique de l'OPH31

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de l'OPH31 de se prononcer sur l'ajout au budget de l'infogérance de l'infrastructure informatique de l'OPH31.

En effet, au 31 décembre 2023, nos serveurs ne seront plus maintenus (obsolescence du matériel et des licences serveurs). Il est donc nécessaire de réaliser une nouvelle infrastructure informatique.

Dans cet optique, un appel d'offre est lancé pour déplacer toute notre infrastructure informatique dans un Datacenter en France. Le rôle de ce dernier sera d'héberger, sécuriser et infogérer notre infrastructure informatique.

Ce projet vise trois objectifs principaux :

- Alléger les tâches de gestion quotidiennes de l'infrastructure Service Informatique de l'OPH31
- Abaisser le niveau de risque lié à l'exploitation, par une équipe restreinte, de cette infrastructure
- Abaisser le coût du réseau WAN (réseau lignes internet) et, plus largement, abaisser le cout global de fonctionnement du SI

Différents objectifs sous-jacents peuvent également être identifiés :

- Conserver au SI sa capacité à accompagner les métiers
- Poursuivre la mise en œuvre de technologies et de pratiques à l'état de l'art des SI du domaine immobilier
- Assurer un haut niveau de sécurité et de protection des données en rapport avec le rôle de service public de l'OPH31 (par ex : la mise en place d'un plan de reprise d'activité demandé par l'ANCOLS)
- Accompagner la transformation digitale, la mise en place des usages collaboratifs et la mise en œuvre de nouveaux services digitaux à destination des locataires.

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

Article 1 :

Le conseil d'administration autorise l'ajout de 402 k€ au budget du Service Informatique.

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 19 juin 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 juin 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 16 juin 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Anne LAVALADE à Madame Dominique BELTRAME
- Madame Christine COURADE à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Michel LACAN
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Valérie NOUGAROLIS Attachée de Direction

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

- III. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de construction neuve de 36 logements au 107 avenue de Toulouse à CARBONNE, code interne 0343CN ANNULE ET REMPLACE LES DELIBERATIONS DU CA DU 2022.10.26 ET 2023.01.30

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 2 847 000 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de construction neuve de 36 logements à CARBONNE, code interne 0343CN.

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

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé 5 Lignes de Prêts pour un montant total de 2 847 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI FONCIER
Montant :	246 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt – 0,2 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PLAI BATI
Montant :	514 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,2 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	de 0 % à 0,50 % maximum
Taux de progressivité de l'échéance :	Sans objet

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt :	PLUS FONCIER
Montant :	474 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 4

Ligne du Prêt :	PLUS BATI
Montant :	1 433 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	de 0 % à 0,50 % maximum
Taux de progressivité de l'échéance :	Sans objet

Ligne du Prêt 5

Ligne du Prêt :	<u>PHBB CDC-Action Logement</u>
Montant :	180 000 euros
Durée totale : avec 1^{ère} période - durée de la phase du différé d'amortissement : 2^{nde} période - Durée de la phase d'amortissement :	40 ans 20 ans 20 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index : <i>1^{ère} période de la phase du différé d'amortissement :</i> <i>2^{nde} période de la phase d'amortissement</i>	Taux fixe Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel : <i>1^{ère} période de la phase du différé d'amortissement :</i> <i>2^{nde} période de la phase d'amortissement :</i>	Taux fixe de 0 % Taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement pour la <i>2^{nde} période d'amortissement :</i>	Amortissement prioritaire
Modalité de révision pour la <i>2^{nde} période d'amortissement :</i>	Simple révisabilité
Taux de progressivité de l'amortissement pour la <i>2^{nde} période d'amortissement :</i>	0 %
Profil d'amortissement pour la <i>2^{nde} période d'amortissement :</i>	Amortissement prioritaire

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

Article 1 :

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

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 19 juin 2023


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 juin 2023


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 16 juin 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Anne LAVALADE à Madame Dominique BELTRAME
- Madame Christine COURADE à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Michel LACAN
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Valérie NOUGAROLIS Attachée de Direction

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

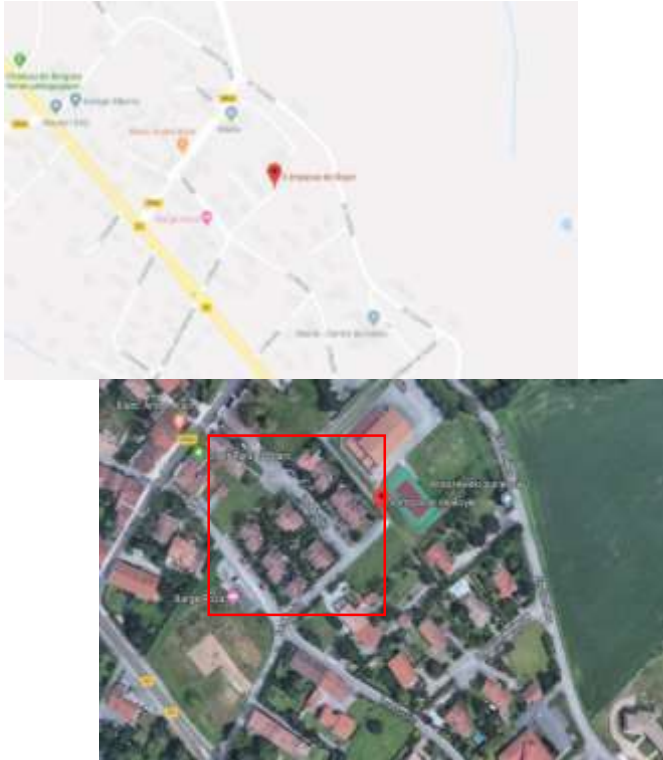
IV. Réhabilitation des résidences « Le Moulin » 0094 rue du Tournon et impasse de Boyer à ODARS (31450) Mise à jour du plan de financement de l'opération pour 13 logements- ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION DU CA DU 27/06/2022

1. Présentation de l'opération

La résidence date de 1988. L'étiquette DPE est F.

La résidence est composée de 15 logements individuels (5T3 et 10T4) dont 2 sont vendus : un en 2015 et un second en 2017.

La réhabilitation porte sur 13 pavillons.



Les principaux enjeux de la réhabilitation sont :

- La réduction de la consommation énergétique de la résidence et l'atteinte d'une consommation en énergie primaire inférieure à 80kWh/m².an (soit l'atteinte d'une étiquette B) ;
- L'amélioration du confort des occupants ;
- La pérennisation du patrimoine ;
 - Une attractivité commerciale renouvelée pour ces logements ;
 - La mise en sécurité des bâtiments ;
 - La rénovation et la mise aux normes des installations techniques ; Par ailleurs, le programme de travaux inclut :
 - La réfection de l'isolation des combles perdus ;
 - Le remplacement des menuiseries existantes (fenêtres et portes-fenêtres) ;
 - Le remplacement des portes d'entrées extérieures ;
 - Le remplacement de la ventilation existante par une ventilation mécanique basse consommation hygroréglable type A ;
 - L'installation d'une Pompe à chaleur Double Service avec optimisation des consommations ;
 - Le remplacement des émetteurs électriques par des radiateurs à eau chaude équipé de robinets thermostatiques.

2. Plan de financement et prix de revient prévisionnels des travaux Prix de revient prévisionnel
Le prix de revient prévisionnel de l'opération est maintenu conformément au premier passage en conseil d'administration du 19 juin 2020.

Travaux	620 846 € TTC	83%
Honoraires	93 651 € TTC	12%
Maîtrise d'Ouvrage déléguée	34 582 € TTC	5%%
Total GLOBAL	749 079 € TTC	100%

- Plan de Financement initial

Subvention Conseil Départemental	0 €
Subvention Région Occitanie /FEDER (Sous réserve du maintien des subventions jusqu'alors accordées)	130 000 € TTC
PAM	551 218 € TTC Simple revisabilité à 0.5%
PRET CILEO	0€
Fonds Propres	197 831 € TTC
TOTAL	749 079 € TTC

Plan de Financement réactualisé :

Pour donner suite à la suspension du programme FEDER 2014/2020, une demande de subvention a été sollicitée auprès de la région, dans le cadre du dispositif « REACT EU », pour compenser la perte de fonds sur cette opération. Le projet d'Odars, n'a toutefois pas été retenu, car il ne répond pas aux critères techniques d'éligibilité imposés par ce nouveau dispositif.

Le plan de financement est réactualisé comme suit :

Subvention Conseil Départemental	0 €
Subvention Région Occitanie /FEDER (Sous réserve du maintien des subventions jusqu'alors accordées)	0 € TTC
PAM	551 218 € TTC Simple revisabilité à 0.5%
PRET CILEO	0€
Fonds Propres	197 831 € TTC
TOTAL	749 079 € TTC

Les caractéristiques financières des prêts restent identiques à celles validées par le Conseil D'Administration du 19 juin 2020.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, délégataire dûment habilité, à signer seul les contrats de prêt réglant les conditions de ce contrat relatif au financement de la réhabilitation des RESIDENCES « LE MOULIN » 0094, la demande de réalisation de fonds et à demander les garanties d'emprunts correspondantes ainsi que tous documents y afférant.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 19 juin 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 juin 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 16 juin 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Anne LAVALADE à Madame Dominique BELTRAME
- Madame Christine COURADE à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Michel LACAN
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Valérie NOUGAROLIS Attachée de Direction

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

- V. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 53 équivalents logements, résidence Le Couloumé, allée du Couloumé à MONTESQUIEU VOLVESTRE, code interne 0062RE

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 1 358 433 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 53 équivalents logements à MONTESQUIEU-VOLVESTRE code interne 0062RE

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

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé 2 Lignes de Prêts pour un montant total de 1 358 433

€ et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	1 088 433 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	Sans objet

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO-PRÊT
Montant :	270 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,25 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	de 0 % à 0,50 % maximum
Taux de progressivité de l'échéance :	Sans objet

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

Article 1 :

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

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 19 juin 2023


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 juin 2023


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 16 juin 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Anne LAVALADE à Madame Dominique BELTRAME
- Madame Christine COURADE à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Michel LACAN
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Valérie NOUGAROLIS Attachée de Direction

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

VI. Demande d'autorisation de vente de logements HLM à l'OFS (BRS) Résidence Les Cornouillers – Commune d'AUZIELLE

Il est demandé au Conseil d'Administration :

- D'autoriser l'engagement de l'opération Les Cornouillers située rue des Cornouillers/Domaine de l'Albarède – 31650 AUZIELLE, autorisée à la vente lors du Conseil d'Administration du 19 juin 2020 et dont les prix actualisés ont été validés lors du Conseil d'Administration du 22 mai 2023,
- D'autoriser la cession par l'OPH31 auprès de l'OFS Occitalys Foncier, logement par logement de ladite résidence, sous réserve de la commercialisation effective de ces logements,
- De valider les tableaux de prix prévisionnels tel que présentés,
- D'autoriser la prise de participation dans le capital de l'OFS à hauteur de 5% du prix du foncier,
- De prendre l'engagement d'apporter à l'OFS Occitalys Foncier temporairement les fonds propres nécessaires à l'indemnisation du preneur si ledit OFS était amené à se porter acquéreur ou à redevenir de plein droit propriétaire des droits réels afférents aux biens objet des BRS preneur,

par apport en capital, et éventuellement par appel en compte-courant d'associé si cela était légalement autorisé, et ce, le temps pour l'OFS de conclure un nouveau BRS preneur ;

- D'autoriser la signature de la convention d'apport de fonds relative à la sécurisation entre l'OFS Occitalys Foncier et l'OPH31 (annexe 1).

I. Le projet

➤ Rappel des avantages d'un achat immobilier pour un accédant :

- ✓ Protection des accédants via l'assurance de prêt souscrite en cas de décès ou d'invalidité,
- ✓ Capitalisation en transformant ses loyers en épargne sur le long terme via l'emprunt bancaire.

➤ Rappel du contexte immobilier sur la commune d'AUZIELLE

- Commune de 1587 habitants
- Moyenne d'âge : 42 ans
- Population active : 48 %
- Taux de chômage : 3,4 %
- Salaire moyen : 29 250€/an

Au 1^{er} juin 2023, l'offre de biens immobiliers à la vente est faible avec seulement 9 maisons à la vente. Le prix d'appel étant de 300k€ sur un projet de maison hors finitions.

L'offre de biens immobiliers à la location est quant à elle très réduite avec une seule maison T5 avec un loyer à 1290€/mois.

➤ Rappel du projet

- ✓ Les 21 maisons de la résidence sont autorisées à la vente,
- ✓ Prix de vente proposés en BRS pour le locataire occupant et l'accédant extérieur, accessibles et inférieurs au prix du marché,
- ✓ Conformément à cette première session, il est proposé en vente HLM en BRS
 - 14 maisons T3
 - 7 maisons T4

II. Prix de vente de l'OPH31 au profit de l'OFS Occitalys foncier :

1. Grille de prix de vente des 21 logements individuels

Code	Résidence	N° lot	Type	Individuel collectif	ou SHAB	Prix de vente total à l'OFS (hors frais)
0173	Les Cornouillers	1	T4	Individuel	86,0	198 525 €
0173	Les Cornouillers	2	T4	Individuel	87,0	198 525 €
0173	Les Cornouillers	3	T4	Individuel	86,0	187 181 €
0173	Les Cornouillers	4	T3	Individuel	63,0	150 879 €
0173	Les Cornouillers	5	T3	Individuel	62,0	148 610 €
0173	Les Cornouillers	6	T3	Individuel	62,0	148 610 €
0173	Les Cornouillers	7	T3	Individuel	62,0	148 610 €
0173	Les Cornouillers	8	T4	Individuel	86,0	203 063 €
0173	Les Cornouillers	9	T4	Individuel	87,0	203 063 €
0173	Les Cornouillers	10	T3	Individuel	63,0	150 879 €
0173	Les Cornouillers	11	T3	Individuel	61,0	146 341 €
0173	Les Cornouillers	12	T3	Individuel	63,0	150 879 €
0173	Les Cornouillers	13	T3	Individuel	62,0	148 610 €

0173	Les Cornouillers	14	T3	Individuel	63,0	150 879 €
0173	Les Cornouillers	15	T3	Individuel	63,0	153 148 €
0173	Les Cornouillers	16	T4	Individuel	86,0	203 063 €
0173	Les Cornouillers	17	T3	Individuel	62,0	148 610 €
0173	Les Cornouillers	18	T3	Individuel	63,0	150 879 €
0173	Les Cornouillers	19	T3	Individuel	61,0	146 341 €
0173	Les Cornouillers	20	T3	Individuel	63,0	150 879 €
0173	Les Cornouillers	21	T4	Individuel	86,0	198 525 €

*Les frais seront à la charge de l'acquéreur OFS

2. Modalités internes concernant les prix de vente :

Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, les prix de vente ne sont plus basés sur l'avis des Domaines mais seront fixés librement par l'OPH31 en prenant pour base les prix des logements comparables libres ou loués. Aussi, un seul prix de vente est envisagé :

- Un **Prix de vente** fixé (dit prix de référence). Ce prix de vente de base est établi sur la base d'une étude de marché réalisée par la Direction Commerciale (SCIC de la Haute-Garonne) et/ou une étude de marché diligentée par un cabinet spécialisé. Ce prix de vente de base est validé par le Conseil d'Administration.

Chaque grille de prix sera présentée en détail et validée par le Conseil d'Administration au préalable de la mise en vente commerciale du bien.

3. Achat d'un logement occupé par un locataire de l'OPH31 :

Un logement occupé ne peut être vendu à son locataire uniquement s'il occupe le logement **depuis une durée minimale de deux ans**. (Art L443-11 du CCH).

Sur demande du locataire éligible à cette cession, le logement occupé peut être vendu, à la demande du locataire :

- A son conjoint,
- A ses ascendants ou descendants s'ils respectent les plafonds de ressources du PLS

Les ascendants et descendants peuvent acquérir de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité, ou concubin.

III. Prix de cession des droits réels aux preneurs et montant de la redevance BRS :

Redevance mensuelle foncière et prix de vente pour le futur accédant :

NB : La redevance mensuelle foncière a été fixée à x/m² Shab.

Code	Résidence	N° lot	Type	Individuel ou collectif	SHAB	Prix de vente bâti	Redevance foncière mensuelle	Observations
0173	Les Cornouillers	1	T4	Individuel	86,0	175 000 €	122,22 €	
0173	Les Cornouillers	2	T4	Individuel	87,0	175 000 €	123,64 €	
0173	Les Cornouillers	3	T4	Individuel	86,0	165 000 €	122,22 €	
0173	Les Cornouillers	4	T3	Individuel	63,0	133 000 €	89,53 €	
0173	Les Cornouillers	5	T3	Individuel	62,0	131 000 €	88,11 €	
0173	Les Cornouillers	6	T3	Individuel	62,0	131 000 €	88,11 €	
0173	Les Cornouillers	7	T3	Individuel	62,0	131 000 €	88,11 €	
0173	Les Cornouillers	8	T4	Individuel	86,0	179 000 €	122,22 €	
0173	Les Cornouillers	9	T4	Individuel	87,0	179 000 €	123,64 €	

0173	Les Cornouillers	10	T3	Individuel	63,0	133 000 €	89,53 €	
0173	Les Cornouillers	11	T3	Individuel	61,0	129 000 €	86,69 €	
0173	Les Cornouillers	12	T3	Individuel	63,0	133 000 €	89,53 €	
0173	Les Cornouillers	13	T3	Individuel	62,0	131 000 €	88,11 €	
0173	Les Cornouillers	14	T3	Individuel	63,0	133 000 €	89,53 €	
0173	Les Cornouillers	15	T3	Individuel	63,0	135 000 €	89,53 €	
0173	Les Cornouillers	16	T4	Individuel	86,0	179 000 €	122,22 €	
0173	Les Cornouillers	17	T3	Individuel	62,0	131 000 €	88,11 €	
0173	Les Cornouillers	18	T3	Individuel	63,0	133 000 €	89,53 €	
0173	Les Cornouillers	19	T3	Individuel	61,0	129 000 €	86,69 €	
0173	Les Cornouillers	20	T3	Individuel	63,0	133 000 €	89,53 €	
0173	Les Cornouillers	21	T4	Individuel	86,0	175 000 €	122,22 €	

IV. Sécurisation HLM accédant et engagement d'apport en capital de l'OPH31 auprès de l'OFS

L'OPH31 prend l'engagement, si l'OFS était amené à se porter acquéreur ou à redevenir, de plein droit, propriétaire par voie d'accession, des droits réels afférents aux biens objet des BRS preneurs, (rachats effectués dans le cadre de la garantie rachat au titre de la sécurisation HLM : Résiliation du bail preneur, cession du bail preneur, décès du preneur ou droit de préemption de l'OFS), d'apporter audit OFS temporairement les fonds propres nécessaires à l'indemnisation du preneur, par apport en capital, et éventuellement par appel en compte-courant d'associé si cela était légalement autorisé, et ce, le temps pour l'OFS de conclure un nouveau BRS preneur.

L'opérateur, pour l'opération objet de la présente convention, en cas d'aléas d'activité tels que les impayés, la vacance ou si l'OFS était amené à se porter acquéreur ou à redevenir, de plein droit, propriétaire par voie d'accession, des droits réels afférents aux biens objet des BRS preneurs, sans que cette liste soit limitative, d'apporter audit OFS, à première demande de ce dernier, temporairement les fonds nécessaires par apport en capital de numéraire, et éventuellement par appel en compte-courant d'associé si cela était légalement autorisé.

V. Les avantages de ce projet

1. Les avantages de l'achat d'un logement en BRS sur la résidence des Cornouillers à AUZIELLE :

- ✓ Les Locataires occupants sont dans leur logement depuis 13 ans en moyenne. Ils se sont donc investis personnellement et financièrement dans leur logement.
- ✓ Cette proposition d'achat de leur logement reste une opportunité financière intéressante pour eux compte tenu des prix du marché actuel, des taux d'emprunt bancaires qui progressent et du prix de vente proposé.

Tableau comparatif des possibilités immobilières s'offrant aux locataires occupants et aux accédants extérieurs :

Postulats de départ :

Types de Biens étudiés : logements individuels à l'offre sur la commune d'AUZIELLE

Conditions de financement : emprunt sans apport sur 25 ans à un taux fixe de 3,5% sans assurance obligatoire.

Frais annexes : intégrés en corrélation avec le statut du bien (location, acquisition logement neuf, acquisition logement ancien, acquisition logement HLM)

Typologie	Prix de vente logement neuf (Frais annexes intégrés)	Prix de vente logement ancien (Frais annexes intégrés)	Prix de vente BRS (Frais annexes intégrés)
T3 individuel	263 750€	228 900€	138 500€
T4 individuel	316 500€	288 850€	184 000€

Typologie	Mensualité logement neuf	Mensualité logement ancien	Mensualité (redevance incluse) BRS	Location (neuf et ancien)
T3 individuel	1 320 €	1 145 €	781 €	790 €
T4 individuel	1 584 €	1 445 €	1 043 €	1 050 €

L'acquisition en BRS de ces logements reste la solution la plus abordable et est une véritable opportunité pour le locataire occupant.

Revenu annuel minimum pour pouvoir accéder sans apport à l'accession sur un BRS sur la résidence des Cornouillers à AUZIELLE (31) :

Typologie	Revenu annuel minimum
T3 individuel	28 000,00 €
T4 individuel	37 500,00 €

1. Les avantages pour la commune

- ✓ Les locataires s'investissent dans l'entretien de leur logement et de leur résidence réduisant ainsi les dégradations et nuisances visuelles extérieures.
- ✓ Les logements restent dans le quota SRU
- ✓ L'offre immobilière sur la commune est ainsi étoffée et diversifiée satisfaisant ainsi les administrés.
- ✓ Garantie d'avoir un parc immobilier occupé grâce aux garanties offertes dans le cadre de la sécurisation HLM.

2. Les avantages pour l'OFS

- ✓ Avoir un patrimoine foncier et des « locataires fonciers » diversifiés sur la métropole
- ✓ Augmenter sa présence et sa notoriété sur le territoire.
- ✓ Développer son champ d'action auprès de partenaires variés.

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

Article 1 :

Monsieur le Directeur Général est autorisé à engager, en BRS, l'opération des Cornouillers située rues des Cornouillers/Domaine de l'Albarède - 31650 AUZIELLE.

Article 2 :

Monsieur Le Directeur Général est autorisé à signer l'acte de cession par l'OPH31 auprès de l'OFS Occitalys Foncier, logement par logement de ladite résidence, sous réserve de la commercialisation effective de ces logements,

Article 3 :

Le Conseil d'Administration valide les tableaux de prix prévisionnels tels que présentés,

Article 4 :

Monsieur Le Directeur Général est autorisé à signer la prise de participation dans le capital de l'OFS à hauteur de 5% du prix du foncier.

Article 5 :

Monsieur Le Directeur Général est autorisé à prendre l'engagement de l'OPH31 d'apporter à l'OFS Occitalys Foncier temporairement les fonds propres nécessaires à l'indemnisation du preneur si ledit OFS était amené à se porter acquéreur ou à redevenir de plein droit propriétaire des droits réels afférents aux biens objet des BRS preneur, par apport en capital, et éventuellement par appel en compte-courant d'associé si cela était légalement autorisé, et ce, le temps pour l'OFS de conclure un nouveau BRS preneur ;

En conséquence, Monsieur Le Directeur Général est autorisé à signer la convention d'apport de fonds relative à la sécurisation entre l'OFS Occitalys Foncier et l'OPH31.

Annexe 1

CONVENTION D'APPORT DE FONDS

Opération Vente HLM en BRS – Résidence Les Cornouillers à AUZIELLE

Entre les soussignés :

L'OFS OCCITALYS FONCIER, société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable, sis 29, Boulevard Gabriel KOENIGS, C.S. 23148, 31027 TOULOUSE CEDEX 3, immatriculé au RCS de Toulouse sous le numéro 850 283 854 ;

Ladite société représentée par son Président, Monsieur Jean-Michel FABRE.

Ci-après dénommée, l'OFS, d'une part,

Et :

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE HAUTE GARONNE, Etablissement public à caractère industriel et commercial dont le siège social est à BALMA (31130), 75 rue Saint-Jean BP 63102, identifiée au SIREN sous le n° 273 100 024 ;

Ladite société représentée par son Directeur Général, Monsieur Thierry BESANCON.

Ci-après dénommée, l'OPH31, d'autre part,

PREAMBULE

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a permis aux organismes HLM de céder des logements de leur patrimoine à un OFS en vue de conclure des BRS.

L'article L 443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose à cet égard que : « *1. – L'organisme propriétaire peut vendre tout logement à ... un organisme de foncier solidaire défini à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire tel que défini aux articles L. 255-1 à L. 255-5 du présent code, ...* »

Modifié par la loi du 21 février 2022, dite loi 3DS, l'article L 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, dispose que les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements ou des ensembles de logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré.

L'OFS a été constitué par acte sous-seing-privé en date du 24 juillet 2018 et agréé par arrêté du 27

décembre 2018 portant le n° R76-2018-12-27-001 du Préfet de la Région en tant qu'organisme foncier solidaire au titre de l'article L. 329-1 du code l'urbanisme sur le territoire de la région Occitanie.

Ainsi, il permet l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens et à ce titre poursuit un but d'intérêt général et d'utilité sociale.

C'est dans ce cadre que l'OFS a souhaité mettre en place un montage en BRS en faisant appel à l'OPH31, concernant une **opération de 21 logements maximum, construits et situés Rue des Cornouillers/Domaine de l'Albarède à AUZIELLE**.

En application de la réglementation, l'OFS peut être amené à se porter acquéreur des droits réels afférents aux biens objet des BRS preneurs ou à en redevenir, de plein droit, propriétaire par voie d'accession sans qu'il soit besoin d'être constaté par un acte et ainsi à indemniser le preneur du prix d'acquisition du bâti selon les modalités du BRS preneur :

- En cas de projet de **cession** par le preneur non agréé par l'OFS : en effet, « *à défaut d'agrément du cessionnaire par l'OFS, dans le cas où le bailleur OFS n'est pas en mesure de proposer un acquéreur dans les six mois suivant la demande du cédant, le Preneur pourra obliger l'OFS à se porter acquéreur des droits réels afférents aux Biens* »,
- En cas de **décès** du preneur, « *le bail réel solidaire sera résilié, si l'ayant droit ne satisfait pas aux conditions d'éligibilité et qu'il ne parvient pas, dans un délai imparti, à céder les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire à un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité agréé par l'OFS,* »
- Au cas d'exercice du **droit de préemption de l'OFS** à l'occasion de toute cession ou donation,
- Au cas de **Résiliation du bail** à l'initiative de l'OFS, *à défaut pour le Preneur d'exécuter l'une des obligations contractuelles mises à sa charge* ».

De plus, l'OFS peut, en cas de non-paiement de la redevance par le preneur, être mis en difficultés financières temporaires.

C'est dans ces conditions que les parties aux présentes ont convenu et arrêté ce qui suit :

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet et champ d'application

Par les présentes, l'opérateur prend l'engagement, ferme et définitif, pour l'opération objet de la présente convention, en cas d'aléas d'activité tels que les impayés, la vacance ou si l'OFS était amené à se porter acquéreur ou à redevenir, de plein droit, propriétaire par voie d'accession, des droits réels afférents aux biens objet des BRS preneurs, dans les conditions sus-relatées en préambule des présentes, sans que cette liste soit limitative, d'apporter audit OFS, à première demande de ce dernier, temporairement les fonds nécessaires par apport en capital de numéraire, et éventuellement par appel en compte-courant d'associé si cela était légalement autorisé.

Dans ce cadre, l'opérateur prend l'engagement, ferme et définitif, de permettre audit OFS de faire face au rachat d'au moins un logement par tranche de vingt logements BRS, ce qui équivaut à mobiliser un montant minimum de 5% du prix de revient total de l'ensemble des logements de la présente opération (hors foncier). Etant entendu que l'ensemble des logements correspond à l'intégralité des logements déjà vendus en BRS ou programmés à la commercialisation de cette opération. Cette mobilisation pourra être réalisée, par apport en capital de numéraire, et éventuellement par appel en compte-courant d'associé si cela était légalement autorisé, à première demande de l'OFS.

L'OFS n'aura nullement besoin de justifier sa demande auprès de l'opérateur quant à ses besoins en trésorerie ; cette évaluation étant laissée à la libre appréciation de l'OFS.

Article 2 – Conditions de la « réduction en capital » au cas d’apport en capital ou de remboursement au cas d’apport en compte courant

Qu’il s’agisse d’apport en capital ou d’apport en compte-courant d’associé, le remboursement des sommes dues, interviendra :

- Pour le cas où l’OFS est amené à se porter acquéreur ou à redevenir, de plein droit, propriétaire par voie d’accession, des droits réels afférents aux biens objet des BRS preneurs, à la conclusion d’un nouveau BRS preneur,
- Pour les autres cas, lorsque l’activité de l’OFS le permettra ; cette évaluation étant laissée à la libre appréciation de l’OFS.

Article 3 – Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 62 années à compter de la signature des présentes.

Les avances de l’OPH31 resteront dans les livres de l’OFS en tant que de besoin.

Article 4 – Rémunération

Seules les avances en compte-courant d’associé seront rémunérées annuellement au taux du livret A.

Article 5 – Résiliation

A défaut par l’une ou l’autre des parties d’exécuter ses obligations contractuelles, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble à l’autre partie à l’expiration d’un délai de 60 jours calendaires après un simple commandement de payer ou d’exécuter resté en tout ou partie sans effet et contenant déclaration pour la partie poursuivante de son intention d’user du bénéfice de la présente clause.

Article 6 – Tribunal compétent

Pour l’ensemble des litiges relevant de l’interprétation ou de l’application de la présente convention, seul le Tribunal de grande instance de Toulouse est déclaré compétent.

Fait à Toulouse en double exemplaires, le

L’OFS, L’OPH31,
Jean-Michel FABRE Thierry BESANCON

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l’original,
Balma le 19 juin 2023 Balma le 19 juin 2023

Délibération certifiée exécutoire


Thierry Besançon


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L’OPH31
Thierry BESANÇON

LE DIRECTEUR GENERAL DE L’OPH31

Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 16 juin 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Anne LAVALADE à Madame Dominique BELTRAME
- Madame Christine COURADE à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Michel LACAN
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Valérie NOUGAROLIS Attachée de Direction

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

VI. Autorisation générale de signature de contrats de prêts déjà validés par le Conseil d'Administration

OBJET : Modification de montant de ligne de prêt par la Caisse Des Dépôts et Consignation

Les montants des prêts déjà approuvés par le Conseil d'Administration de l'OPH31, dans le cadre d'opérations de constructions neuves ou de réhabilitations, peuvent être modifiés par la Caisse des Dépôt et Consignation (variation du taux) avant la signature des contrats de prêt.

Afin de simplifier les démarches administratives, il est proposé aux Administrateurs d'autoriser le Directeur Général à signer les contrats de prêt modifiés dans la limite de 5% en plus ou en moins de leurs montants.

Pour que cette autorisation soit valable, les prêts initiaux devront avoir été obligatoirement validés préalablement par le CA.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à signer seul les contrats de Prêt dont les montants ont été modifiés dans la limite de 5% (comme décrit ci-dessus).

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 19 juin 2023

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 19 juin 2023

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 16 juin 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, Anna GIOIA, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Jean-Louis REMY
- Madame Anne LAVALADE à Madame Dominique BELTRAME
- Madame Christine COURADE à Monsieur Loïc GOJARD
- Monsieur Robert LEON à Monsieur Serge CAMBOU
- Monsieur Michael PINAULT à Monsieur Michel LACAN
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Bernard NEVEU

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Madame Sandrine BAYLAC
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Paul VALS

ASSISTAIT A LA SEANCE :

- Monsieur Thierry BESANÇON, Directeur Général,
- Madame Valérie NOUGAROLIS Attachée de Direction

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

VII. Définition des 3 indicateurs de la part variable sur le contrat de travail du directeur général

Le contrat prévoit une possibilité d'une part variable déterminée en fonctions d'objectifs fixés par le Conseil d'Administration chaque année, sur proposition du Président du Conseil d'Administration. Cette part variable ne peut excéder 15% de la part forfaitaire.

Continuité dans sa 2^{ème} année du projet d'entreprise PS5 avec une cotation à 4 niveaux (0, 25%, 50%, 100%). Les objectifs sont définis comme suit :

- *Dispositifs innovants : Bail Réel et Solidaire, Habitat inclusif...*
- *Digitalisation autour du client à travers le Centre de la Relation Client : indicateurs de satisfaction, suivis et traitements des réclamations (avec ou sans Ordre de Service).*
- *Interactions stratégiques avec la SAC Garonova : achats...*

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

Président à l'issue de la période d'un an.

Il fait l'objet d'un avenant au contrat de travail et pourra être versé à compter du 20 décembre 2023.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration valide les objectifs portés sur l'avenant au contrat de travail du directeur général.

Pour extrait certifié conforme à l'original,

Balma le 19 juin 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire

Balma le 19 juin 2023



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

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



Mise en place PS 5 & Digitalisation / CRC

Performance et Satisfaction sur 5 ans



Performance et Satisfaction sur 5 ans



Sommaire

Depuis le début du projet d'entreprise PS 5 « *Performance et Satisfaction sur 5 ans* », nous avons centralisé nos actions autour de 2 pôles majeurs :

- **Le pôle de la Relation Clients**

- Le développement d'un Centre de la Relation Clients (axé autour d'une organisation à 360° client)
- Une dynamique de changement en interne : la valorisation de l'humain
- La mise en place d'indicateurs de performance (reporting et KPI)

- **Le pôle de la Digitalisation**

- Le projet Digital'In
- L'élaboration d'une stratégie environnementale
- La cybersécurité



Le pôle de la Relation Clients



Le développement d'un Centre de la Relation Clients (CRC)

Un Centre de la Relation Clients a été mis en place au cours de l'année 2022. Celui-ci a permis :

- De centraliser les réclamations de nos locataires (grâce à un numéro de téléphone et une adresse mail uniques)
- De fiabiliser la saisie de toutes les entrées d'informations
- D'amener aux locataires une réponse immédiate, claire et professionnelle à leur demande de premier niveau
- D'améliorer la traçabilité de la transmission des demandes de locataires aux différents services
- De permettre aux services spécialisés de se concentrer sur leur domaine d'expertise





Une dynamique de changement en interne : la valorisation de l'humain

L'élaboration d'une stratégie managériale

Le nouveau projet d'entreprise a amené l'OPH31 à instaurer une stratégie managériale cohérente entre tous les services.

C'est ainsi qu'au cours de l'année 2022, tous les managers ont été formés collectivement et individuellement sur la professionnalisation des équipes et sur la transversalité entre les services.



KMY

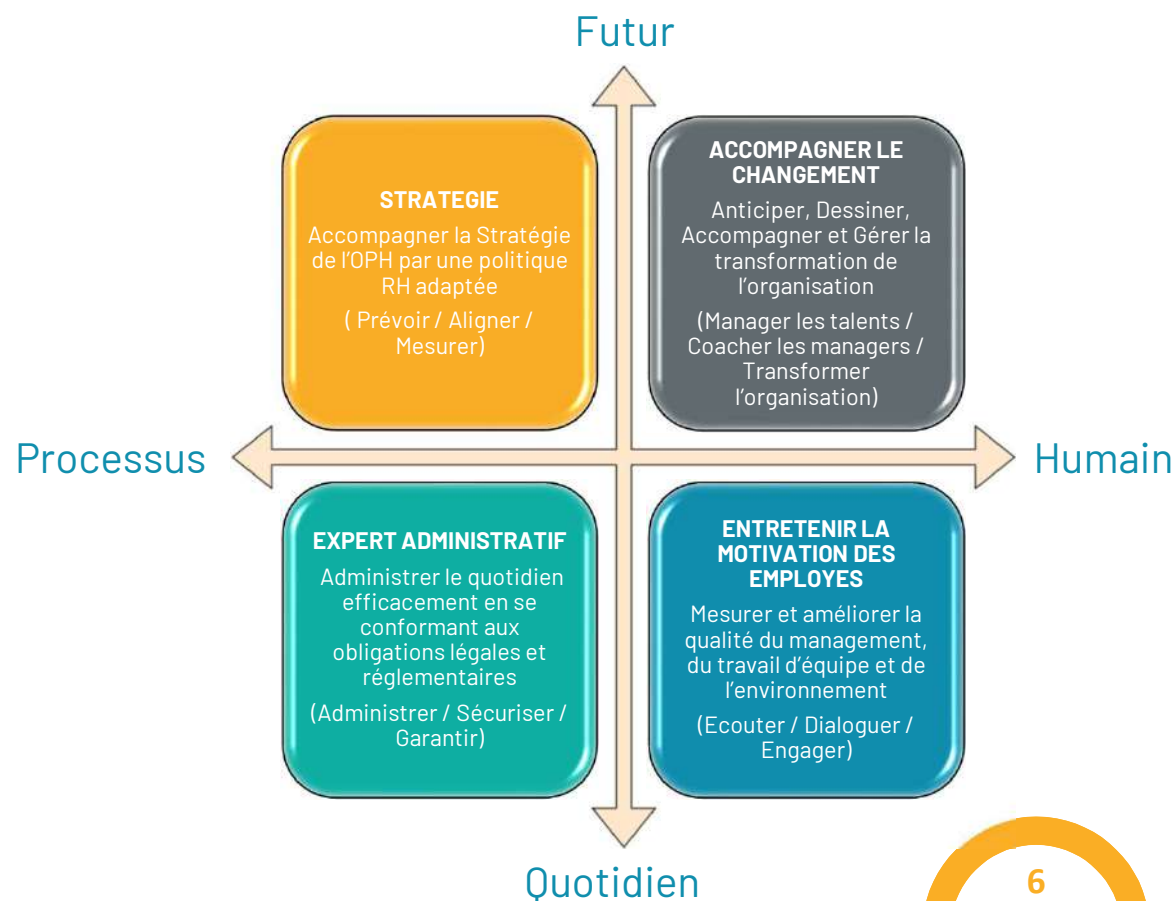
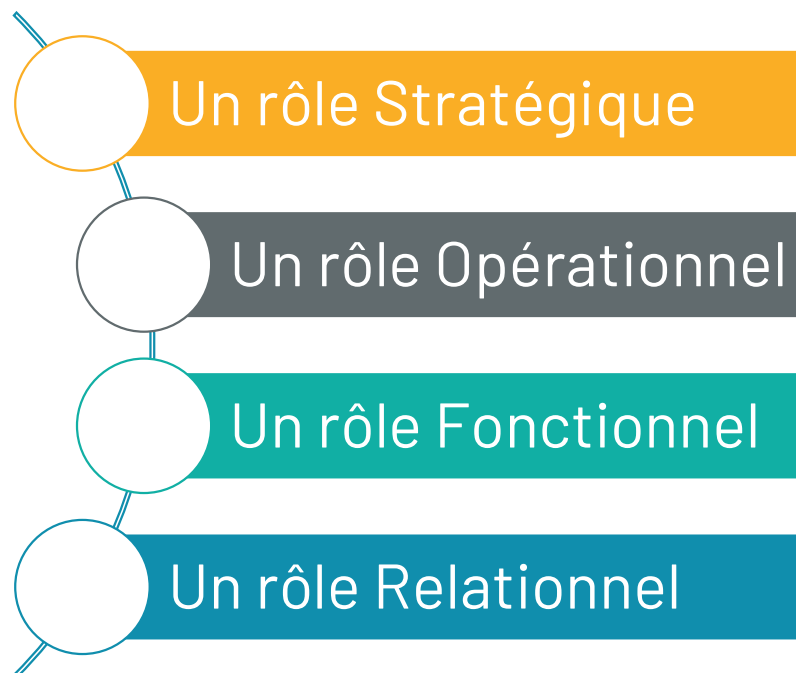
KNOWLEDGE MANAGEMENT INGENIERIE

THÉÂTRE & FORMATION





La maison RH





La maison RH



Gestion Administratif / Paye

- Paye
- Gestion des temps
- Gestion administrative du personnel

Développement des Compétences

- Recrutement
- Gestion des carrières
- Formation

Relations Sociales

- Dialogue social
- Gestion Sociale
- Conseil et support

Santé et Conditions de travail

- Hygiène et sécurité

Management et pilotage de l'activité RH

- Stratégie RH
- Pilotage des projets RH
- Organisation des activités RH opérationnelles
- Reporting, analyse données sociales



La symétrie des Attentions

Dans un souci de coïncider à la fois les besoins des clients avec ceux des collaborateurs, l'OPH31 a fait appel à l'Académie du Service, un cabinet de conseil et de formation en culture client.

L'objectif était de faire de l'expérience collaborateur la condition de l'expérience client, et d'aligner l'entreprise et son management autour d'une vue à 360° autour du client et de sa satisfaction.

Ainsi, nous avons réalisé une étude reposant sur « *la Symétrie des Attentions* », principe selon lequel la qualité de la relation clients doit être égale à la qualité du management de l'Office.

A travers des études, qualitatives et quantitatives, nous avons pu mesurer les 11 dimensions constitutives de la culture client : **autonomie et initiative ; compétence et soutien ; comportement et savoir-faire ; considération ; coopération ; écoute et feedback ; engagement RSE ; facilitation et adaptabilité ; harmonie des expériences physiques et numériques ; relation de confiance ; valeurs et sens.**





La mise en place d'indicateurs de performance

Grâce au travail du service Contrôle de Gestion, nous avons instauré depuis le début de l'année 2023 des indicateurs de performance pour tous les services de l'Office. Il peut s'agir d'indicateurs de gestion ou d'indicateurs financiers.



Les indicateurs de gestion

Un indicateur de gestion renvoie à la performance d'un service, et peut correspondre à de nombreuses informations :

- Le taux de rotation clients
- Le taux de vacance
- Le délai de traitement des réclamations
- Les ventes HLM





Exemples d'indicateurs de gestion

La vacance active et inactive

	Février 2023	Mars 2023	Avril 2023	Mai 2023
Taux de vacance du patrimoine actif	1,92 %	1,72 %	1,19 %	1,20 %
Taux de vacance du patrimoine inactif	2,92 %	2,89 %	3,28 %	3,25 %
Taux de vacance total	4,84 %	4,61 %	4,47 %	4,45 %





La mise en place d'indicateurs de performance

Les indicateurs financiers

Contrairement aux indicateurs de gestion, les indicateurs financiers se calculent uniquement en euros. En voici quelques exemples :

- La dette de l'impayé
- La perte financière
- Le coût de remise en état des logements
- Le coût de maintenance par logement





Exemples d'indicateurs financiers

Indicateurs concernant la dette des locataires présents :

Nombre de dossiers concernés	Montant total de la dette des locataires présents
748	855 466,74 €

Indicateurs concernant la dette des locataires partis :

Nombre de dossiers concernés	Montant total de la dette des locataires partis
445	871 944,72 €





Le pôle de la Digitalisation



Le projet Digital'In



Véritable pierre angulaire du projet d'entreprise PS5, Digital'In consiste à numériser l'ensemble des démarches en interne dans un souci de gagner en efficacité et de centraliser nos actions autour d'outils communs.

La numérisation de notre patrimoine

Grâce à notre partenariat avec l'entreprise Stonal (leader français de l'immobilier digital), nous avons déployé une plateforme permettant de centraliser l'ensemble des données patrimoniales de l'Office.



Cela nous permet d'obtenir une vue à 360° de notre patrimoine en réunissant tous les documents d'exploitation immobilière sur les informations techniques du bâti. De plus, Stonal regroupe des indicateurs immobiliers en temps réel, accessibles à tous sur une seule et même plateforme.



Le projet Digital'In



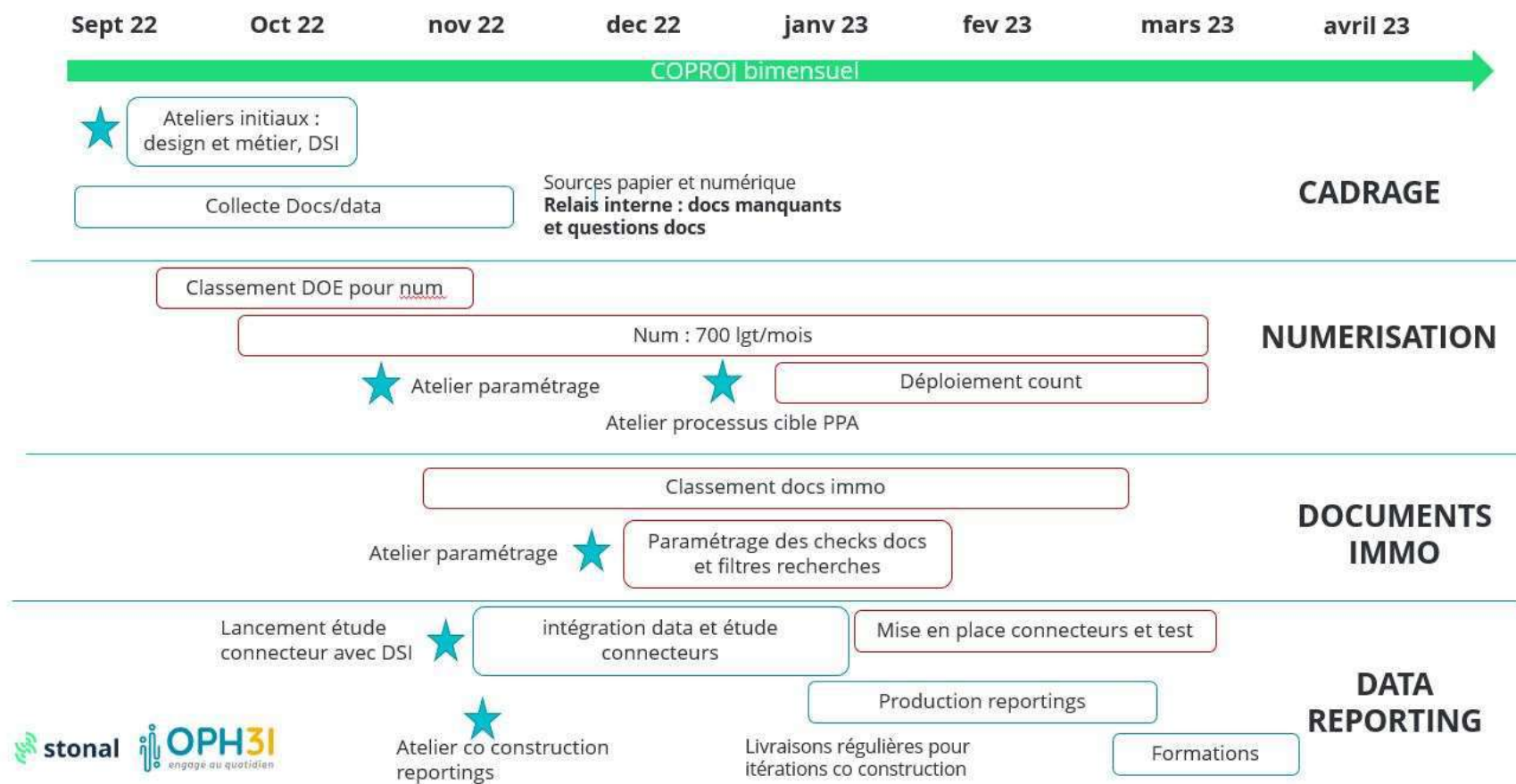
La numérisation de notre patrimoine : quelques chiffres

- 5 tonnes de documents papiers numérisés chez STONAL
- 3 tonnes de documents papiers détruits (archivage)
- 38 Go de données numérisées
- 120 m² d'archives numérisées
- 1 résidence = 4 à 6.000 données





La mise en place de Stonal : rétroplanning





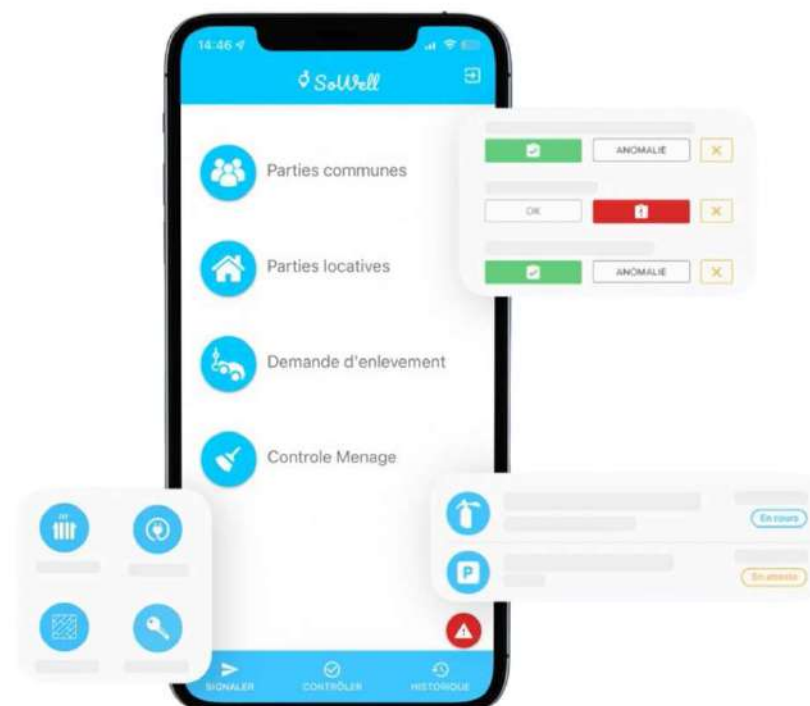
Le projet Digital'In



La digitalisation de nos métiers

- La gestion des réclamations pour les gardiens d'immeubles (SoWell)

Un outil innovant destiné aux gardiens d'immeubles et permettant notamment de faire remonter des requêtes beaucoup plus facilement et rapidement.





Le projet Digital'In



La digitalisation de nos métiers

- **La gestion de la formation et des entretiens (Skillup)**

Un logiciel qui centralise l'ensemble des démarches en interne (formations, entretiens, gestion des compétences).



- **La gestion des avis clients et de la e-réputation (Immodvisor)**

Une solution permettant de recueillir des avis clients pour améliorer le service rendu, valoriser les prestations des collaborateurs, recueillir les besoins des clients, améliorer l'image de marque de l'entreprise.





L'élaboration d'une stratégie environnementale

Depuis le début du projet PS5, l'implication de l'OPH31 dans les enjeux environnementaux a considérablement augmenté, en interne comme en externe.

Les démarches en interne

- Le désarchivage papier (en lien avec la mise en place de Stonal et la digitalisation de nos métiers)
- Les écogestes en interne (réduction de la consommation d'énergie)
- Des véhicules écoresponsables : éthanol, GPL, scooter et vélos électriques
- Le recyclage des déchets





L'élaboration d'une stratégie environnementale

Les démarches en externe



- La mise en place de composteurs collectifs pour nos locataires (résidence Bel Air, Auterive)
- La création de jardins partagés (résidence du Soumès, Saint-Gaudens)
- La mise en place de thermostats connectés pour réduire la consommation d'énergie des locataires (partenariat lancé avec Elax Energie)
- La sensibilisation aux écogestes



La cybersécurité

La sécurité informatique renforcée

Afin de protéger au mieux l'entreprise contre les cyberattaques, nous avons mis en place une technologie nommée « **Endpoint Detection and Response** » (EDR).

Il s'agit d'une technologie logicielle émergente de détection des menaces de sécurité informatique sur les équipements numériques (ordinateurs, serveurs, tablettes, objets connectés...).

Un EDR va plus loin qu'un antivirus classique puisqu'il permet :

- De détecter des attaques plus avancées
- D'optimiser le temps de réponse à incident
- De bloquer les menaces avancées
- De protéger le réseau de menaces multiples agissant simultanément





La cybersécurité

La sensibilisation en interne

Nous avons notamment mis en place des formations en ligne pour sensibiliser nos équipes aux cybermenaces en entreprise. Grâce à l'entreprise « *Avant de Cliquer* », des mails suspicieux sont régulièrement envoyés aux collaborateurs pour leur faire comprendre l'importance de ne pas cliquer sur certains liens.



En plus de cela, différents modules de formations sont disponibles pour comprendre les enjeux de ces techniques dites de « *phishing* » ou d'« *hameçonnage* ».