



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

II. Présentation du compte financier 2022 et rapport du Commissaire aux comptes

Les éléments du compte financier présentés en annexe 1 ont été validés par la Commission des Finances du 17 mai 2023. En annexe 2 vous trouverez le rapport du Commissaire aux comptes.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration vote à l'unanimité le compte financier 2022 présenté en annexe 1.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 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 23 mai 2023

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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



Présentation des comptes 2022 ANNEXE 1 au CA du 202305-22

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | EXPERTISE | CONSEIL



Sommaire

1. Faits majeurs de l'exercice
2. Autofinancement 2022
3. Résultat comptable 2022
4. Proposition d'affectation du résultat 2022



Plan d'affaires et prévisions de l'OPH 31

Faits majeurs de l'exercice

✓ Variations de patrimoine sur l'exercice 2022 :

A la fin de l'exercice 2022, le nombre de logements composant le patrimoine de la société s'élève à 3 541 logements auxquels s'ajoutent les locaux commerciaux, les garages, les parkings et les locaux divers :

Livraisons programme neuf

Nature	Code	Intitulé programme	Logement	Date MES
Neuf	0072CN	Foyer BESSIERES Extension	5	16/12/2022
Neuf	0337CN	ST ALBAN RUE Dedormit tranche 1	10	30/04/2022
Neuf	0341CN	VEFA CASTANET Rue des Ecoles	13	21/06/2022
Sous-total neuf			23	
BE	0348BE	BE VILLENOUVILLE	5	19/04/2022
BE	0349BE	BE VILLEFRANCHE	32	19/04/2022
BE	0351BE	BE VERFEIL	12	19/04/2022
BE	2018BE	BE AURIGNAC	7	01/01/2022
BE	2009BE	BE CERP GAUD	9	07/07/2022
BE	2013BE	BE MELLES	7	02/06/2022
BE	2014BE	BE BLAJAN	5	01/01/2022
BE	2017BE	BE MARIGNAC	6	01/01/2022
BE	2007BE	BE AURIGNAC	9	02/06/2022
BE	2020BE	BE BISSIERES	6	01/01/2022
BE	2021BE	BE BAZIEGE	14	01/01/2022
BE	2026BE	BE SAINT PLANCARD	8	24/03/2022
BE	2027BE	BE SAINT GAUDINS	19	07/07/2022
BE	2029BE	BE ST PE D'ARDET	3	01/01/2022
Sous-total bail emphytéotique			142	
Total mise en gestion OPH			165	

Cessions de patrimoine

Nature	Code	Intitulé programme	Logement	Date sortie
Cession 2021 s/2022	0104	FRONTON Champs de foire	15	01/01/2022
Cession 2021 s/2022	0133	SEYSSES Résidence des Jardins	7	01/01/2022
fin de bail LT	0196	CEPET Le Chateau	10	07/06/2022
fin de bail LT	0103	FONSOMBERES Colléoni	4	31/12/2022
fin de bail LT	0143	GOURDAN POLIGNAN La Ferrière	10	31/12/2022
Vente HLM	0192	NAILLOUX Saint Martin	1	31/03/2022
Vente HLM	0071	AYGUESIVES Résidence Cantagril	1	30/04/2022
Vente HLM	0192	NAILLOUX Saint Martin 1	1	31/07/2022
Vente HLM	0096	NAILLOUX Saint Martin 2	1	31/07/2022
Vente HLM	0183	NAILLOUX Enclos du Gazal	1	30/04/2022
Vente HLM	0162	AYGUESIVES	1	31/07/2022
Total sortie de patrimoine OPH			52	

Plan d'affaires et prévisions de l'OPH 31

Faits majeurs de l'exercice

✓ Réhabilitations sur l'exercice 2022 :

Au cours de l'exercice 2022, les réhabilitations suivantes ont été mises en services suivantes :

Nature	Code	Intitulé programme	Logement	Date MES
Réhab.	0008RE	BOU LOG NE S/GESSE	16	30/06/2022
Réhab.	0034RE	BOU LOG NE S/GESSE	24	30/06/2022
Réhab.	0072RE	Foyer BESSIERES Réhab.	35	16/12/2022
Total livraison réhab. 2022			75	

Les remplacements de composants livrés s'élèvent à 126 K€.

✓ Autres investissements :

Les investissements administratifs s'élèvent à 2 K€. A noter le remplacement de la flotte automobile de Clio en pleine propriété par un contrat de leasing intervenue en 2022.

Plan d'affaires et prévisions de l'OPH 31

Faits majeurs de l'exercice

✓ Ordre de service 2022 :

Les ordres de services 2022 sur le neuf et les réhabilitations sont les suivants:

OS neuf

CODE	Intitulé programme	Logement	Date OS
0344	LAFFITE VIGORDANE	17	01/06/2022
	Total OS 2022	17	

OS réhabilitation

CODE	Intitulé programme	Logement	Date OS
2010	SALIES-DU-SALAT	15	01/01/2022
2009	LE VILLAGE CIERP GAUD	9	01/11/2022
2018	LES REMPARTS AURIGNAC	7	01/11/2022
0176	MONTESQUIEU VOLVESTRE	6	01/12/2022
1009	CIERP GAUD	16	01/12/2022
2012	CAZERES	12	01/12/2022
2016	CIERP GAUD	10	01/12/2022
	Total OS 2022	75	

Plan d'affaires et prévisions de l'OPH 31

Autofinancement 2023

	Réel (1)	Budget (2)	Prev. Atterri. (3)	Réel (4)	Comparatif
	2 021	2 022	2 022	2 022	(4) - (1) (4) - (3) (4) - (2)
Exploitation					
loyers quittancés logements nets de RLS	13 706	14 031	14 027	13 989	283 - 38 - 42
Redevances foyers (hors interventions foyers)	2 755	2 739	2 733	2 740	- 15 7 1
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 522	1 441	1 478	1 474	- 48 - 4 33
Total loyers	17 983	18 211	18 237	18 203	220 - 35 - 8
Production immobilisée	66	125	80	80	14 0 - 45
Autres produits et marges sur autres activités	484	139	80	282	- 202 202 143
Produits financiers	111	100	290	290	179 0 190
Total des produits courants	661	364	450	652	- 9 202 288
Annuités patrimoine de référence	- 7 740	- 8 005	- 8 150	- 8 207	- 467 - 57 - 202
Total annuités emprunts locatifs	- 7 740	- 8 005	- 8 150	- 8 207	- 467 - 57 - 202
Taxe foncière	- 1 382	- 1 549	- 1 441	- 1 530	- 148 - 89 19
Maintenance totale (y compris régie)	- 2 443	- 2 229	- 2 310	- 2 140	303 170 89
Solde après annuités, TFPB et maintenance	7 079	6 792	6 786	6 979	- 101 192 187
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 2 582	- 2 577	- 2 758	- 2 712	- 130 46 - 135
Frais de gestion	- 1 556	- 1 893	- 1 419	- 1 714	- 631 - 295 179
Loyers des baux emphytéotiques	- 818	- 1 291	- 1 291	- 1 291	- 473 0 0
Cotisations CGILS et ANCOLS	- 18	- 50	- 43	- 35	- 17 8 15
Autres charges et autres charges financières	0	0	0	0	0 0 0
Coût des impayés	- 638	- 300	- 182	36	674 218 336
Charges non récupérées / logements vacants	457	- 252	- 209	- 262	- 262 - 53 - 10
Autofinancement courant HUM	1 467	429	884	1 001	- 465 117 572
<i>en % des loyers</i>	<i>8,16%</i>	<i>2,36%</i>	<i>4,85%</i>	<i>5,50%</i>	
Éléments exceptionnels d'autofinancement	153	392	253	84	- 526 - 169 - 308
Autofinancement net HLM global	2 077	821	1 137	1 085	- 991 - 52 264

Profitabilité en légère hausse par rapport au budget 2022 et en phase avec l'atterrissage

Par rapport à 2021 :

- Augmentation de l'annuité emprunts locatifs due à la hausse du livret A ;
- Augmentation des redevances sur baux emphytéotiques (+477 K€) en lien avec la stratégie patrimoniale ;
- Coût des impayés exceptionnellement élevé en 2021 du fait de la sortie exceptionnelle de créances irrécouvrables conformément à la décision Conseil d'administration de juin 2022 provisionnée dans les comptes 2021).



Plan d'affaires et prévisions de l'OPH 31

Résultat comptable 2022

✓ Un résultat comptable excédentaire à hauteur de 878 K€ :

	Réel (1)	Budget (2)	Prev. Atterri. (3)	Réel (4)	Comparatif		
Exploitation - en K€	2 021	2 022	2 022	2 022	(4) - (1)	(4) - (3)	(4) - (2)
Autofinancement net HLM global	2 077	821	1 137	1 085	- 939	- 52	264
+ Remboursements emprunts locatifs		5 734	5 743	5 514		- 229	- 220
+ Dotations charges intérêts compensateurs		60	60	78		18	18
- Dotations nettes amortissements des immobilisations		6 457	6 000	6 373		373	- 84
+ Plus-value comptable des actifs cédés		90	395	- 490		- 885	- 580
+ Quote-part subventions virées aux résultats		538	480	851		371	313
+ Affectation à la PGE			0	0		0	0
+ Autres var provisions			- 233	212		445	212
Résultat comptable	3 001	786	1 582	878	- 1 419	- 705	92

- Le résultat comptable 2022 est en ligne avec le budget initial
- Il convient de distinguer dans la plus-value comptable des actifs cédés la plus-value pour cession immobilière (349 K€) de la VNC des composants suite à livraison d'actif (réhabilitation et remplacement de composants) et de la fin des baux long terme avec des VNC (durée d'amortissement supérieure à la durée de fin des baux) pour 839 K€ au total

Plan d'affaires et prévisions de l'OPH 31

Affectation du résultat 2022

✓ Proposition de délibération d'affectation du résultat 2022 au prochain CA :

Les comptes de l'exercice 2022 sont approuvés tels qu'ils ont été présentés faisant apparaître un solde créditeur de 877 777,27 € qui en application de l'article 36 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, dit loi Egalité et Citoyenneté et application de l'article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation doit être réparti entre :

- Les activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) pour 875 412,23 € ;
- Et celles des autres activités (Non SIEG) pour 2 365,04 €.

Conformément à l'article R423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation le résultat excédentaire doit être affecté comme suit :

- Le résultat SIEG :
 - À la réserve SIEG des plus-values nettes sur cessions immobilières pour un montant de 348 994,31 € ;
 - Au compte « Report à nouveau (solde créditeur) - Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour un montant de 526 417,92 ;
- Le résultat Non-SIEG au compte « Report à nouveau (solde créditeur) » pour un montant de 2 365,04 €.

	DEBIT	CREDIT
Compte 120 : Résultat de l'exercice	877 777,27	
Compte 106851 - « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022 » :		348 994,31
Compte 11011 - « Report à nouveau (solde créditeur) - Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022 »		526 417,92
Compte 110 - « Report à nouveau (solde créditeur) »		2 365,04



KPMG S.A.
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège

Office Public de l'Habitat de Haute-Garonne

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022
Office Public de l'Habitat de Haute-Garonne
75, rue Saint Jean - BP 63102 - 31131 Balma Cedex



KPMG S.A.
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège

Office Public de l'Habitat de Haute-Garonne

75, rue Saint Jean - BP 63102 - 31131 Balma Cedex

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Mesdames, Messieurs,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Office Public de l'Habitat de Haute-Garonne (O.P.H.) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'O.P.H. à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Généralités » de l'annexe concernant l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 fixant le format et le contenu des états financiers des organismes HLM entré en vigueur au 1^{er} janvier 2022.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La note "3. Règles et méthodes comptables concernant l'actif" de l'annexe précise les règles et méthodes de comptabilisation, amortissement et dépréciation des actifs immobiliers. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont constitué à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et à apprécier les modalités retenues pour la vérification de la valorisation des immeubles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directeur Général et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Administrateurs.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de l'organisme à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'organisme ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Directeur Général.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre organisme.



Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'organisme à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Toulouse-Labège, le 5 mai 2023

KPMG S.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CL' or similar, with a horizontal line extending to the right.

Christian Libéros
Associé

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023

Annexe III

BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2022			Totaux partiels 6	Exercice 2021 Net 7
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)		
ACTIF IMMOBILISE	20					
	201	3 720 368,00	591 508,28	3 128 859,72	3 128 859,72	149 728,11
	2082-2083-2084	0,00	0,00	0,00		0,00
	203-205-206-2085-2088	3 124 670,31	77 016,89	3 047 653,42		21 054,05
	232-237	595 697,69	514 491,39	81 206,30		128 674,06
		0,00	0,00	0,00		0,00
	21	283 820 810,95	105 555 595,83	178 265 215,12	178 265 215,12	180 542 397,51
	2111	397 580,00	0,00	397 580,00		397 580,00
	2112-2113-2115	17 868 745,82	0,00	17 868 745,82		17 916 289,89
	212	0,00	0,00	0,00		0,00
	213(sf 21315,2135 et 21318)	200 829 612,74	78 265 106,12	122 564 506,62		127 619 483,12
	214(sf 21415,2145 et 21418)	13 249 090,29	6 881 891,22	6 367 199,07		5 701 241,70
	21315-2135-21415-2145	1 657 088,20	29 949,91	1 627 138,29		0,00
	21318-21418	49 295 329,32	19 922 874,58	29 372 454,74		28 806 081,15
	215-218	523 364,58	455 774,00	67 590,58		101 721,65
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	22					
	22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	23	9 377 549,33	0,00	9 377 549,33	9 377 549,33	8 228 083,68
	2312	773 883,56	0,00	773 883,56		0,00
	2313-2314-2318-235	8 367 971,29	0,00	8 367 971,29		7 841 598,57
	238	235 694,48	0,00	235 694,48		386 485,11
	26-27	166 088,34	8 450,31	157 638,03	157 638,03	143 888,03
	261-266-267 (sauf 2678)	163 750,00	8 450,31	155 299,69		141 549,69
	2741	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	0,00	0,00	0,00		0,00
	2781-2782	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	2 338,34	0,00	2 338,34		2 338,34
	2678-2768	0,00	0,00	0,00		0,00
		0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL (I) :	297 084 816,62	106 155 554,42	190 929 262,20	190 929 262,20	189 064 097,33
ACTIF CIRCULANT	31 (net 319)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	33	0,00	0,00	0,00		0,00
		0,00	0,00	0,00		0,00
	35 sauf 358 (net 359)	0,00	0,00	0,00		0,00
	358	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	196 331,20	0,00	196 331,20	196 331,20	280 757,73
	CREANCES D'EXPLOITATION	11 136 886,45	1 439 274,41	9 697 612,04	9 697 612,04	8 222 283,16
	411 (sauf 4113)	1 836 885,38	1 439 274,41	397 610,97		150 820,37
	412-4113	0,00	0,00	0,00		0,00
	413-414-417	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	1 161 947,24	0,00	1 161 947,24		1 108 746,29
	418	1 109 840,84	0,00	1 109 840,84		889 056,54
	42-43-44 sauf 441	1 766 169,98	0,00	1 766 169,98		731 412,46
	441	5 262 043,01	0,00	5 262 043,01		5 342 247,50
	CREANCES DIVERSES (3)	472 314,91	0,00	472 314,91	472 314,91	1 885 789,04
	454	0,00	0,00	0,00		0,00
	451 - 458	21 358,87	0,00	21 358,87		508 249,34
	46 (sauf 461)	450 956,04	0,00	450 956,04		970 605,10
	461 (sauf 4615)	0,00	0,00	0,00		406 934,60
	4615	0,00	0,00	0,00		0,00
	478	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES	20 348 382,02	0,00	20 348 382,02	20 348 382,02	24 112 067,31
	511	0,00		0,00		0,00
	515	0,00		0,00		0,00
	516	16 577 371,15		16 577 371,15		23 099 986,94
	5188	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	3 770 990,87		3 770 990,87		1 012 080,37
	53-54	20,00		20,00		0,00
COMPTES DE REGULARISATION	486	142 558,39		142 558,39	142 558,39	182 984,49
	TOTAL (II) :	32 296 472,97	1 439 274,41	30 857 198,56	30 857 198,56	34 683 881,73
	481	55 671,35		55 671,35	55 671,35	133 754,30
	TOTAL (III) :	55 671,35		55 671,35	55 671,35	133 754,30
	169	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL (IV) :	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL (V) :	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V)		329 436 960,94	107 594 828,83	221 842 132,11	221 842 132,11	223 881 733,36

(1) Dont droit
au bail

(2) Dont à moins
d'un an

(3) Dont à plus
d'un an

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe III

N° de compte	PASSIF	Exercice 2022		Exercice 2021	
		Détail	Totaux partiels		
1	2	3	4	5	
CAPITAUX PROPRES	10 DOTATIONS ET RESERVES		14 692 902,78	14 397 937,10	
	102 Dotations	35 825,52		35 825,52	
	103 Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00	
	106 Réserves :				
	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	2 286 269,23		2 286 269,23	
	10671 dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
	10685 Réserves sur cessions immobilières	11 202 763,34		10 907 797,66	
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
	10688 Réserves diverses	1 168 044,69		1 168 044,69	
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
	11 Report à nouveau (a)	14 552 864,23	14 552 864,23	11 846 749,91	
	11 dont activités relevant du SIEG depuis 2021				
	12 Résultat de l'exercice (a)	877 777,27	877 777,27	3 001 080,00	
	12 dont activités relevant du SIEG depuis 2021	0,00			
13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut				
	32 030 883,63	Inscrit au résultat			
	(13 131 634,45)	18 899 249,18	18 899 249,18	19 192 605,98	
14 PROVISIONS REGLEMENTEES					
145 Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00		
1671 Titres participatifs	3 142 125,00	3 142 125,00	3 142 125,00		
	TOTAL (I) :	52 164 918,46	52 164 918,46	51 580 497,99	
PROV. R&C	15 PROVISIONS		1 813 371,09	2 024 978,83	
	151 Provisions pour risques	0,00		276 241,14	
	1572 Provisions pour gros entretien	1 626 488,19		1 626 488,19	
	153-158 Autres provisions pour charges	186 882,90		122 249,50	
	TOTAL (II) :	1 813 371,09	1 813 371,09	2 024 978,83	
DETTES	16 DETTES FINANCIERES (1) (2)		154 150 593,94	166 580 531,80	
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	1 604 384,54		1 798 389,80	
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00	
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :		148 175 756,87		
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	130 503 302,81		134 999 253,46	
	1642 C.G.L.L.S	15 613,47		15 613,47	
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	1 918 111,12		1 918 111,12	
	1648 Autres établissements de crédit	15 738 729,47		23 698 691,96	
	165 Dépôts et cautionnements reçus :				
	1651 Dépôts de garantie des locataires	1 185 049,35		1 145 422,93	
	1654 Redevances (location-accession)	0,00		0,00	
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00	
	1672-1673-1674-1678 Emprunts et dettes financières diverses :		3 185 403,18		
	1675 Emprunts assortis de conditions particulières	1 592 861,62		1 592 861,62	
	1676 Emprunts participatifs	0,00		0,00	
	1676 Avances organismes d'HLM	0,00		0,00	
	1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00	
	168 (sauf 1688) Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00	
	16881 Intérêts courus non échus	1 536 870,21		1 278 433,14	
	16882 Intérêts courus capitalisables	0,00		0,00	
	16883 Intérêts compensateurs	55 671,35		133 754,30	
	17(sauf intérêts courus)-18 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00	
	5181-519 Crédits et lignes de trésorerie	8 004 675,63	8 004 675,63	0,00	
	229 Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00	
	419 Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		1 343 903,33	480 980,74	
	4191- 4197-4198 Autres comptes créditeurs	8 985,66		13 714,87	
	4195 Locataires-Excédents d'acomptes	1 334 917,67		467 265,87	
		DETTES D'EXPLOITATION		2 857 382,21	1 564 826,59
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b) Fournisseurs	2 270 432,70			1 202 019,13
	402-4032-4082-40712(b)-40722(b) Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00			0,00
	42-43-44 Dettes fiscales, sociales et autres	586 949,51			362 807,46
		DETTES DIVERSES		1 507 287,45	1 649 917,41
	404-405-4084-40714(b)-40724(b) Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
404-405-4084-40714(b)-40724(b) Fournisseurs d'immobilisations	1 224 226,28			1 190 843,54	
269 Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00			0,00	
454 Autres dettes :					
451-458 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00			0,00	
4088-46 (sauf 461) Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
461 (sauf 4615) Créanciers divers	282 969,17			159 226,62	
4615 Opérations pour le compte de tiers	0,00			299 755,25	
478 Opérations d'aménagement	0,00			0,00	
478 Autres comptes transitoires	92,00			92,00	
487 Produits constatés d'avance :			0,00	0,00	
4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	0,00			0,00	
4872 Produits des ventes sur lots en cours	0,00			0,00	
4873 Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00			0,00	
	TOTAL (III) :	167 863 842,56	167 863 842,56	170 276 256,54	
477	Différences de conversion - Passif	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	
			0,00	0,00	
TOTAL GENERAL		(I) + (II) + (III) + (IV) :	221 842 132,11	223 881 733,36	
			221 842 132,11	223 881 733,36	

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.
(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an

(2) Dont à moins d'un an

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023
Annexe IV

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2022			EXERCICE 2021 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	2 338 348,89	16 042 773,82	18 381 122,71	21 093 839,27
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	1 610 904,11	5 133 256,81	6 744 160,92	6 895 336,58
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	579 038,52	115 050,02	694 088,54	878 302,30
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	1 031 865,59	5 018 206,79	6 050 072,38	6 017 034,28
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	351 044,42	117 745,59	468 790,01	621 035,31
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	584 452,40	368 164,68	952 617,08	925 771,63
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	1 423 049,45	1 423 049,45	1 701 661,45
6156	Maintenance	0,00	248 340,04	248 340,04	255 760,81
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	1 322 685,30	1 322 685,30	817 572,36
616	Primes d'assurances	0,00	317 362,83	317 362,83	368 701,35
621	Personnel extérieur à l'organisme	23 106,33	10 220,70	33 327,03	146 869,32
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	678 556,10	678 556,10	386 240,97
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	72 111,86	72 111,86	18 189,30
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	30 733,50	30 733,50	6 640,05
6285	Redevances	0,00	16 271,54	16 271,54	225 800,70
Autres 61 et 62	Autres	73 262,44	412 965,20	486 227,64	542 791,03
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	514 822,01	1 803 863,40	2 318 685,41	1 996 420,37
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	14 913,65	265 789,57	280 703,22	203 963,58
63512	Taxes foncières	19 835,00	1 451 928,00	1 471 763,00	1 446 491,27
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	480 073,36	86 145,83	566 219,19	345 965,52
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	212 622,77	2 428 554,91	2 641 177,68	2 474 479,46
641-6481 (net du 6419 et 64891)	Salaires et traitements	179 192,46	1 756 292,96	1 935 485,42	1 846 998,49
645-647-6485 (net du 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	33 430,31	672 261,95	705 692,26	627 480,97
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0,00	6 623 463,86	6 623 463,86	8 673 206,78
	Dotations aux amortissements :			6 553 458,46	7 015 793,88
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		5 255 469,66	5 255 469,66	5 386 017,70
Autres 6811	Autres immobilisations		1 297 988,80	1 297 988,80	1 133 300,06
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		0,00	0,00	496 476,12
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			70 005,40	1 657 412,90
68157	Provisions pour gros entretien		0,00	0,00	1 626 488,00
Autres 6815	Autres provisions		70 005,40	70 005,40	30 924,90
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	53 634,84	53 634,84	1 054 396,08
654	Pertes sur créances irrécouvrables		(35 867,65)	(35 867,65)	1 028 709,25
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	89 502,49	89 502,49	25 686,83
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES			2 481 222,01	2 164 489,31
6663	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		78 082,95	78 082,95	89 582,62
Autres 666	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières		0,00	0,00	8 450,31
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	0,00	0,00	0,00	0,00
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 391 139,06	2 391 139,06	2 016 376,69
661123	Intérêts compensateurs	0,00	0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00	0,00	0,00	11 144,42
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières		12 000,00	12 000,00	38 935,27
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 954 264,67	812 321,58
671	Sur opérations de gestion	0,00	5 606,54	5 606,54	640,83
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	Sur opérations en capital :			2 948 658,13	811 680,75
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	2 223 684,21	2 223 684,21	479 692,31
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles		2 223 684,21	2 223 684,21	479 692,31
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		724 973,92	724 973,92	331 988,44
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			0,00	0,00
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		0,00	0,00	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		0,00	0,00	0,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		0,00	0,00	0,00
691	Participations des salariés aux résultats		0,00	0,00	0,00
695	Impôts sur les bénéfices		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	2 338 348,89	21 478 260,50	23 816 609,39	24 070 650,16
			Solde créditeur = Excédent	877 777,27	3 001 080,00
			dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	
			TOTAL GENERAL	24 694 386,66	27 071 730,16
(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.					
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement					
(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)				0,00	0,00
C/6721 (part non récupérable)					
C/6722 (part récupérable)					

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023
Annexe IV

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N°COMPTE 1	PRODUITS 2	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		21 005 058,56	24 550 900,87
70	Produits des activités		20 595 910,44	21 112 641,77
701	Ventes d'immeubles:		0,00	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	0,00		0,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives	2 076 802,27	2 076 802,27	3 050 473,29
704	Loyers :		18 152 675,26	17 981 906,20
7041	Loyers des logements non conventionnés	57 210,04		81 031,20
7042	Suppléments de loyers	3 893,13		76 740,66
7043	Loyers des logements conventionnés	13 667 055,48		13 474 278,71
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	3 561 949,32		3 575 928,96
7047	Logements en location - accession et accession	0,00		0,00
Autres 704	Autres	862 567,29		773 926,67
706	Prestations de services :		344 793,17	79 500,00
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente	50 096,62		0,00
Autres 706	Autres	294 696,55		79 500,00
708	Produits des activités annexes	21 639,74	21 639,74	762,28
71	Production stockée (ou destockage) (a)	0,00	0,00	0,00
72	Production immobilisée		80 200,06	66 499,99
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0,00		0,00
Autres 72	Autres productions immobilisées	80 200,06		66 499,99
74	Subventions d'exploitation		(34 609,70)	320 851,57
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation	(34 609,70)		320 851,57
744	Subventions pour travaux de gros entretien	0,00		0,00
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		329 011,71	2 562 208,76
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	0,00		1 624 200,00
78174	Reprises sur dépréciations des créances	47 398,57		887 225,31
autres 781	Autres reprises	281 613,14		50 783,45
791	Transferts de charges d'exploitation	33 999,90	33 999,90	6 130,86
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	546,15	546,15	482 567,92
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
76	PRODUITS FINANCIERS		289 884,21	111 419,92
761	De participations	0,00	0,00	0,00
762	D'autres immobilisations financières :		0,00	0,00
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	289 884,21	289 884,21	111 419,92
765-766-768	Autres	0,00	0,00	0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de VMP	0,00	0,00	0,00
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 399 443,89	2 409 409,37
771	Sur opérations de gestion	662 458,35	662 458,35	308 571,35
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			0,00
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
	Sur opérations en capital :		2 736 985,54	1 602 145,24
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		1 733 858,24	760 400,00
7751	- Immobilisations incorporelles	20 000,00		0,00
7752	- Immobilisations corporelles	1 713 858,24		760 400,00
7756	- Immobilisations financières	0,00		0,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	850 981,31	850 981,31	671 126,35
778	Autres	152 145,99	152 145,99	170 618,89
787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	498 692,78
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	24 694 386,66	24 694 386,66	27 071 730,16
		mont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	
		TOTAL GENERAL	24 694 386,66	27 071 730,16
	(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772) C/7721 (hors récupération de charges locatives) C/7723 (complément de récupération de charges locatives)		0,00	0,00

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de destockage de production
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

OPH 31
75, Route de Saint Jean
BP 63102

Exercice 2022

31131 Balma Cedex

ANNEXE LITTERAIRE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le **31 décembre 2022** dont le total est de **221 816 711,17 €** et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste dont le total est de **24 694 386,66 €** et **dégageant un bénéfice de 877 777,27 €**.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du **1er janvier 2022 au 31 décembre 2022**.

Les notes et les tableaux ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

SOMMAIRE

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

I- ANNEXE LITTERAIRE – REGLES ET METHODES COMPTABLES

- 1 - Faits majeurs de l'exercice.
- 2 - Evénements post- clôture.
- 3 - Règles et méthodes comptables concernant l'actif.
- 4 - Règles et méthodes comptables concernant le passif.
- 5 - Règles et méthodes comptables du compte de résultat.
- 6 - Autres informations.

II- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SOUS FORME DE TABLEAUX

- Tableau 1 : Engagements hors bilan.
- Tableau 2 : Affectation des Résultats
- Tableau 3 : Résultats et autofinancements nets HLM (pluriannuels)
- Tableau 4 : Mouvements des postes de l'actif immobilisé
- Tableau 5 : Tableau des amortissements – Situation et Mouvements de l'exercice
- Tableau 6 : Amortissements- Ventilation des diminutions de l'exercice.
- Tableau 7 : Tableau des dépréciations et provisions.
- Tableau 8 : Etat des dettes.
- Tableau 9 : Etat des créances.
- Tableau 10 : Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
- Tableau 11 : Filiales et participation.
- Tableau 12 : Evaluation des éléments fongibles de l'actif circulant.
- Tableau 13 : Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice.
- Tableau 14 : Production immobilisée.
- Tableau 15 : Coûts de Production de l'exercice.
- Tableau 16 : Rattachement des Charges et Produits de l'exercice.
- Tableau 17 : Produits et charges imputables à un autre exercice.
- Tableau 18 : Transfert de charges.
- Tableau 19 : Récapitulatif par Nature des charges et produits sur exercices antérieurs.
- Tableau 20 : Récapitulatif par Nature des charges et produits exceptionnels.
- Tableau 21 : Rémunération et frais des Dirigeants
- Tableau 22 : Effectif moyen et ventilation par catégorie

Généralités

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC n°2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques :

- le Règlement ANC 2021-08 modifiant le règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation ;
- l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

Compte tenu de la parution tardive de l'arrêté du 14 décembre 2022 publié par la DHUP et le retard pris par l'éditeur du logiciel de production des comptes au format OLS, l'OPH 31 n'a pas pu mettre à jour le format de ses comptes avec l'arrêté du 14 décembre 2022. La non prise en compte de l'arrêté n'a pas d'incidence significative sur la présentation des comptes 2022. En effet, le texte prévoit principalement des modifications dans la présentation des comptes en lien avec l'activité d'OFS et la modification des maquettes de présentation des comptes pour les sociétés de coordination.

Les principes suivants ont été respectés pour l'établissement des comptes sociaux :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices
- Principe de prudence
- Non-compensation
- Principe d'intangibilité du bilan d'ouverture

I – FAITS CARACTERISTIQUES, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

A. ACTIVITE

L'activité de la Société porte essentiellement sur la construction et la gestion de logements sociaux. A la fin de l'exercice 2022, le nombre de logements composant le patrimoine de la société s'élève à 3 541 logements auxquels s'ajoutent les locaux commerciaux, les garages, les parkings et les locaux divers.

Le total des produits s'élève à **24 694 386,66 €** et le total des charges s'élève à **23 816 609,39 €**.

B. LIVRAISONS

Au cours de l'exercice 2022, les nouvelles mises en gestion au sein de l'OPH suivantes ont été constatées :

Nature	Code	Intitulé programme	Logement	Date MES
Neuf	0072CN	Foyer BESSIERES Extension	5	16/12/2022
Neuf	0337CN	ST ALBAN RUE Dedorat tranche 1	10	30/04/2022
Neuf	0341CN	VEFA CASTANET Rue des Ecoles	13	21/06/2022
		Sous-total neuf	23	
BE	0348BE	BE VILLENNOUVELLE	5	19/04/2022
BE	0349BE	BE VILLEFRANCHE	32	19/04/2022
BE	0351BE	BE VERFEIL	12	19/04/2022
BE	2018BE	BE AURIGNAC	7	01/01/2022
BE	2009BE	BE CIERP GAUD	9	07/07/2022
BE	2013BE	BE MELLES	7	02/06/2022
BE	2014BE	BE BLAJAN	5	01/01/2022
BE	2017BE	BE MARIGNAC	6	01/01/2022
BE	2007BE	BE AURIGNAC	9	02/06/2022
BE	2020BE	BE BESSIERES	6	01/01/2022
BE	2021BE	BE BAZIEGE	14	01/01/2022
BE	2026BE	BE SAINT PLANCARD	8	24/03/2022
BE	2027BE	BE SAINT GAUDENS	19	07/07/2022
BE	2029BE	BE ST PE D'ARDET	3	01/01/2022
		Sous-total bail emphytéotique	142	
		Total mise en gestion OPH	165	

Au cours de l'exercice 2022, les réhabilitations mises en services suivantes ont été constatées :

Nature	Code	Intitulé programme	Logement	Date MES
Réhab.	0008RE	BOULOGNE S/GESSE		30/06/2022
Réhab.	0034RE	BOULOGNE S/GESSE		30/06/2022
Réhab.	0072RE	Foyer BESSIERES Réhab.		16/12/2022
		Total livraison réhab. 2022	0	

Les remplacements de composants livrés s'élèvent à 126 K€ et les investissements administratifs à 2 K€.

C. Sorties de patrimoine

Les sorties de patrimoine 2022 suivantes ont été constatées :

Nature	Code	Intitulé programme	Logement	Date sortie
Cession	ADM	Cessions 8 clios	SO	22/11/2022
Cession 2021 s/2022	0104	FRONTON Champs de foire	15	01/01/2022
Cession 2021 s/2022	0133	SEYSES Résidence des Jardins	7	01/01/2022
Fin de bail LT	0196	CEPET Le Chateau	10	07/06/2022
Fin de bail LT	0103	FONSORRES Colléoni	4	31/12/2022
Fin de bail LT	0143	GOURDAN POLIGNAN La Ferrière	10	31/12/2022
Vente HLM	0192	NAILLOUX Saint Martin	1	31/03/2022
Vente HLM	0071	AYGUESIVES Résidence Cantegril	1	30/04/2022
Vente HLM	0192	NAILLOUX Saint Martin 1	1	31/07/2022
Vente HLM	0096	NAILLOUX Saint Martin 2	1	31/07/2022
Vente HLM	0183	NAILLOUX Enclos du Cazal	1	30/04/2022
Vente HLM	0162	AYGUESIVES	1	31/07/2022
Total sortie de patrimoine OPH			52	

D. PROVISIONS POUR RISQUES

Durant l'exercice 2022, la provision pour dégradation impayés d'un montant de 144 093 € ainsi que la provision pour litiges sans objet de 132 148 € ont été reprises en l'absence d'engagements futurs soit un impact sur le résultat au titre des provisions non consommées d'un montant total de 276 241 €.

E. CREANCES IRRECOURABLES

Les créances irrécouvrables passées en perte représentent un montant créditeur de 74 170,55 € au 31 décembre 2022. Cette situation s'explique par l'écart entre la décision du CA concernant les créances à sortir et le montant réellement sorti par les équipes de l'OPH en gestion :

Intitulé	Montant
Montant extourné au 1 ^{er} janvier 2022 (prov 2021 correspondant à décision CA)	-887 225,31
Montant réellement sorti en #654 correspondant par rapport à la décision du CA	720 571,72
ANV CA du 30/01/2023 passé au 31/12/2022	92 483,04
#654 au 31/12/2022	-74 170,55

F. SUBVENTIONS

Les subventions notifiées s'élèvent à 1 094 M€ sur l'exercice 2022 et les subventions révolues pour caducité à 537 K€ dont 436 K€ de subventions de la région. Ces subventions n'ayant pas été reprises, cela n'a aucun impact sur le résultat de l'exercice.

Les subventions encaissées s'élèvent à 428 K€ sur l'exercice 2022. Le solde des subventions à encaisser au 31 décembre 2022 s'élève à 5 472 K€.

G. BAUX EMPHYTEOTIQUES

En 2022, les baux emphytéotiques mis en place avec la SA des Chalets générant des loyers pour l'OPH d'un montant de 822 K€ et une charge à hauteur de 1 291 K€.

2. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Au 1^{er} février 2023, le taux du livret A a été réévalué au niveau nation à 3%. Cet impact financier a été pris en compte dans la maquette budgétaire 2023. Au 1^{er} janvier 2023, 76 % de la dette de l'OPH est indexée sur le Livret A.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT L'ACTIF

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des "coûts historiques".

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

A. IMMOBILISATIONS

➤ IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les postes immobilisations incorporelles correspondent :

- aux licences et autres logiciels,
- aux baux emphytéotiques et à constructions correspondant au montant de redevance ainsi qu'aux frais liés payés lors de la signature.

➤ TERRAINS

La valeur brute de ceux-ci correspond à leur coût d'achat, TVA ou droits d'enregistrements compris.

➤ IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les postes constructions locatives comportent :

- les immeubles de rapport construits et les immeubles acquis avec ou sans travaux,
- les autres ensembles immobiliers tels que les garages qui ont été réalisés sur la base des marchés spécifiques distincts des marchés concernant les logements auxquels ils sont rattachés, les foyers et locaux divers.

La valeur brute est égale au prix de revient y compris les frais de sondage, de géomètre et de démolition. Aucune réévaluation n'a été pratiquée depuis.

Les **autres immobilisations corporelles** figurent pour leur valeur d'acquisition. Leur classement répond aux exigences du nouveau plan comptable. Elles comprennent le matériel de transport, le mobilier et matériel de bureau, le matériel informatique.

➤ IMMOBILISATIONS EN COURS

Sous cette désignation sont comptabilisées, les immobilisations en cours de construction ou terminées dont la déclaration d'achèvement de travaux n'est pas encore prononcée. Les immobilisations sont comptabilisées suivant la valorisation des travaux effectués au 31 décembre. Elles comprennent également, la part courue jusqu'à l'achèvement de l'opération, des intérêts capitalisés sur les emprunts avec préfinancement. Les intérêts courus, postérieurement à la mise en location, sont virés en exploitation. De même, les intérêts de préfinancement externes relatifs à la période de construction sont incorporés au coût de production.

➤ IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles comprennent notamment :

- les titres de participation,
- les dépôts et cautionnements versés.

Elles sont valorisées à leur coût historique.

La constatation d'une dépréciation est effectuée pour constater l'amoindrissement de la valeur des immobilisations financières en fonction notamment de la situation nette des titres de participations à la date de clôture.

➤ AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations Incorporelles :

Les baux emphytéotiques sont amortis sur la durée du bail, la mise en amortissement s'effectue à la date de mise en service.

Les logiciels informatiques sont amortis sur 5 ans. La mise en amortissement s'effectue à la date de mise en service.

Immobilisations Corporelles :

Les règlements CRC 2002-10 (relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs) et CRC 2004-06 (relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs) sont entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2005.

Ces règlements prévoient notamment que les actifs immobilisés doivent être amortis sur leur durée d'utilité et que les composants dont la durée d'utilité est différente de celle de l'immobilisation principale soient amortis distinctement de celle-ci, en fonction de leur propre durée d'utilité. Corrélativement, les provisions pour grosses réparations, antérieurement constatées, sont conservées pour le gros entretien et les grosses réparations sont désormais immobilisées.

En conséquence, notre organisme a modifié le mode d'amortissement des actifs immobilisés, en appliquant l'avis n°2004-11 du 23 juin 2004 du CNC relatif aux modalités d'application de la

comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

Notre organisme a retenu la méthode rétrospective avec une décomposition sur cinq composants : structure et ouvrages assimilés, menuiseries extérieures, chauffage, étanchéité, ravalement avec amélioration.

Cette réforme est appliquée aux bâtiments figurant en exploitation (immeubles d'habitation, bâtiments administratifs et autres locaux locatifs) ainsi que sur les constructions à venir.

Les décompositions et les durées d'amortissements sont les suivantes :

	Logements individuels	Logements collectifs	Durée en années
Structure	88,70 %	90,30 %	60
Menuiseries Extérieures	5,40 %	3,30 %	30
Chauffage	3,20 %	3,20 %	18
Ravalement	2,70 %	2,10 %	18
Etanchéité	0,00 %	1,10 %	18

Les programmes de réhabilitation démarrés postérieurement au 1^{er} janvier 2005 doivent également faire l'objet d'une décomposition. Cette décomposition doit tenir compte des composants et des durées d'amortissement définis ci-dessus mais comporte également des composants spécifiques. En effet, lors des programmes de réhabilitations effectués sur une résidence, il est procédé au remplacement et/ou à la création de composants qui peuvent être individualisés (même s'ils n'avaient pas été identifiés à l'origine). Il s'agit des composants Electricité et Plomberie-Sanitaire. Les décompositions et les durées d'amortissements des programmes de réhabilitations sont les suivantes :

	Durée en années
Structure	20
Menuiseries extérieures	20
Chauffage	15
Ravalement	15
Etanchéité	15
Electricité	15
Plomberie	15

Les conditions d'amortissement des autres immobilisations corporelles sont les suivantes :

- matériel et outillage sur 5 ans ;
- agencements de 5 à 10 ans ;
- matériel de bureau et informatique de 3 à 5 ans ;
- mobilier sur 10 ans ;
- matériel de transport sur 5 ans.

Incidence des sorties d'actifs suite aux travaux de remplacement

Les travaux effectués en remplacement d'une partie ou de la totalité d'un composant (travaux de réhabilitation sur le patrimoine) donnent lieu à une sortie d'actif qui impacte le résultat exceptionnel, ainsi qu'un retraitement des financements. L'impact est dépendant des valeurs nettes comptables des éléments d'actifs remplacés.

B. GIE GARONNE DEVELOPPEMENT

Les parts du GIE, sans valeur nominale, était détenu par les quatre organismes HLM suivants :

- | | |
|--------------------------------|---------|
| • SA HLM des CHALETS | 6 parts |
| • OPH de la HAUTE GARONNE | 2 parts |
| • SCIC HLM de la HAUTE GARONNE | 2 parts |
| • SA HLM La Gasconne du Gers | 2 parts |

Depuis le 1^{er} juillet 2019, 4 nouveaux membres ont intégré le GIE. Il s'agit de :

- | | |
|-----------------------|--------|
| • SCIC NOTRE MAISON | 1 part |
| • CDC HABITAT | 1 part |
| • CDC HABITAT SOCIAL | 1 part |
| • DOMITIA HABITAT OPH | 1 part |

L'objet du Groupement est l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour ses membres ou une société civile de construction-vente dans laquelle un de ses membres détient une participation.

Les comptes du GIE sont par nature équilibrés à l'issue de chaque exercice.

C. COMPTES LOCATAIRES ET DEPRECIATIONS SUR LOCATAIRES

Le quittancement est effectué à terme échu. Le montant figurant au bilan est comptabilisé hors vacants.

Toutes les créances douteuses des locataires, en place ou partis, figurent en compte 416, conformément à l'instruction comptable.

Des dotations aux dépréciations pour créances douteuses sont constituées statistiquement sur les créances des locataires en place, calculées à partir du montant des loyers de base de décembre, APL déduite et provisions pour charges incluses.

Les taux de dépréciations retenus sont ceux préconisés par l'étude menée par le cabinet Primexis, dans le cadre du Règlement ANC 2015-04, à savoir :

- les créances exigibles représentant entre 0 mois et 3 mois de loyers et charges sont dépréciées à 5 % ;
- les créances exigibles représentant entre 3 mois et 6 mois de loyers et charges sont dépréciées à 25 % ;
- celles représentant entre 6 mois et 12 mois de loyers et charges sont dépréciées à 50 % ;
- et celles représentant plus de 12 mois de loyers et charges dépréciées à 100 %.

Les créances des locataires partis sont dépréciées à 100 %.

Les créances douteuses des commerces et des foyers sont examinées une à une et dépréciées en fonction de la situation particulière du locataire.

D. AUTRES CREANCES

A l'actif du bilan, sur la ligne "autres créances d'exploitation", figurent les subventions à recevoir pour **5 262 K€** en 2022 contre **5 342 K€** en 2021.

E. INTERETS COMPENSATEURS

Conformément à l'avis du comité d'urgence du CNC n°99-A en date du 5 juillet 1999, la méthode de comptabilisation préférentielle des intérêts compensateurs est la méthode constatant en charge les intérêts compensateurs.

L'Office a décidé de ne pas opter pour l'avis du comité d'urgence du CNC précité et de continuer à appliquer la disposition législative spécifique de 1994.

En effet, l'article 38 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L 411.2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° paragraphes de l'article L 351.2. du C.C.H.

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan pour un montant de **56 K€** (compte « 4813 - charges différées - intérêts compensateurs ») correspondent aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés, et sont la contrepartie du poste « 16883 - intérêts compensateurs ».

F. TRESORERIE

L'ensemble des placements effectués par l'OPH31 respectent l'article R 423-75 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Au 31 décembre 2022, ils représentent **16 577 K€** et sont composés exclusivement par des placements sur des livrets A.

4. REGLES ET METHODES COMPTABLES CONCERNANT LE PASSIF

A. CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres de l'OPH 31 s'élèvent à **52 165 K€** contre **51 580 K€** au 31 décembre 2021.

B. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions pour lesquelles la notification de décision d'octroi était connue au 31 décembre 2022 ont été comptabilisées avec pour contrepartie le débit d'un compte de tiers.

Les reprises de subventions d'investissement s'effectuent sur la totalité du montant notifié. Les subventions d'investissement sont donc reprises au même rythme que les amortissements pratiqués sur les biens financés. Depuis l'application de la réforme sur les composants, si la subvention d'investissement représente moins de 10% du prix de revient du bien, elle est totalement affectée au composant structure. Dans le cas contraire, elle est répartie selon les pourcentages de décomposition affectés au bien financé.

En ce qui concerne les subventions d'investissement portant sur des terrains, en application de l'instruction comptable, la reprise de cette subvention se fait sur la durée d'inaliénabilité du terrain précisée dans l'acte d'acquisition. En l'absence d'une telle clause, la reprise se fait de manière linéaire sur 10 ans.

Au titre de 2022, il a été viré au compte de résultat de subventions d'investissement **851 K€** contre **671 K€** l'an passé.

C. AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Le décret 2014-1151 du 7 octobre 2014 a supprimé la règle de l'égalité entre les amortissements techniques et les amortissements dérogatoires et donc l'obligation de comptabiliser des amortissements dérogatoires lorsque les amortissements financiers sont supérieurs aux amortissements techniques.

D. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

La Provision pour Gros Entretien a été établie sur la base du plan n-1. Elle s'élève à fin 2022 **1 626 K€**.

E. AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Ces provisions sont constituées sur la base des risques nés au cours de l'exercice ou des exercices antérieurs.

Au 31 décembre 2022, elles s'élèvent à **0 K€**.

F. PROVISION POUR INDEMNITES DE DEPART A LA RETRAITE

La provision pour indemnité de départ à la retraite est calculée de façon individuelle en fonction de l'ancienneté à la date de départ estimé, et tient compte des éléments suivants :

- le salaire de base auquel est appliqué un taux de revalorisation (1% par an) ;
- l'âge de départ à la retraite (65 ans) ;
- l'application de la Convention Collective Nationale des OPH N°3220 du 06/04/2017;
- le rapport entre ancienneté acquise et ancienneté prévue ;
- la table de mortalité ;
- le taux d'actualisation de 0,98% (taux iboxx) ;
- les conditions de départ : retraite à l'initiative du salarié, soumise à cotisations sociales au taux moyen constaté sur l'exercice (47%).

Au 31 décembre 2022, le montant des droits qui sont acquis par les salariés pour indemnité de départ à la retraite s'élève à **187 K€** (charges sociales comprises).

G. DETTES FINANCIERES

Les dettes financières comprennent principalement les emprunts (PLUS, PLAI, PLS...) souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le taux de la grande majorité de ces emprunts est indexé sur le taux du livret A.

Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent un mois de loyer.

H. COMPTES FOURNISSEURS

Les soldes sur comptes « fournisseurs » en dehors des montants de faible importance, sont conservés dans nos comptes pendant une période correspondant à la prescription commerciale, c'est-à-dire 5 ans.

5. REGLES ET METHODES COMPTABLES DU COMPTE DE RÉSULTAT

A. CHIFFRE D'AFFAIRES

L'intégralité du chiffre d'affaires de l'OPH31 est réalisée en France. Il est composé des éléments suivants :

- Loyers pour **18 203 K€** ;
- Récupération de charges locatives pour **2 077 K€** ;
- Autres activités pour **282 K€**

B. LOYERS

Les loyers sont pris en compte au fur et à mesure du quittance, sans prise en compte des loyers sur les logements vacants. Pour les logements, ils sont quittancés à terme échu mais comptabilisés sur le mois couru. Pour les commerces et les foyers, ils sont quittancés mensuellement ou trimestriellement à terme échu.

Il est à noter que les loyers 2022 tiennent compte d'une Réduction de Loyer de Solidarité à hauteur de **1 201 K€** contre un montant de **1 110 K€** en 2021.

C. CHARGES LOCATIVES

Le tableau des charges du compte de résultat présente de manière distincte les charges récupérables aux termes du décret du 26 août 1987, exposées pour le compte des locataires.

Celles-ci sont appelées sur la base de provisions mensuelles régularisées essentiellement au cours du deuxième trimestre de l'année suivante.

L'analyse des charges effectivement récupérables au 31 décembre est effectuée pour être comparée aux provisions.

D. PRODUCTION IMMOBILISEE

La production immobilisée est composée :

- des coûts internes incorporés aux immobilisations pour **80 K€** ;

Les coûts internes sont constitués par le coût salarial (salaires, charges sociales et frais directement liés) du personnel participant directement aux opérations de production de logements et/ou de travaux sur le patrimoine. Suivant le personnel concerné et son activité, on retient un pourcentage

compris entre 5% et 85%. Le montant ainsi obtenu est ensuite réparti entre les activités, sur les différentes opérations en fonction du montant des travaux réalisés.

E. GROS ENTRETIEN

Ces dépenses sont prises en charge au fur et à mesure de la réalisation des travaux et couverts par les reprises sur provisions.

F. PRODUITS FINANCIERS

Les principaux produits financiers se composent des intérêts sur livrets pour **290 K€**.

G. IMPOT SUR LES SOCIETES

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les organismes d'habitation à loyer modéré sont exonérés d'impôts sur les sociétés pour :

- les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), c'est-à-dire les opérations relatives au secteur locatif social et celles relatives au secteur de l'accession sociale à la propriété ;
- les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L.411-1 du CCH ;
- les produits financiers issus du placement de leur trésorerie ;
- les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

Il résulte de ces différents textes que seule une partie des activités des organismes d'habitation à loyer modéré est soumise à l'IS. C'est par le biais d'un retraitement du résultat comptable de l'exercice que l'on distingue les produits taxables de ceux relevant du secteur exonéré.

Au titre de l'exercice 2022, les produits de l'OPH31 relevant du secteur taxable sont notamment les locations qui sont hors du champ du service d'intérêt général (Gendarmerie de Balma notamment).

H. FORMATION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel en 2022 est un produit et s'élève à 445 K€. Il se compose ainsi :

Nature	Mtt	Synthèse du résultat exceptionnel
Cession d'immobilisation	- 281	Moins-value sur les cessions d'immobilisations dont fin de bail long terme
VNC des composants remplacés	- 229	Remplacement de composants livrés
Sinistres	- 194	Charges de sinistres nettes des assurances
Reprise de subventions au résultat	851	Reprise annuelle des subventions + sorties
Dégrèvement de TF	636	Montant des dégrèvements annuels perçus
Autres	- 338	Dont abandons d'opérations
Résultat exceptionnel	445	

6. AUTRES INFORMATIONS

A. EFFECTIF

Au 31 décembre 2022, l'effectif de l'Office, en équivalent temps plein, est de 61 personnes. Il se décompose en :

- 11 cadres ;
- 32 agents de maîtrise ;
- 18 employés.

B. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Au cours de l'exercice 2022, les honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés se sont élevés à **15 K€**. Ces honoraires concernent exclusivement la mission de contrôle légal des comptes sociaux.

C. AUTRES ENGAGEMENTS

Les autres engagements concernent essentiellement les garanties d'emprunts au bénéfice des établissements bancaires, données par les collectivités locales en contrepartie de droits de réservations sur les logements.

D. RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré (NOR : ETLL1323041D) a modifié les articles R.423-1 à R.423-17-1 du CCH. Il a notamment introduit deux évolutions majeures :

- la suppression de la règle de l'équilibre des amortissements techniques et des amortissements financiers ;
- l'instauration d'un nouveau dispositif prudentiel destiné à évaluer la santé financière des organismes.

L'OPH doit donc calculer un ratio correspondant à l'autofinancement net HLM rapporté à la somme des produits financiers et des produits d'activité, à l'exception de la récupération des charges locatives. L'autofinancement net HLM est défini à l'article R 423-1-4 du CCH. L'arrêté du 10 décembre 2014, fixant le mode de calcul du ratio et les taux appliqués aux dispositifs prévus aux R 423-9 et R 423-70 du code de la construction et de l'habitation, liste les comptes qui composent le dénominateur de l'indicateur.

Lorsqu'au titre d'un exercice donné, ce ratio est inférieur à un taux de référence fixé par arrêté, le Directeur Général de l'organisme rend compte de cette situation au Conseil d'Administration et propose, s'il y a lieu, des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de manière pérenne. Ces mesures sont intégrées dans le rapport d'activité et font l'objet d'une délibération spécifique du Conseil d'Administration. L'arrêté du 10 décembre 2014 a fixé le taux de référence annuel à 0 %. Il en va de même lorsque, sur trois années consécutives, la moyenne du ratio est inférieure à un taux de référence fixé à 3 %.

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	15 258 168,00
	Don t : Restes à payer sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements et terrains-accession)	
80183	- Compromis de vente	
80184	- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	15 258 168,00
80188	- Engagements divers	
	TOTAL	15 258 168,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
	TOTAL	0,00

ANNEXE V
e 01/06
Tableau n° 2

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

(1) Résultat avant produits et charges exceptionnels.
(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023

2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

		TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :					
11	- Report à nouveau avant affectation du résultat		11 846 749,91		
12	- Résultat de l'exercice N - 1		3 001 080,00		
	dont résultat courant (1)	2 075 118,56			
	- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00		0,00
AFFECTATIONS :					
- Affectations aux réserves					
1067-10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		294 965,68	
1068	Autres réserves	294 965,68			
10685 - 106851	Plus-values nettes sur cessions immobilières	294 965,68			
10688 - 106881	Réserves diverses	0,00			
11	- Report à nouveau après affectation du résultat	14 552 864,23			
TOTAL		14 847 829,91	14 847 829,91		

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice n-1

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023
ANNEXE V
Tableau n° 3

3A - RESULTAT DE L'OFFICE
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	16 919 341,13	17 401 783,88	17 014 696,64	18 062 168,48	18 519 108,17
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	8 713 516,30	9 610 642,37	15 421 296,10	8 705 287,31	7 250 312,37
- Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	2 592 213,54	2 382 272,66	7 974 362,03	3 001 080,00	877 777,27
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	83,00	74,00	76,00	72,00	61,00
- Montant de la masse salariale de l'exercice	1 770 494,19	1 936 123,38	1 849 589,04	1 846 998,49	1 935 485,42
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	770 535,22	692 266,49	681 136,29	627 480,97	705 692,26

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Recu le 01/06/2023
Annexe V
Tableau 3b

3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	1 796 739,54	2 085 866,13	1 085 285,68	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	100 721,02	111 419,92	289 884,21	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	19 963 446,55	21 112 641,77	20 595 910,44	
d) Charges récupérées (comptes 703)	2 948 749,91	3 050 473,29	2 076 802,27	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	17 115 417,66	18 173 588,40	18 808 992,38	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	10,50%	11,48%	5,77%	9,25%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exerice 2014.

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023

ANNEXE V
Tableau n°4

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	60 068,93	3 075 882,58	0,00	0,00	11 281,20	3 124 670,31
Autres immobilisations incorporelles	595 697,69	0,00	0,00	0,00	0,00	595 697,69
TOTAL I	655 766,62	3 075 882,58	0,00	0,00	11 281,20	3 720 368,00
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	397 580,00	0,00	0,00	0,00	0,00	397 580,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	17 916 289,89	127 493,11	0,00	0,00	175 037,18	17 868 745,82
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	18 313 869,89	127 493,11	0,00	0,00	175 037,18	18 266 325,82
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		518 120,98	1 951 338,33	69 077,44	3 293 426,44	
Aditions et remplacements de composants (1)		2 110 409,77	1 819 047,73	1 727 896,53	834 753,30	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]	220 029 679,11	2 608 083,37	3 770 386,06	1 796 973,97	4 128 179,74	220 482 994,83
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants		17 133,60	20 335,62	0,00	1 170 948,37	
Aditions et remplacements de composants (1)		0,00	71 885,88	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	43 899 473,69	17 133,60	92 221,50	0,00	1 170 948,37	42 837 880,42
Bâtiments administratifs (21315-2135-21415-2145) [C]	0,00	0,00	1 710 245,30	0,00	0,00	1 710 245,30
[A+B+C] TOTAL III	263 929 152,80	2 625 216,97	5 572 852,86	1 796 973,97	5 299 128,11	265 031 120,55
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVERS						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	106 060,35	0,00	0,00	0,00	0,00	106 060,35
Matériel de transport	140 598,17	0,00	0,00	0,00	91 389,91	49 208,26
Matériel de bureau et matériel informatique	267 880,18	0,00	0,00	0,00	0,00	267 880,18
Mobilier	80 355,28	2 113,44	0,00	2 113,44	0,00	80 355,28
Diverses	17 747,07	0,00	2 113,44	0,00	0,00	19 860,51
TOTAL V	612 641,05	2 113,44	2 113,44	2 113,44	91 389,91	523 364,58
Immeubles en location - vente et affectation TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
. Construction et acquisition-amélioration	7 582 960,53	3 769 934,49	0,00	2 502 681,70	34 395,40	8 815 817,92
. Additions et remplacements de composants (1)	258 638,04	985 381,18	0,00	1 068 772,92	0,00	175 246,30
Avances et acomptes	386 485,11	0,00	0,00	0,00	0,00	386 485,11
TOTAL VII	8 228 083,68	4 755 315,67	0,00	3 571 454,62	34 395,40	9 377 549,33
(II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII	291 083 747,42	7 510 139,19	5 574 966,30	5 370 542,03	5 599 950,60	293 198 360,28
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	150 000,00	13 750,00	0,00	0,00	0,00	163 750,00
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accesssion et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accesssion et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres prêts	457,35	0,00	0,00	0,00	0,00	457,35
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	1 880,99	0,00	0,00	0,00	0,00	1 880,99
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	152 338,34	13 750,00	0,00	0,00	0,00	166 088,34
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)	291 891 852,38	10 599 771,77	5 574 966,30	5 370 542,03	5 611 231,80	297 084 816,62

- (1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitation.
- (2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.
- (3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)
- (4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
- (5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023
ANNEXE V
Tableau n°5

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (I)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	39 014,88	45 169,17	0,00	7 167,16	77 016,89
Autres immobilisations incorporelles	467 023,63	47 467,76	0,00	0,00	514 491,39
TOTAL I	506 038,51	92 636,93	0,00	7 167,16	591 508,28
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	85 045 117,31	5 450 761,50	0,00	2 547 399,13	87 948 479,68
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	16 422 801,00	943 865,61	0,00	579 702,89	16 786 963,72
Bâtiments administratifs	0,00	29 949,91	0,00	0,00	29 949,91
TOTAL III	101 467 918,31	6 424 577,02	0,00	3 127 102,02	104 765 393,31
Installations techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	2 166,95	0,00	0,00	0,00	2 166,95
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers	81 861,88	6 842,20	0,00	0,00	88 704,08
Matériel de transport	127 486,01	9 841,65	0,00	91 389,91	45 937,75
Matériel de bureau et matériel informatique	208 693,67	18 464,28	0,00	0,00	227 157,95
Mobilier	75 130,77	852,16	0,00	0,00	75 982,93
Diverses	15 580,12	244,22	0,00	0,00	15 824,34
TOTAL V	508 752,45	36 244,51	0,00	91 389,91	453 607,05
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	102 484 876,22	6 553 458,46	0,00	3 225 659,09	105 812 675,59

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives.

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s)

pour le composant "Structure" des constructions:

ans

TABEAU DES AMORTISSEMENTS (II)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	7 167,16	0,00	7 167,16
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	7 167,16	0,00	7 167,16
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	0,00	0,00	2 547 399,13	0,00	2 547 399,13
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	579 702,89	0,00	579 702,89
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	3 127 102,02	0,00	3 127 102,02
Installations techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	91 389,91	0,00	91 389,91
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	91 389,91	0,00	91 389,91
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	0,00	0,00	3 225 659,09	0,00	3 225 659,09

- (1) Reprises constatées au compte 7811.
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.
(4) cf.tableau n°4 pour le détail des comptes.

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023
ANNEXE V

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Tableau n°7

NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	132 147,72	0,00	132 147,72	0,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	122 249,50	70 005,40	5 372,00	(3) 186 882,90
Provisions pour gros entretien	1 626 488,19	0,00	0,00	1 626 488,19
Provisions pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	144 093,42	0,00	144 093,42	0,00
TOTAL II	2 024 978,83	70 005,40	(2) 281 613,14	1 813 371,09
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	334 428,52	0,00	0,00	334 428,52
Financières	8 450,31	0,00	0,00	8 450,31
TOTAL III	342 878,83	0,00	0,00	342 878,83
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	1 486 672,98	0,00	47 398,57	1 439 274,41
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	1 486 672,98	0,00	47 398,57	1 439 274,41
TOTAL VI	1 829 551,81	0,00	47 398,57	1 782 153,24
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	3 854 530,64	70 005,40	329 011,71	3 595 524,33

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	70 005,40	329 011,71	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	0,00	0,00	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 372,00	
	de provisions non utilisées (*)		276 241,14	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				186 883,00

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

TABLEAU N°8
ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	1 604 384,54	219 621,01	848 417,53	536 346,00	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	148 175 756,87	7 888 999,48	31 503 751,27	108 783 006,12	
165	Dépôts et cautionnement reçus	1 185 049,35	Non ventilable (3)		1 185 049,35	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	1 592 861,62	69 548,40	278 193,60	1 245 119,62	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	7 999 254,00	7 999 254,00		0,00	
16881	Intérêts courus non échus	1 536 870,21	1 536 870,21		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	0,00			0,00	
16883	Intérêts compensateurs	55 671,35	18 789,00	36 882,35	0,00	
	TOTAL I Dettes financières	162 149 847,94	17 733 082,10	32 667 244,75	111 749 521,09	0,00
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	3 494 658,98	3 494 658,98		0,00	
419	Clients créditeurs	1 343 903,33	1 343 903,33		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	28 636,80	28 636,80			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	126 406,66	126 406,66			
44	Etats et autres collectivités publiques	431 906,05	431 906,05			
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers	282 969,17	282 969,17			
47	Comptes transitoires ou d'attente	92,00				
	TOTAL II	5 708 572,99	5 708 480,99	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	0,00			0,00	
	4872 - Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
	4878 - Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	167 858 420,93	23 441 563,09	32 667 244,75	111 749 521,09	0,00

RENOIS	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	9 107 889,00
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	13 733 802,70
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".
(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.
(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023
ANNEXE V

Tableau n°9
ETAT DES CREANCES

N° de compte	ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées	163 750,00		163 750,00
271/272	Titres immobilisés	457,35		457,35
274/275/276	Immobilisations financières diverses	1 880,99		1 880,99
278	Prêts pour accession	0,00		0,00
TOTAL I		166 088,34	0,00	166 088,34
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	196 331,20	196 331,20	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 836 885,38	1 836 885,38	
416	Locataires douteux ou litigieux	1 161 947,24	1 161 947,24	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	1 109 840,84	1 109 840,84	
42	Personnel et comptes rattachés	1 457,80	1 457,80	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00	0,00	
44	État et collectivités publiques (1)	7 026 755,19	7 026 755,19	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	21 358,87	21 358,87	
46	Débiteurs divers (1)	450 956,04	450 956,04	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	
TOTAL II		11 805 532,56	11 805 532,56	0,00
486	Charges constatées d'avance	142 558,39	142 558,39	
TOTAL III		142 558,39	142 558,39	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		12 114 179,29	11 948 090,95	166 088,34

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	5 262 043,01
subventions d'exploitation à recevoir	0,00
TVA	725 236,36

Annexe 1

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions de remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'OPH détenteur des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) OPH consolidés ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'OPH détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266.

[illegible]

ANNEXE V

Tableau n° 14

RAPPEL : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

[illegible]

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023
ANNEXE V

Tableau n°20

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		5 606,54
Saint Gaudens Frais de règlement TF	3 163,00	
Pénalités EDF VILLENUEVILLE	780,00	
Pénalités EDF rupture de contrat	520,00	
Pénalités huissiers	360,00	
Divers	783,54	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)		2 223 684,21
Cessions (2) :		1 994 478,34
VNC IMMO.CORPOR.LOC.CEDES	1 994 478,34	
Divers : montants non significatifs		
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		229 205,87
VNC DES COMPOSANTS REMPLACES	229 205,87	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		724 973,92
Charges sur sinistres	346 029,12	
Charges exceptionnelles	378 944,80	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	2 954 264,67	2 954 264,67

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023

II. PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		662 458,35
DEGREVEMENTS IMPOTS TFPB	636 346,00	
PR.EXC/PENAL.SUPPL LOY SOLID	22 569,50	
PRODUITS EXCEPTIONNELS AUTRES	3 542,85	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 733 858,24
PRODUIT CESSION IMMOB. INCORPORELLES	20 000,00	
PRODUITS CESSION IMMO CORPORELLES	1 713 858,24	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		850 981,31
QUOTE PART SUBV INV RESULT EX	850 981,31	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		152 145,99
AUTR.PROD/INDEMNIT.ASSURANCE	152 145,99	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	3 399 443,89	3 399 443,89

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES (1 - 2)		
1			2			3	2022	2021
701	Ventes d'immeubles	0,00	601	Achats de terrains	0,00			
			6031	Variation des stocks : terrains	0,00			
70471	Loyers des logements en location-accession	0,00	604 - 605 -608	Achats liés à la production de stocks immobilisés	0,00			
7063	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00			
72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	6037	Variation des stocks - Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00			
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00			
			Variation des stocks :					
			7133	Immeubles en cours (signe inversé)	0,00			
			7135	Immeubles achevés (signe inversé)	0,00			
Total		0,00	Total		0,00	Marge sur accession	0,00	0,00
7061-7062	Rémunération gestion, location-atlr...	50 096,62	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00			
76261 - 76262	Revenus des prêts accession	0,00						
Total		50 096,62	Total		0,00	Marge sur prêts	50 096,62	0,00
7041	Loyers des logements non conventionnés	57 210,04	Dotations aux amortissements :					
7043	Loyers des logements conventionnés	13 667 055,48	681112 - 681113 - 681114 - 681115					
			Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social					
704	Autres loyers	4 428 409,74	681122					
			Agencements et aménagements de terrains					
			681123 et 681124					
			Constructions locatives					
			(sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245) :					
742	Primes à la construction	0,00	6872					
743	Subventions d'exploitation	(34 609,70)	6863					
			Intérêts compensateurs à répartir					
777	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	850 981,31	Charges d'intérêts nettes de bonifications (c.689) :					
			661121					
			Opérations locatives - Crédits relais et avances					
7963	Intérêts compensateurs	0,00	6611221					
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (fraie financiers externes)	0,00	661123					
		0,00	661124					
7872	Reprises d'amortissements dérogatoires	0,00	Intérêts de préfinancement consolidables					
703	Récupération des charges locatives (et réductions de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	2 076 802,27	6...	Charges locatives récupérables (et réduction de récupération de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)		2 338 348,89		
Total		21 045 849,14	Total		11 214 107,19	Marge sur locatifs	9 831 741,95	10 909 465,17
72 sauf 7222 et 72232	Production immobilisée	80 200,06						
7064 - 7065 - 7066 - 7068 :								
708	Autres prestations de services	294 696,55						
	Produits des activités annexes	21 639,74						
Total		396 536,35				Productions diverses	396 536,35	146 762,27
						MARGE BRUTE TOTALE	10 278 374,92	11 056 227,44
744	Subventions pour travaux de gros entretiens	0,00	Consommations de l'exercice en provenance de tiers (1) :					
			602					
			Achats d'approvisionnements					
			6032					
			Variation des stocks des approvisionnements					
			606					
			Achats non stockés de matières et fournitures					
			611					
			Sous-traitance générale					
			612					
			Redevances de crédits-bail et loyers des baux					
			6151					
			Entretien et réparations courants sur biens immobiliers					
			6152					
			Gros entretien sur biens immobiliers					
			6156					
			Maintenance					
			6158					
			Autres travaux d'entretien					
			628					
			Divers					
			Autres 61 et 62					
			Autres, part non récupérable					
			635 - 637					
			Autres impôts, taxes et versements assimilés					
Total		0,00	Total		6 671 330,64		(6 671 330,64)	(6 333 193,87)
						VALEUR AJOUTEE	3 607 044,28	4 723 033,57

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023

Annexe XII Fiche 2

				VALEUR AJOUTEE	3 607 044,28	4 723 033,57			
		Charges de personnel :							
		631 - 633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	265 789,57					
		641 - 6481	Rémunérations	1 756 292,96					
		645 - 647 et 6485	Charges sociales	672 261,95					
		Total		2 694 344,48	(2 694 344,48)	(2 439 857,68)			
EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) BRUT(E) D'EXPLOITATION				912 699,80	2 283 175,89				
Reprises :	7811	Sur amortissements	0,00	Dotations :	681118	Amortissements des autres immobilisations incorporelles	91 255,47		
	78157	Sur provisions pour gros entretien	0,00		68112315 - 6811235 et 68112415 - 6811245	Amortissements des autres constructions	0,00		
	Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation	281 613,14		681125 - 681128	Amortissements des autres immobilisations	55 666,70		
	7816	Sur provision pour dépréciation des immobilisations	0,00		6812	Amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00		
	78173	Sur provision pour dépréciation des stocks et en-cours	0,00		68157	Provisions pour gros entretien	0,00		
	78174	Sur provision pour dépréciation des créances	47 398,57		Autres 6815	Autres provisions d'exploitation	70 005,40		
					6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00		
	791	Transferts de charges d'exploitation	33 999,90		68173	Dotations pour dépréciations des stocks et en-cours	0,00		
	75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	546,15		68174	Dotations pour dépréciations des créances	0,00		
					654	Pertes sur créances irrécouvrables	(35 867,65)		
					651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	89 502,49		
	Total		363 557,76	Total		270 562,41		92 995,35	(272 091,67)
	RESULTAT D'EXPLOITATION				1 005 695,15	2 011 084,22			
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	RESULTAT NET SUR QUOTES-PARTS DE RESULTATS SUR OP. FAITES EN COMMUN			
Total		0,00	Total		0,00	0,00	0,00		
761	Produits des participations	0,00	661	Autres charges d'intérêts	0,00				
762 sauf 76261 et 76262	Produits des autres immobilisations financières	0,00	667	Charges nettes sur cessions de VMP	0,00				
763 - 764	Produits versés par les établissements financiers et revenus des VMP	289 884,21	664 - 666 - 668	Autres charges financières	12 000,00				
765 - 766 - 768	Autres produits financiers	0,00	686 sauf 6863	Autres dotations aux amortissements et aux provisions financières	0,00				
767	Produits nets sur cessions de VMP	0,00							
766	Reprises sur provisions financières	0,00							
Total		289 884,21	Total		12 000,00	RESULTAT FINANCIER	277 884,21	64 034,34	
RESULTAT COURANT				1 283 579,36	2 075 118,56				
771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	662 458,35	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 606,54				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 733 858,24	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	2 223 684,21				
778	Autres produits exceptionnels	152 145,99	678	Autres charges exceptionnelles	724 973,92				
787 sauf 78725	Autres reprises sur provisions exceptionnelles	0,00	687 sauf 68725	Autres dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00				
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00							
Total		2 548 462,58	Total		2 954 264,67	RESULTAT EXCEPTIONNEL	(405 802,09)	925 961,44	
			69	Participation des salariés	0,00				
				Impôts sur les bénéfices et assimilés	0,00				
			Total		0,00		0,00	0,00	
RESULTAT DE L'EXERCICE				877 777,27	3 001 080,00				

(1) part non récupérable

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-comptes2022-DE
Reçu le 01/06/2023

Annexe XIII
Tableau 1

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

		Exercice 2022	Exercice 2021
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)	*	912 699,80	2 283 175,89
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883)(1)	*	0,00	0,00
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme			
(c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235)- 681124 (sauf 68112415 et 6811245))	*	6 406 536,29	6 404 603,65
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	*	(850 981,31)	(671 126,35)
+ Autres produits d'exploitation			
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	*	33 999,90	6 130,86
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	*	546,15	482 567,92
- Autres charges d'exploitation			
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	*	35 867,65	(1 028 709,25)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658)	*	(89 502,49)	(25 686,83)
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	*	0,00	0,00
+ Produits financiers			
Sous-total	289 884,21 *		
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)	0,00 *		
	289 884,21	289 884,21	111 419,92
- Charges financières			
Sous-total	(12 000,00) *		
Sauf dotations aux amortissements et aux provlsions (c/686 sauf c/6863)	0,00 *		
	(12 000,00)	(12 000,00)	(38 935,27)
- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif codes 2-21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(5 725 788,40)	(5 584 135,38)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM		1 001 261,80	1 939 305,16
+ Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	*	662 458,35	308 571,35
Autres produits exceptionnels (c/778)	*	152 145,99	170 618,89
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	*	0,00	0,00
- Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	*	(5 606,54)	(640,83)
Autres charges exceptionnelles (c/678)	*	(724 973,92)	(331 988,44)
- Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)	*	0,00	0,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		1 085 285,68	2 085 866,13

RESULTAT DE L'EXERCICE		877 777,27	3 001 080,00
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (c/68)		6 701 546,81	8 771 239,71
- Reprises sur amortissements et dépréciations (c/78)		(329 011,71)	(3 060 901,54)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut (c/675)		2 223 684,21	479 692,31
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)		(1 733 858,24)	(760 400,00)
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)		(850 981,31)	(671 126,35)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG.) (2)		6 889 157,03	7 759 584,13
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif codes 2.21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(5 725 788,40)	(5 584 135,38)
+ ou -Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)		0,00	0,00
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)		(78 082,95)	(89 582,62)
AUTOFINANCEMENT NET HLM		1 085 285,68	2 085 866,13

- (*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.
(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs non inscrits au compte 4813.
(2) A reporter au tableau de financement.
(3) Hors remboursements anticipés (codes 2.21 et 2.22 Annexe VIII - Fiche 1 - code 2.21 et 2.22 colonne 10).
(4) Compte spécifique aux offices à comptabilité publique



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

.....

II. Délibération pour la création et la suppression d'emploi dans le cadre d'avancements de grade pour 2023.

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 d'adjoint administratif principal de 1^{ère} classe
- 1 poste de rédacteur 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 Directeur Général est autorisé à supprimer, à compter du 1^{er} juin 2023 les emplois suivants :

- 1 poste d'adjoint administratif principal de 2^{ème} classe à temps complet
- 1 poste de rédacteur à temps complet

Article 2:

Le Directeur Général est autorisé à créer à compter du 1^{er} juin 2023 les emplois suivants :

- 1 poste d'adjoint administratif principal de 1^{ère} classe à temps complet
- 1 poste de rédacteur principal de 2^{ème} classe à temps complet

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

.....

III. Délégations et subdélégations de signatures

Vu le décret n°228-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat

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

Vu le décret n°2022-706 du 22 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat et modifiant le Code de la construction et de l'habitation,

Vu les délibérations du Conseil d'Administration en dates des 8 septembre 2021, 27 juin 2022 et 14 décembre 2022,

Afin de pouvoir assurer la gestion des services, il est nécessaire que Monsieur le Directeur Général puisse déléguer sa signature au sein de ces services.

Compte tenu du départ de Madame Virginie SCOLAN, et de son remplacement par Monsieur Miguel SALINAS, il convient de mettre à jour la délégation de signature suivante, dont le projet est ci-après annexé :

- Délégation de signature à Monsieur Miguel SALINAS (annexe 1), Directeur du service Relations Clients, avec faculté de subdélégation aux membres du personnel relevant de son autorité.

Également, pour faire suite à la réorganisation de différents services, les délégations suivantes ont été créées/mises

à jour :

- Création d'une délégation de signature à Madame Valérie NOUGAROLIS (annexe 2), Attachée de Direction et Responsable du service Ressources Humaines.
- Mise à jour de la délégation de signature à Monsieur Paul VALS (annexe 3), Responsable du service Proximité, pour intégrer la signature des mains courantes et plaintes simples dans des domaines précisément définis.

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

Article unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à déléguer sa signature aux personnes listés ci-dessus, et conformément aux projets annexés.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023



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

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

.....
.....
Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Annexe 1



DELEGATION DE SIGNATURE

Vu le Code de la construction et de l'habitation et, notamment, son article R421-18,
Vu le décret n°2022-706 du 26 avril 2022,
Vu la délibération du Conseil d'administration du 8 septembre 2021,

Je, soussigné Monsieur Thierry Besançon, agissant en qualité de Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat de Haute-Garonne (OPH31), identifié au SIREN sous le numéro 273 100 024 et immatriculé au RCS de Toulouse, et dont le siège social se situe 75 rue Saint-Jean à BALMA (31131), délègue ma signature des documents listés ci-après à Monsieur Miguel SALINAS, Directeur du service Relations Clients de l'OPH31. Ce dernier est autorisé à subdéléguer la signature déléguée des documents ci-dessous aux membres du personnel qui relèvent de son autorité.

Documents concernés :

- L'ensemble des courriers concernant les quatre pôles sous sa direction : Gestion Locative, Gestion Sociale et Contentieuse, Proximité, Centre Relation Clients.
- Les ordres de service et bons de commande dans une limite de 20 000 euros HT
- Les avis de congés et d'absence des membres du personnel placés sous sa responsabilité

Dans les cas cumulatifs suivants : absence du Directeur Général supérieure à 48 heures consécutives, situation d'urgence et signature électronique non acceptée, Monsieur Miguel SALINAS pourra signer les documents suivants :

- La validation du quittance en vue de la création du fichier de prélèvement avec la clé électronique
- La validation et le virement de la paye
- Les chèques et/ou bordereaux d'accompagnement des ordres de virement avant signature électronique
- Les bordereaux d'accompagnement des ordres de virement ou les chèques, dans une limite de 300 000 euros HT
- Tous les ordres de service et bons de commande émis par les différents services de l'OPH31
- Les règlements en vue de la validation et transmission à la banque
- Les actes urgents émanant du GIE en dehors des documents relevant de la signature exclusive du Directeur Général

Fait à BALMA, le

Signature du délégant

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

Annexe 2



DELEGATION DE SIGNATURE

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

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

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

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

Cette délégation de signature prendra effet le 01/06/2023, date de la prise de poste de Responsable du Service Ressources Humaines.

Documents concernés :

- Devis et conventions de formation dans la limite de 6 000 euros HT,
- Attestations employeur
- Bons de commande et devis de son service et des moyens généraux dans la limite de 1 500 euros HT
- Notes de frais des salariés de l'OPH31

Fait à BALMA, le JJ MM AAAA.

Signature du délégant

Signature du délégataire, précédée de la mention
manuscrite « Bon pour accord »

Annexe 3



DELEGATION DE SIGNATURE

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

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

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

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

Ce dernier est autorisé à subdéléguer la signature déléguée des documents ci-dessous aux membres du personnel qui relèvent de son autorité, sauf en ce qui concerne la signature des mains courantes et plaintes simples décrites ci-après.

Documents concernés :

- Les ordres de service ou les bons de fournitures d'un montant maximum de 6 000 euros HT
- Les courriers liés aux ordres de service (travaux ou bons de fournitures)
- Les courriers faisant suite à des réclamations sur les travaux
- Les formulaires de commande des produits d'entretien
- Les bons de commandes du service Proximité jusqu'à 6 000 euros HT
- Les validations (bons à payer) des factures du service Proximité jusqu'à 6 000 euros HT
- Les correspondances adressées aux auteurs de troubles (rappel des règles)
- Les courriers de convocation pour médiation
- Les mailings d'information relatifs aux réunions publiques
- Les avis de congés et d'absences des membres du personnel placé sous son autorité
- Les courriers fixant les rendez-vous pour les états des lieux sortant et entrant
- Les procès-verbaux de réception de travaux
- Les procès-verbaux de réception des immeubles acquis par l'OPH31
- Les constats amiables de dégâts des eaux
- Les mains courantes et plaintes simples auprès des services de police ou de gendarmerie pour bruit excessif, incivilités, infestation de nuisibles, conflit de voisinage, non-respect des règles du logement ou de la résidence, harcèlement, menaces ou intimidation envers les résidents ou le personnel de l'OPH31 relevant de son autorité, squatting, défaut d'entretien du logement. Il est rappelé ici que ces documents ne pourront pas faire l'objet d'une subdélégation.

Fait à BALMA, le Wednesday 24 May 2023.

Signature du délégant

Signature du délégataire, précédée de la mention
manuscrite « Bon pour accord »



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

IV. Signature d'un mandat de commercialisation non exclusif entre la SCIC HLM DE LA HAUTE GARONNE et l'Oph31

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de l'OPH31 de se prononcer sur la signature d'un mandat de commercialisation non exclusif entre la Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM de la Haute-Garonne et l'OPH31.

Dans le cadre de la vente HLM, l'OPH de Haute-Garonne a défini sa politique de vente HLM, notamment en Bail Réel Solidaire et les conditions de mise en œuvre effective de ce plan de vente.

La vente de ces logements nécessite la mise en place d'une politique de commercialisation que l'Office ne possède pas. La Coopérative de Haute-Garonne paraît être l'outil adéquat pour la commercialisation de ces logements.

C'est la raison pour laquelle il est proposé de confier à la SCIC de la Haute Garonne un mandat de vente des logements de l'OPH31 dans le cadre de la politique de vente HLM définie par l'Office. Ce projet de mandat est ci-après annexé.

Il est précisé que cette convention s'inscrit dans une relation de « quasi-régie », en application de l'article 17 de l'ordonnance relative aux marchés publics n°2015-899 du 23 juillet 2015.

Modalités :

La mission comprend :

- La proposition de la stratégie commerciale à mettre en place : définition du dispositif de vente et notamment l'opportunité de la vente en BRS selon la résidence,
- La proposition de grille de prix dans une fourchette à valider par le Conseil d'Administration de l'Office,
- La présentation de la démarche de vente auprès des locataires en place
- La communication auprès des locataires HLM et du grand public : réception et classement des offres d'achat,
- Le suivi des acquéreurs depuis la manifestation de leur intérêt à la signature de l'avant-contrat et de l'acte, y compris l'accompagnement de l'Office sur l'établissement des trames d'actes.

La convention est conclue pour une durée indéterminée avec faculté de dénonciation, à tout moment, moyennant le respect d'un préavis d'un mois.

La rémunération est de 5 000€HT par logement vendu. Cette somme couvre l'ensemble de la mission confiée à la SCIC à l'exclusion des dépenses de travaux de remise en état et des dépenses de publicité nécessaires à la commercialisation.

Motifs justifiant de l'intérêt de cette convention pour la société :

Mise en commun des moyens permettant aux entités signataires, membres de la SAC Garonova, de partager les expertises existant chez l'un des signataires.

Décisions du Conseil d'Administration

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

Article Unique :

Monsieur le Directeur Général est autorisé à signer ledit mandat de commercialisation non exclusif, justifié selon les motifs sus-indiqués, ainsi que tout document en découlant.

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023



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

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

.....
Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Annexe 1 - projet mandat de commercialisation

MANDAT DE COMMERCIALISATION NON EXCLUSIF

VENTE HLM

OPH DE HAUTE-GARONNE

ET

SCIC HLM DE LA HAUTE-GARONNE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE HAUTE-GARONNE

Etablissement public à caractère industriel ou commercial,
Immatriculé au RCS de Toulouse sous le n° SIREN 273 100 024,
Dont le siège social est 75 Rue Saint-Jean – BP 63102 – 31131 BALMA CEDEX,
Représenté par son Directeur Général Monsieur Thierry BESANÇON,

D'une part, ci-après dénommée « LE MANDANT »,

ET :

SOCIETE COOPERATIVE D'INTERÊT COLLECTIF d'H.L.M. de la HAUTE-GARONNE,

SA à capital variable,
Identifiée au RCS de Toulouse sous le n° 550 800 502,
Dont le siège social est à TOULOUSE (31027), 29 Boulevard Koenigs, CS 23148,
Représentée par son Directeur Général en exercice Monsieur Pierre MARCHAL,
Titulaire de la carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la CCI de Toulouse le 3 mai 2020 sous le n° CPI 3101 2017 000 018 690,

D'autre part, ci-après dénommée « LE MANDATAIRE »,

PREALABLEMENT à l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

Dans le cadre de la vente HLM, l'OPH de Haute-Garonne a défini sa politique de vente HLM, notamment en BRS et les conditions de mise en œuvre effective de ce plan de vente.
La vente de ces logements nécessite la mise en place d'une politique de commercialisation que l'OPH de Haute-Garonne ne possède pas.
La Coopérative de HAUTE-GARONNE paraît être l'outil adéquat pour la commercialisation de ces logements.

C'est la raison pour laquelle l'OPH de Haute-Garonne a décidé de confier à la SCIC de la Haute-Garonne, qui accepte, le mandat de vente tel que défini ci-après, de ses logements dans le cadre de sa politique de vente HLM.

Il est précisé que ce mandat, s'inscrit dans une relation de « quasi-régie », en application de l'article 17 de l'ordonnance relative aux marchés publics n° 2015-899 du 23 juillet 2015.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : ENGAGEMENT

Le présent contrat est conclu en application, notamment des textes suivants :

- Loi N° 91-593 du 25 juin 1991 relative aux rapports entre les professions commerciales,
- Ordonnance N° 59-26 du 3 janvier 1959, portant application aux activités de représentation de la loi du 30 août 1974, relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles,
- Décret N° 58-1345 du 23 décembre 1958, modifié notamment par décret N° 92-506 du 10 juin 1992 relatif aux professions commerciales,

- Loi N° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et ses textes d'application.

ARTICLE 2 : MISSION ET CONDITIONS D'EXERCICE DU MANDAT

LE MANDANT confie au MANDATAIRE qui accepte, le mandat de rechercher des acquéreurs pour les lots inclus dans son programme de vente HLM.

Conformément aux obligations de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et de l'ensemble de ses textes subséquents, la mission confiée au MANDATAIRE comprend :

2.1 – Définition de la mission du MANDATAIRE :

La mission du MANDATAIRE comporte les tâches suivantes :

- 1) Le MANDATAIRE proposera AU MANDANT la stratégie commerciale à mettre en place qui sera soumise à son approbation. Cette stratégie consistera à définir le dispositif de vente notamment sur l'opportunité de vente HLM en BRS, de déterminer les prix de vente des logements en cohérence avec le dispositif de vente choisi préalablement par le MANDANT. Cette mission pourra nécessiter le recours à des études de marché auprès de sociétés spécialisées : dans ce cas, après approbation de commande desdites études par le MANDANT, le coût généré sera supporté par ce dernier,
- 2) Après une visite des lieux, le MANDATAIRE proposera au MANDANT une grille de prix situés dans une fourchette à valider par son Conseil d'Administration. Le MANDANT détermine le prix de vente. Si des travaux s'avéraient nécessaires à la bonne commercialisation des logements, le MANDATAIRE l'indiquera au MANDANT, qui en assurera le coût et la mise en œuvre le cas échéant.
- 3) Le MANDATAIRE assurera la présentation de la démarche de vente auprès des locataires en place par tous moyens qu'il jugera utiles, avec le concours éventuel du MANDANT si cela s'avérait nécessaire.
- 4) Dans le respect de la loi ELAN, Le MANDATAIRE communiquera selon les modalités requises auprès des locataires HLM et du grand public, consignera l'ensemble des offres d'achat reçues et les classera par ordre de priorité. Il informera les candidats de la validation ou du refus de leur offre.
- 5) Le MANDATAIRE suivra chaque acquéreur depuis la manifestation de son intérêt, la signature d'un avant-contrat jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire. Le projet d'acte, ainsi que l'ensemble des pièces nécessaires, seront validés et fournis au notaire directement par le MANDANT. L'accompagnement du MANDATAIRE sur l'établissement des trames d'avant-contrats et actes, est intégré dans la mission du MANDATAIRE.

Tous les frais afférents à cette mission commerciale ne sont pas compris dans la rémunération prévue à l'article 7 ci-après, ainsi qu'il est précisé dans ce même article et devront être engagés par le MANDATAIRE dans le cadre d'un budget défini par le MANDANT.

2.2 – Encadrement

Le MANDATAIRE assurera l'encadrement de l'équipe commerciale. Il s'assurera à ce titre que le personnel commercial suive l'ensemble des procédures aboutissant à la vente par le MANDANT de son patrimoine locatif. Il s'assurera du niveau de formation nécessaire à l'équipe commerciale.

2.3. – Respect de la politique de vente HLM décidée par le MANDANT

Le MANDATAIRE devra effectuer sa mission conformément au processus défini par le MANDANT.

Le MANDANT fixera annuellement ses objectifs, déterminera les prix de vente et le cas échéant, actualisera la liste des logements proposés à la vente et en informera sans délai le MANDATAIRE.

Le MANDATAIRE agit au nom et pour le compte du MANDANT. Dans ce cadre, il respecte les conseils et indications qui lui sont communiqués par le MANDANT.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent mandat est donné pour une durée indéterminée.

Chacune des parties pourra dénoncer ledit mandat, par courrier adressé à l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception, moyennant le respect d'un préavis d'un mois.

La dénonciation interviendra sans indemnité de part, ni d'autre, mises à part les sommes dues au titre de l'article 7 ci-après.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS ET POUVOIRS DU MANDATAIRE

Dans le cadre de l'exécution de son mandat, le MANDATAIRE doit impérativement et de manière générale :

- effectuer les études et enquêtes nécessaires sur le marché, dans le secteur du programme réalisé pour permettre au MANDANT de fixer ou de modifier les prix de vente.
- respecter les conditions de vente et de prix qui lui sont indiqués par le MANDANT. Seul le MANDANT fixe le prix des logements. Il peut les modifier sans préavis. Le MANDATAIRE ne peut donc consentir aucun rabais ou remise sans l'accord écrit du MANDANT.
- vérifier les qualités des « réservataires » et leur capacité financière à réaliser leur acquisition et fournir au MANDANT tous les documents et renseignements nécessaires au dossier (plan financier, références bancaires, etc.).
- recevoir la clientèle et lui présenter les biens à la vente de la façon la plus précise et la plus complète possible sur les plans techniques, juridiques, fiscaux et financiers, faire visiter les biens à la vente à toute personne qu'elle jugera utile.
- communiquer au MANDANT ses contacts sur un état récapitulatif mensuel.
- effectuer toutes publicités par les moyens qu'elle jugera les plus appropriés, en respectant, toutefois, le budget publicité fixé par le MANDANT.

ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DU MANDANT

Pour la bonne exécution de la mission du MANDATAIRE, le MANDANT, de manière impérative et générale :

- s'interdit toute directive aux employés du MANDATAIRE ;
- assurera le montage des dossiers d'agrément préalable à la vente auprès de la DDT, transmettra les dossiers à la DDT et suivra leur instruction jusqu'à l'obtention de l'agrément de vente ;
- s'engage à notifier par mail et dans les meilleurs délais au MANDATAIRE, tous les éléments nouveaux pouvant modifier les conditions de vente, avec la date précise de leur entrée en vigueur ;
- s'engage à fournir, les documentations, ainsi que les plans et documents de toutes sortes dont le MANDATAIRE pourra avoir besoin pour prospecter.
- s'engage à informer le MANDATAIRE de la date fixée pour la signature des actes authentiques.

ARTICLE 6 : CONFIDENTIALITE

Le MANDATAIRE s'oblige à ne pas divulguer d'informations autres que celles nécessaires à la vente.

En effet, le MANDATAIRE ayant, du fait de son mandat, connaissance de documents et renseignements de caractère confidentiel intéressants le MANDANT, s'interdit formellement de diffuser quelques informations que ce soit, tant en ce qui concerne le MANDANT que la clientèle.

Cette interdiction vaut non seulement pendant la période d'exécution du présent contrat mais aussi au-delà de la date de rupture.

ARTICLE 7 : REMUNERATION

Pour chaque vente réalisée, le MANDATAIRE facturera au MANDANT une somme égale à :

5.000 € H.T. (CINQ MILLE EUROS HORS TAXES) par logement vendu.

Cette somme couvre l'ensemble de la mission du MANDATAIRE, à l'exclusion des dépenses ci-dessous mentionnées, à la charge exclusive du MANDANT :

- Le coût et la mise en œuvre des travaux de remise en état des logements nécessaires à leur bonne commercialisation,
- Toutes dépenses de publicité notamment publicité presse, internet, etc...

Le paiement interviendra sur présentation de la facture, le jour de l'acte.

ARTICLE 8 : SOUS-TRAITANCE

Le MANDATAIRE s'interdit de sous-traiter à quiconque la réalisation de la mission définie à l'Article 2 des présentes.

ARTICLE 9 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire attribution de juridiction devant les Tribunaux de leur domicile ou siège social respectif.

ARTICLE 10 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes et leurs suites éventuelles les parties élisent domicile en leur siège respectif.

Fait en deux originaux à Toulouse, le XXXXXX

L'OPH de Haute-Garonne

La SCIC HLM de la Haute-Garonne



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

V. Signature d'un avenant de prolongation à la convention de mise à disposition d'un immeuble entre l'OPH31 et la Mairie de SAUVETERRE DE COMMINGES

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de l'OPH31 de se prononcer sur la signature d'un avenant de prolongation à la convention de mise à disposition avec la mairie de SAUVETERRE-DE-COMMINGES.

Le 29 mars 1993, l'OPH31 a signé avec la Commune de Sauveterre de Comminges une convention de mise à disposition d'un immeuble portant sur l'aménagement et la gestion d'un logement par l'OPH31. Cette convention, conclue pour une durée de 30 ans, a expiré le 28 mars 2023.

La Mairie et l'OPH31 se sont rapprochés afin d'échanger sur la situation du bien. Elles souhaitent prolonger ladite convention pour une durée d'un an permettant à chacune de se positionner, au terme de cette durée, sur son devenir.

Il est donc proposé la signature d'un avenant de prolongation à la convention de mise à disposition signée entre l'OPH31 et la Mairie de Sauveterre de Comminges, pour une durée d'un an commençant à courir à compter du 29

mars 2023, pour se terminer le 28 mars 2024. Les autres clauses de la convention resteront inchangées.

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

Article 1 :

Monsieur le Directeur Général est autorisé à signer l'avenant de prolongation décrit ci-dessus et annexé à la présente délibération.

Annexe 1 : Projet d'avenant de prolongation

Annexe 2 : Délibération prise par la Mairie le 23/03/2023

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

ANNEXE 1

AVENANT A LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN IMMEUBLE entre l'OPH de la Haute-Garonne et la commune de SAUVETERRE-DE-COMMINGES

ENTRE

La Mairie de SAUVETERRE-DE-COMMINGES sise Hameau Bruncan, Commune de SAUVETERRE DE COMMINGES, Haute-Garonne, représentée par Monsieur Philippe PRAT, agissant en qualité de Maire de la Commune de SAUVETERRE DE COMMINGES, dûment habilité par la délibération en date du JJ MM AAAA dont une copie est jointe en annexe, et spécialement habilité aux présentes en vertu de la délibération en date du JJ MM AAAA dont une copie est jointe en annexe.

Ci-après dénommé "Le Bailleur",

D'une part,

ET

L'OFFICE PUBLIC D'HABITATION DE HAUTE-GARONNE (OPH31), Etablissement Public local à caractère Industriel et Commercial (EPIC), dont le siège social est situé au 75 rue Saint-Jean 31131 BALMA Cedex, enregistrée au RCS de Toulouse sous le numéro unique 273 100 024 00024, et représentée par Monsieur Thierry BESANCON, agissant en qualité de Directeur Général dûment habilité par la délibération en date du 8 septembre 2021, dont copie jointe en annexe,

Ci-après dénommée "Le Preneur",

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le 29 mars 1993, le Bailleur a signé avec le Preneur une convention de mise à disposition d'un immeuble portant sur la parcelle cadastrée section I numéro 903 pour l'aménagement et la gestion d'un logement par le Preneur. Cette convention, conclue pour une durée de 30 ans, expire le 28 mars 2023.

Les parties se sont rencontrées et souhaitent prolonger ladite convention pour une durée d'un an, permettant à chacune de se positionner, au terme de cette durée, sur son devenir.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 : OBJET

Le présent avenant a pour objet la prolongation de la durée de la convention de mise à disposition d'un immeuble signée le 29 mars 1993 entre l'OPDHLM et la commune.

Article 2 : DESIGNATION

<i>Commune</i>	<i>Section de la parcelle</i>	<i>Numéro de la parcelle</i>	<i>Propriétaire</i>	<i>Nature de l'acte grevant la parcelle</i>
SAUVETERRE DE COMMINGES	I	903	Mairie de SAUVETERRE DE COMMINGES	Convention de mise à disposition

Article 3 : Durée prolongée

La durée de la convention de mise à disposition est prolongée pour une durée d'un an commençant à courir à compter du 29 mars 2023 pour se terminer le 28 mars 2024.

Article 4 : Conditions générales

Le présent avenant de prolongation est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :

Il ne modifie la convention de mise à disposition du 29 mars 1993 entre le Bailleur et le Preneur, qu'en son « Article 7 : durée ».

Les droits et obligations naissant des autres stipulations de ladite convention restent inchangées.

Article 5 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur en son siège social,
- le Bailleur en son adresse postale,

« Le Bailleur »

« Le Preneur »

Monsieur Philippe PRAT
Fait à SAUVETERRE DE COMMINGES,
Le

Monsieur Thierry BESANCON
Fait à BALMA
Le

Annexes :

- 1) Annexe 1 : Délibération en date du JJ MM AAAA habilitant Monsieur Philippe PRAT, Maire de la Commune de SAUVETERRE DE COMMINGES
- 2) Annexe 2 : Délibération en date du JJ MM AAAA habilitant Monsieur Thierry BESANCON, Directeur Général de l'OPH31
- 3) Annexe 3 : Convention de mise à disposition du 29 mars 1993

Annexe 2

*Commune de
Sauveterre de
Comminges*

Nombre de Conseillers :

En exercice : 15

Présents : 11

Votants : 11 Pour : 11
 Contre : 00
 Abstention : 00

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois

Le 23/03

Le Conseil Municipal de la Commune de
SAUVETERRE-DE-COMMINGES

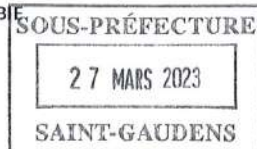
Dûment convoqué, s'est réuni en session
ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de
Monsieur Philippe PRAT, Maire.

Date de convocation du Conseil : 17/03/2023

TOUS LES CONSEILLERS EN EXERCICE SONT

PRESENTS SAUF :

Absents excusés non représentés : Françoise
SALAS, Audrey BALLARIN, Sandrine GARCIA,
Franck BATBIE



Objet : Avenant du 29/03/2023 au 28/03/2024 de la convention du 31/03/1993 avec OPDHLM (Toulouse) pour le bâtiment communal (ancienne grange poste) à Bruncan (une partie de la parcelle section i n° 903).

Monsieur le Maire rappelle la délibération du 06/10/2022 concernant le non renouvellement de la convention du 31/03/1993 avec OPDHLM (Toulouse) pour la bâtiment communal (ancienne grange Poste) à Bruncan (une partie de la parcelle section i n° 903) et la reprise de la gestion de la location par la commune à compter du 29/03/2023.

Compte-tenu des documents fournis par l'OPDHLM sur l'état des loyers de la locataire, il a été décidé avec l'OPDHLM d'établir 1 avenant à la convention de mise à disposition de ce logement ; la convention du 29/03/1993 au 28/03/2023 est donc prolongée pour une durée d'un an soit du 29/03/2023 au 28/03/2024.

Où l'exposé de Mr le Maire, le Conseil Municipal décide de ne pas reprendre ce logement et d'en laisser la gestion à l'Office des HLM de Toulouse et l'autorise à signer l'avenant précité et tous les documents nécessaires.



Le Maire
Philippe PRAT



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

.....

VI. Actualisation de la grille des prix de ventes

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de l'OPH31 de se prononcer sur l'actualisation de la grille de prix des logements restant à la vente HLM.

Dans le cadre du mandat de commercialisation à signer avec la SCIC de la Haute Garonne, une analyse plus fine des prix de vente a été réalisée.

Il en ressort une nouvelle grille de prix, plus en adéquation avec le marché et proposant des prix arrondis. Sur l'ensemble, cela représente une hausse potentielle de 40 000€ de chiffres d'affaires.

Afin de faciliter la commercialisation, il est également demandé aux membres du Conseil d'Administration de l'OPH31 de se prononcer sur la validation d'une fourchette de négociation de plus ou moins 5% de ces prix de vente.

Voici-ci-dessous, par résidence, les prix proposés :

Résidence Les Cornouillers à AUZIELLE (31) :

Code	Commune	Résidence	Date de mise en service	Nb de lgt	Type	Surface	N° lgt	DPE 2022	Prix délib 4/10/2022	Prix actualisés 2023
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	1	D	173 550 €	175 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	87,0	2	D	175 568 €	175 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	3	D	173 550 €	165 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	4	C	132 663 €	133 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	5	D	130 557 €	131 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	6	D	130 557 €	131 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	7	C	130 557 €	131 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	8	D	173 550 €	179 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	87,0	9	D	175 568 €	179 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	10	C	132 663 €	133 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	61,0	11	D	128 451 €	129 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	12	C	132 663 €	133 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	13	D	130 557 €	131 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	14	C	132 663 €	133 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	15	C	132 663 €	135 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	16	D	173 550 €	179 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	62,0	17	D	130 557 €	131 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	18	D	132 663 €	133 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	61,0	19	D	128 451 €	129 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 3	63,0	20	C	132 663 €	133 000 €
0173	Auzielle	Les Cornouillers	01/05/1996	1	Type 4	86,0	21	D	173 550 €	175 000 €

Il est ici précisé que concernant la résidence d'Auzielle, il va être proposé au Conseil d'Administration un lancement commercial en BRS (bail réel solidaire).
Les prix actualisés pour Auzielle sont ceux du BRS (uniquement sur la partie correspondant au bâti). Il faudra ajouter pour les clients une redevance foncière mensuelle minimale qui sera définie ultérieurement.

Résidence Capestroupat à AYGUESVIVES (31) :

Code	Commune	Résidence	Date de mise en service	Nb de lgt	Type	Surface	N° lgt	DPE 2022	Prix délib 4/10/2022	Prix actualisés 2023
0071	Ayguesvives	Capestroupat	01/05/1984	1	Type 3	63,9	2	D	115 560 €	115 000 €
0071	Ayguesvives	Capestroupat	01/05/1984	1	Type 2	51,6	3	D	96 728 €	95 000 €
0071	Ayguesvives	Capestroupat	01/05/1984	1	Type 4	77,0	4	D	132 680 €	139 000 €
0071	Ayguesvives	Capestroupat	01/05/1984	1	Type 4	77,0	5	D	132 680 €	134 000 €
0071	Ayguesvives	Capestroupat	01/05/1984	1	Type 4	77,0	6	D	132 680 €	139 000 €
0071	Ayguesvives	Capestroupat	01/05/1984	1	Type 3	63,9	7	D	115 560 €	119 000 €
0071	Ayguesvives	Capestroupat	01/05/1984	1	Type 5	98,9	8	D	165 208 €	175 000 €
0071	Ayguesvives	Capestroupat	01/05/1984	1	Type 3	63,9	10	D	115 560 €	115 000 €

0071	Ayguésvives	Capestroupat	01/05/1984	1	Type 3	63,9	11	E	115 560 €	119 000 €
------	-------------	--------------	------------	---	--------	------	----	---	-----------	-----------

Résidence Cantegril à AYGUESVIVES (31) :

Code	Commune	Résidence	Date de mise en service	Nb lgt de	Type	Surface	N° lgt	DPE 2022	Prix délib 4/10/2022	Prix actualisés 2023
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 3	63,0	1	D	124 120 €	125 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 3	63,0	2	D	124 120 €	125 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 3	65,0	3	C	128 400 €	129 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 3	65,0	4	C	128 400 €	129 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 4	79,0	8	C	141 240 €	142 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 3	65,0	11	C	128 400 €	129 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 3	65,0	12	C	128 400 €	129 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 3	65,0	14	C	128 400 €	129 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 3	65,0	15	C	128 400 €	129 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 3	65,0	16	C	128 400 €	129 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 3	65,0	17	C	128 400 €	129 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 4	79,0	21	C	141 240 €	142 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 3	63,0	22	D	124 120 €	125 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 4	79,0	24	C	141 240 €	142 000 €
0162	Ayguésvives	Cantegril	01/08/1994	1	Type 4	79,0	25	D	141 240 €	142 000 €

Résidence Les Calaouères à BOUSSENS (31) :

Code	Commune	Résidence	Date de mise en service	Nb lgt de	Type	Surface	N° lgt	DPE 2022	Prix délib 4/10/2022	Prix actualisés 2023
0136	Boussens	Les Calaouères	01/06/1993	1	Type 3	65,0	19	D	89 880 €	90 000 €
0136	Boussens	Les Calaouères	01/06/1993	1	Type 3	65,0	20	D	89 880 €	90 000 €
0136	Boussens	Les Calaouères	01/06/1993	1	Type 4	88,0	21	D	111 280 €	112 000 €
0136	Boussens	Les Calaouères	01/06/1993	1	Type 4	88,0	22	D	111 280 €	112 000 €
0136	Boussens	Les Calaouères	01/06/1993	1	Type 4	88,0	23	D	111 280 €	112 000 €
0136	Boussens	Les Calaouères	01/06/1993	1	Type 3	65,0	24	D	89 880 €	90 000 €
0136	Boussens	Les Calaouères	01/06/1993	1	Type 3	65,0	25	D	89 880 €	90 000 €
0136	Boussens	Les Calaouères	01/06/1993	1	Type 4	88,0	26	D	111 280 €	112 000 €
0136	Boussens	Les Calaouères	01/06/1993	1	Type 4	88,0	27	D	111 280 €	112 000 €

Lotissement Les Près à LONGAGES (31) :

Code	Commune	Résidence	Date de mise en service	Nb lgt de	Type	Surface	N° lgt	DPE 2022	Prix délib 4/10/2022	Prix actualisés 2023
0171	Longages	Chemin de Peyonne	01/11/1995	1	Type 3	80,0	20	NR	145 520 €	145 520 €

Résidences Saint Martin 1 et 2 à NAILLOUX (31) :

Code	Commune	Résidence	Date de mise en service	Nb de lgt	Type	Surface	N° lgt	DPE 2022	Prix délib 4/10/2022	Prix actualisés 2023
0183	Nailloux	St Martin 1	15/03/2000	1	Type 5	91,0	5	C	124 120 €	135 000 €
0183	Nailloux	St Martin 1	15/03/2000	1	Type 5	91,0	6	C	124 120 €	135 000 €
0183	Nailloux	St Martin 1	15/03/2000	1	Type 3	63,6	8	C	89 880 €	99 000 €
0183	Nailloux	St Martin 1	15/03/2000	1	Type 4	77,0	9	C	107 000 €	119 000 €
0183	Nailloux	St Martin 1	15/03/2000	1	Type 4	77,0	11	C	107 000 €	119 000 €
0192	Nailloux	St Martin 2	01/03/2001	1	Type 5	92,2	15	C	124 120 €	135 000 €
0192	Nailloux	St Martin 2	01/03/2001	1	Type 3	68,4	22	C	98 440 €	105 000 €

Résidences Gabriel Dandrieu à VERFEIL (31) :

Code	Commune	Résidence	Date de mise en service	Nb de lgt	Type	Surface	N° lgt	DPE 2022	Prix délib 4/10/2022	Prix actualisés 2023
0091	Verfeil	Gabriel Dandrieu	01/05/1988	1	Type 3	69,0	10	D	106 315 €	109 000 €
0091	Verfeil	Gabriel Dandrieu	01/05/1988	1	Type 3	69,0	11	D	106 315 €	109 000 €
0091	Verfeil	Gabriel Dandrieu	01/05/1988	1	Type 4	82,0	12	D	119 326 €	123 000 €
0091	Verfeil	Gabriel Dandrieu	01/05/1988	1	Type 4	82,0	13	D	119 326 €	123 000 €
0119	Verfeil	Gabriel Dandrieu	01/02/1991	1	Type 4	88,0	16	D	127 544 €	129 000 €
0119	Verfeil	Gabriel Dandrieu	01/02/1991	1	Type 3	75,0	21	D	115 560 €	116 000 €
0119	Verfeil	Gabriel Dandrieu	01/02/1991	1	Type 3	75,0	23	D	115 560 €	116 000 €

Résidence La Rouzette à Saint Sulpice-Sur-Lèze (31) :

Code	Commune	Résidence	Date de mise en service	Nb lgt de	Type	Surface	N° lgt	DPE 2022	Prix délib 4/10/2022	Prix actualisés 2023
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 2	47,0	1	C	90 372 €	85 000 €
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 2	47,0	2	C	90 372 €	85 000 €
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 3	65,0	3	C	114 062 €	105 000 €
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 3	65,0	4	C	114 062 €	105 000 €
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 3	65,0	5	C	114 062 €	105 000 €
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 3	65,0	6	C	114 062 €	105 000 €
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 4	74,0	7	C	122 836 €	115 000 €
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 4	74,0	8	C	122 836 €	115 000 €
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 3	65,0	9	C	114 062 €	105 000 €
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 3	65,0	10	C	114 062 €	105 000 €
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 3	65,0	11	C	114 062 €	105 000 €
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 3	65,0	12	C	114 062 €	105 000 €
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 2	47,0	13	C	90 372 €	85 000 €
0106	Saint Sulpice	La Rouzette	01/12/1989	1	Type 2	47,0	14	C	90 372 €	85 000 €

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration valide les prix de vente actualisés tel que décrits ci-dessus.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration valide une fourchette de négociation de plus ou moins 5% des prix de vente. Il autorise donc 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 23 mai 2023


Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

VII. Prestations de travaux de maintenance des couvertures et d'entretien des toitures terrasses

Le 12 novembre 2019 un marché pour la réalisation de prestations ponctuelles de maintenance des couvertures et d'entretien des toitures terrasses du patrimoine, incluant les travaux pour faire suite à un sinistre, et les prestations de rénovation pour le patrimoine de l'OPH31 a été conclu pour une période de 3 ans, période initiale et reconduction confondues, il arrivait à échéance le 28 février 2023.

C'est pourquoi il convenait de procéder au lancement d'une nouvelle consultation sous la forme d'un appel d'offres ouverts, la procédure de passation utilisée est soumise aux dispositions des articles L. 2124-2, R. 2124-2 1° et R. 2161-2 à R. 2161-5 du Code de la commande publique.

Les caractéristiques principales du marché seront les suivantes :

Le marché sera conclu pour une durée de 4 ans à compter de sa notification. Pour une durée initiale d'un an ferme, il pourra être reconduit 3 fois, pour une période de 1 an, sans que sa durée de validité ne puisse excéder 4 ans. Ce marché est considéré comme un marché de travaux.

Le marché est réparti en 1 seul lot géographique et contient 2 parties :

- Une partie conclue sous la forme d'un marché à prix global et forfaitaire pour les prestations programmées. Le montant de ces prestations est détaillé au sein de la Décomposition du Prix Global et forfaitaire (DPGF)
- Une partie conclue sous la forme d'un accord cadre à bons de commande, sans montant minimum pour les prestations non programmables. Les montants de ces prestations sont fixés dans le bordereau des prix unitaires (BPU).

Le titulaire du marché aura obligation de maintenir une permanence téléphonique en semaine du lundi au vendredi de 17h à 8h, le week-end et les jours fériés

Montant prévisionnel du marché :

Partie forfaitaire 15 000 euros HT/ an donc 60 000€ HT pour la durée du marché

Prestations par bons de commande selon BPU 150 000€ HT/an donc 600 000 euros HT pour la durée du marché

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

Article 1 :

Le conseil d'administration autorise Monsieur le Directeur Général à lancer une procédure d'appel d'offres ouvert pour la réalisation dudit marché.

Article 2 :

Le conseil d'administration autorise Monsieur le Directeur Général à signer le marché à intervenir ainsi que l'ensemble des pièces s'y rapportant.

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023



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

**LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON**



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

VII. Marché d'entretien multiservices des résidences de l'OPH31 - Renouvellement de la procédure d'appel d'offre ouvert

Le contrat multi-services conclu le 31 décembre 2018, pour une durée de 5 ans, avec l'entreprise CGMI qui proposait, une maintenance préventive des logements via une visite annuelle ainsi qu'une maintenance curative dans les parties privatives et les parties communes est arrivé à échéance le 28 février 2023.

L'amélioration du service rendu aux locataires a toujours constitué un objectif majeur de la politique de l'OPH31. C'est dans ce cadre, en dialogue avec les associations de représentants de locataires, que l'OPH31 a souhaité lancer consultation pour désigner un prestataire pour la mise en place d'un nouveau contrat d'entretien multiservice.

L'OPH31 a lancé le 25 novembre 2022 une consultation de prestations de service pour la réalisation de ce contrat, pour une date limite de réception des offres au 31 décembre 2022, Une commission d'appel offres s'est réunie le 18 janvier 2023 afin d'examiner les offres et en final a donné un avis favorable pour l'attribution du marché à l'entreprise PROXISERVE pour une prise d'effet prévu au 1^{er} avril 2023 et une durée de 4 ans. Ce marché est de type P2 et P3, P3R et prévoit un bordereau de prix unitaire additionnel dédié aux travaux. Les bons de commandes seront émis au fur et à mesure des besoins de l'OPH31.

Il est précisé que les résidences cédées dans le cadre de l'échange de patrimoine par la SA les Chalets au 1^{er} janvier 2021 intégreront le marché à des dates décalées, en fonction de l'expiration de leur contrat similaire respectif. Cette particularité ne modifiera pas la durée initiale du marché qui ne peut excéder 4 ans.

Le protocole d'accord négocié et signé en partenariat avec les associations de représentants de locataires liste les prestations d'entretien et de réparation des équipements des logements et des parties communes, y compris les prestations qui doivent être normalement réalisées par le locataire. Ce dernier s'inscrit, dans le cadre de la politique d'engagement de service et de transparence de l'OPH31, et tient compte des intérêts respectifs et complémentaires des parties concernées et témoigne de leur volonté de concertation.

Le coût par logement et par mois sur la partie récupérable (P2) pour les prestations d'entretien des installations est calculé en fonction de la typologie du logement, le montant tient compte la répartition financière et respecte les proportions suivantes : à la charge du locataire : 70% et à la charge de l'OPH31 :30%

	P2/ charges locatives	
	P2 € ttc/ an	Mt € ttc/ mois
T1/ T1 bis	127,05	10,6
T2	130,9	10,9
T3	137,8	11,5
T4	137,8	11,5
T5	142,45	11,9
T6 et +	142,45	11,9

Il est rappelé que le caractère à adhésion facultative volontaire pour le locataire pour ce marché a conditionné pour partie la signature du protocole par les associations de représentants de locataires. Une campagne d'adhésion ayant eu lieu de janvier 2023 à février 2023 a permis de constater une souscription au contrat pour 97% des locataires/clients de l'OPH31, en résulte l'application de l'hypothèse 2 et une estimation financière globale du marché, suivante :

Coût de la maintenance préventive, curative (P2+ P3) - parties communes et parties privatives Décomposition du prix global et forfaitaire

- ⌘ Taux de la TVA : 10%
- ⌘ Montant € HT / annuel: 590 861.95
- ⌘ Montant € HT pour la durée du marché, soit 4 ans : 2 363 447.8

Coût de la maintenance préventive, curative (P2+ P3) - VMC Collective Décomposition du prix global et forfaitaire

- ⌘ Taux de la TVA : 10%
- ⌘ Montant € HT / annuel: 75 037.5
- ⌘ Montant € HT pour la durée du marché, soit 4 ans : 300 150

Coût de la maintenance préventive, curative (P2+ P3) - VMC Individuelle Décomposition du prix global et forfaitaire

- ⌘ Taux de la TVA : 10%
- ⌘ Montant € HT / annuel: 75 037.5
- ⌘ Montant € HT pour la durée du marché, soit 4 ans : 300 150

P3R

- ⌘ Taux de la TVA : 10%
- ⌘ Montant € HT / annuel: 56 763.85
- ⌘ Montant € HT pour la durée du marché, soit 4 ans : 227 055.4

Tranche optionnelle, VMC collective connectée avec report d'alarme

- ⌘ Taux de la TVA : 10%
- ⌘ Montant € HT / annuel: 91 120 pour la première année qui intègre les frais d'installation (85 000

+ 6 120)

- ⌋ Montant € HT/ annuel : 6 120 pour les 3 années restant à courir
- ⌋ Montant € HT pour la durée du marché, soit 4 ans : 109 480 (85 000 + (4 *6 120)

Tranche optionnelle, contrat à adhésions facultatives complémentaires « PACK service+ »

- ⌋ Taux de la TVA : 10%
- ⌋ Montant € HT/ annuel: 14 000
- ⌋ Montant € TTC pour la durée du marché, soit 4 ans : 56 000

BPU/ annuel

- ⌋ Taux de la TVA : 10%
- ⌋ Montant€ HT/ annuel : 177 781.82
- ⌋ Montant € HT pour la durée du marché, soit 4 ans : 711 127.28

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

Article 1 :

Le conseil d'administration autorise Monsieur le Directeur Général à lancer une procédure d'appel d'offres ouvert pour la réalisation dudit marché.

Article 1 :

Le Conseil d'administration au vu de l'avis rendu par la commission d'appel d'offres, autorise Monsieur le Directeur Général à signer le marché à intervenir ainsi que l'ensemble des pièces du marché.

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023



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

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

.....
Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

VII. Résidence Brondes – 8 logements - TRAVAUX DE REHABILITATION - 15, rue Anatole France, AUTERIVE (code 0095) - 4^{ème} passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet la mise à jour du prix de revient et du plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de 8 logements et parties communes de la résidence Brondes, à Auterive. Cette opération fera partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences de Dabiou 1 et 2, à Cintegabelle.

PRESENTATION DE L'OPERATION

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



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

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

PROGRAMME DE TRAVAUX

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

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

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

Travaux thermiques :

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

Travaux de sécurité :

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

Travaux dans les parties communes :

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

Travaux dans les logements :

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

Autres :

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

PLANNING

Les travaux devraient démarrer au 3ème trimestre 2023 et durer environ 16 mois.

FINANCEMENT

Le prix de revient prévisionnel global s'établit à 536 362 € TTC, soit 67 045 € TTC par logement.

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

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

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, délégataire dûment habilité, à poursuivre l'opération, relative à la réhabilitation de la résidence Brondes, à réaliser les prêts prévus par le plan de financement de l'opération, à demander les garanties d'emprunts correspondantes ainsi qu'à signer tous documents y afférant.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023



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

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

.....
.....
Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

VII. Résidence DABIOU 1 – 14 logements - TRAVAUX DE REHABILITATION - 105 et 115 Chemin Dabiau, Cintegabelle (code 0031) - 4ème passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet la mise à jour du prix de revient et du plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de 14 logements et parties communes de la résidence Dabiau 1, à Cintegabelle. Cette opération fera partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences de Dabiau 2 à Cintegabelle et de Brondes à Auterive.

PRESENTATION DE L'OPERATION

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

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

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



PROGRAMME DE TRAVAUX

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

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

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

Travaux thermiques :

- Isolation Thermique par l'Extérieur
- Réfection de la toiture terrasse
- Remplacement des chaudières
- Remplacement menuiseries extérieures + portes palières
- Pose de volets roulants

- Remplacement portes de hall
- Remplacement de la ventilation avec mise en œuvre d'une VMC Hygro A
- Isolation plafond local vélos/poussettes

Travaux de sécurité :

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

Travaux dans les parties communes :

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

Travaux dans les logements :

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

PLANNING

Dépôt des autorisation administratives : mai 2023.

Les travaux devraient démarrer au 3ème trimestre 2023 et durer environ 10 mois.

FINANCEMENT

A l'issue des études de la maîtrise d'œuvre, le prix de revient prévisionnel global s'établit à 915 179 € TTC, soit 65 370 € TTC par logement.

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

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

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, délégataire dûment habilité, à poursuivre l'opération, relative à la réhabilitation de la résidence Dabiou 1, à réaliser les prêts prévus par le plan de financement de l'opération, à demander les garanties d'emprunts correspondantes, à solliciter les subventions auprès des différents financeurs, ainsi qu'à signer tous documents y afférant.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

.....
.....
Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

.....
.....

XI. Résidence DABIOU 2 – 5 logements - TRAVAUX DE REHABILITATION Chemin Dabiou, Cintegabelle (code 0120) - 4ème passage

NOTE DE PRESENTATION

La présente note a pour objet la mise à jour du prix de revient et du plan de financement de l'opération de réhabilitation énergétique de 5 logements de la résidence Dabiou 2, à Cintegabelle.
Cette opération fera partie, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux, d'un marché groupé avec les réhabilitations des résidences Dabiou 2 à Cintegabelle et Brondes à Auterive.

PRESENTATION DE L'OPERATION

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

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

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



PROGRAMME DE TRAVAUX

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

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

Le programme prévisionnel de travaux envisagé, est le suivant :

Travaux thermiques :

- Isolation des combles
- Remplacement de la ventilation avec mise en œuvre d'une VMC Hygro A
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Pose de volets roulants
- Remplacement des portes d'entrée

- Installation de pompes à Chaleur
- Suppression des convecteurs
- Remplacement des ballons ECS

Travaux de sécurité :

- Mise en conformité électrique des logements

Travaux dans les logements :

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

PLANNING

Dépôt des autorisation administratives : mai 2023.

Les travaux devraient démarrer au 3ème trimestre 2023 et durer environ 10 mois.

FINANCEMENT

A l'issue des études de la maîtrise d'œuvre, le prix de revient prévisionnel global s'établit à 306 042 € TTC, soit 61 208 € TTC par logement.

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

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

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, délégataire dûment habilité, à poursuivre l'opération, relative à la réhabilitation de la résidence Dabiou 2, à réaliser les prêts prévus par le plan de financement de l'opération, à demander les garanties d'emprunts correspondantes ainsi qu'à signer tous documents y afférant.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

.....
.....
Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

XII. BAZIEGE (31) - Opération « Via Celesta » - Acquisition de 9 logements en VEFA - 6 PLUS – 3 PLAI - CATEGORIE 1 - 1er Passage

La présente note a pour objet l'acquisition de 9 logements locatifs sociaux en VEFA à Notre Maison.

Baziege est une commune du SICOVAL, à seulement 10 minutes du Sud de Toulouse.
Cette commune est dynamique et propose de nombreux commerces et services.
Elle est desservie par l'autoroute et le TER offrant ainsi un accès direct aux principaux pôles d'emplois.

1) Le programme :

Le projet global de Notre Maison développe 15 logements, dont 6 en PSLA et 9 en locatif social, sur le macro-lot d'un lotissement réalisé par la société Hectare, comprenant 16 parcelles libres.
Il est proposé de faire l'acquisition en VEFA de ces 9 logements en collectif (8 T2 et 1 T3), d'une surface habitable (SHAB) globale d'environ 365 m².
6 logements seront financés en PLUS (5 T2 et 1 T3), et 3 en PLAI-R (3 T2) l'ensemble représentant environ 390 m² de surface utile.

Chaque logement bénéficiera d'une place de stationnement aérien et d'un espace extérieur.

Le prix d'acquisition est de **1 750 € HT/m² SHAB**, soit environ 640 150 € HT pour 365 m² SHAB environ.

Ce prix tient compte d'un taux de marges locales de 8%, selon la politique d'aide à la pierre du SICOVAL, qui sera connue au mois de mai 2023.

2) Le calendrier :

- Signature du contrat de réservation : Mai 2023
- Signature de l'acte : 2nd semestre 2023
- Livraison des logements : 1^{er} semestre 2025

3) Plans de financements prévisionnels :

Le modèle économique de l'opération répond à la catégorie 1.

Plan de financement prévisionnel du PLUS :

Le programme prévisionnel prévoit 6 logements (5 T2 et 1 T3).

Stationnements : 1 place en aérien par logement.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à 511 173 € TTC (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

Subvention Région	3 000 €	1%
Subvention Action Logement	4 500 €	1%
Prêt PLUS Foncier	90 450 €	18%
Prêt PLUS Construction	322 234 €	63%
Fonds propres	90 989 €	18%

Plan de financement prévisionnel du PLAI-R :

Le programme prévisionnel prévoit 3 logements (3 T2).

Stationnements : 1 place en aérien par logement.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à 234 013 € TTC (TVA à 5.5 %).

Les financements se décomposent en :

Subvention Etat	58 600 €	25%
Subvention Région	6 000 €	3%
Subvention CD31	7 500 €	3%
Subvention Sicoval	1 800 €	1%
Subvt Action Logements	4 500 €	2%
Prêt PLAI-R Foncier	41 407 €	18%
Prêt PLAI-R Construction	72 552	31%

Fonds propres	41 654 €	18%
---------------	----------	-----

4) Données d'Exploitation (valeur février 2023) :

PLUS et PLUS+:

Le loyer prévisionnel est fixé à **6,77 €/m²** surface utile en PLUS.
Le loyer prévisionnel est fixé à **9.00 €/m²** surface utile en PLUS+.
Le loyer accessoire pour une place en aérien : **15 €**.
Le plafond des loyers accessoires : **55 €**.

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à **447 €** pour un logement en PLUS et à **594 €** pour un logement en PLUS+.

PLAI-R:

Le loyer prévisionnel est fixé à **6.00 €/m²** surface utile pour le PLAI-R
Le loyer accessoire pour une place en aérien : **15 €**.
Le plafond des loyers accessoires : **30 €**.

Le loyer mensuel moyen, hors charges et hors loyer accessoire du type 3 (surface utile moyenne = 66 m²), ressort à **396 €** pour un logement PLAI-R.

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.

PJ :

Vues aériennes
Plans de situation et de masse
Bilan d'exploitation

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

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

.....
.....
Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

PLAN DE SITUATION





BAILLEUR	OPH31
COMMUNE	Bazège
TOULOUSE METROPOLE	31
VEFA ou AA	OUI
ADRESSE OPER.	Rue des Saules
SURF TERRAIN	
Délimitation	SICOVAL
FINANCEMENT	PLUS PLAI-R
NB LOGTS PLUS	6
NB LOGTS PLS	0
NB TOTAL LOGTS	9
S Plancher (lms)	397
SHAB LOGTS	365
SURFACE LOGE	0
RENDEMENT	0.92
LOGT MOYEN (type)	2.11
LOGT MOY (m²)	40.33
SURF MINIMUM	428
SURFACE UTILE	390
S.U.TILE PLUS	268
S.U.TILE PLS	0

TYPLOGIE	Nbre	SHabituables	Samemes
T1	0	0.00	0.00
T1B	0	0.00	0.00
T2	8	39.16	5.26
T3	1	51.50	9.00
T3D	0	0.00	0.00
T4	0	0.00	0.00
T4D	0	0.00	0.00
T5	0	0.00	0.00
T5D	0	0.00	0.00
T6	0	0.00	0.00
Total	9	364.80	51
GARAGES	PLUS	PLAI	PLS
INFRA	0	0	0
SUPER	6	3	0

Total Samemes =
Poids de T1 au T2

51
88.9%

INVESTISSEMENT OPERATION N° 9 PLUS PLAI-R - Bazège			
POSTES DE DEPENSES	LOGTS HT	TVA	LOGTS TTC
PRIX ACQUISITION VEFA	1 750 HT M2 shab	638 400	638 400
FRAIS D'ACQUISITION	2.50%	15 960	15 960
DEMOLITION	0	0	0
COMMISSION	0.00%	0	0
SONDAGE	0	0	0
GEOMETRE	0	0	0
REFERE	0	0	0
DIAGNOSTICS DEMOLITION	0	0	0
TA+part départementale+RAP	0 /m² Shon	0	0
PFAC	0 E /M2 SP	0	0
TAXE Diverses	0 /m² Shon	0	0
Autre charge foncière	0	0	0
Autre charge foncière	0	0	0
Autre charge foncière	0	0	0
RENFORT RESEAU	0 E /logt	0	0
ALEAS	0 E/m2shon	0	0
REVISIONS	0.00% terrain+frats	0	0
TOTAL FONCIER (hors révision)	654 360	0	654 360
V.R.D	0 E HT/logt	0	0
HONORAIRES VRD	0 /V	0	0
BRCHTS CONCESSION	0 E HT/logt	0	0
CONVELECTRICITE	0 E HT/logt	0	0
BRCHTS GDF	0 E HT/logt	0	0
Autre vrd	0	0	0
ALEAS	0.00% /V	0	0
REVISION	0.00% /V	0	0
TOTAL V.R.D (hors révision)	0	0	0
TOTAL CHARGE FONCIERE (hors révision)	654 360	0	654 360
CONSTRUCTION	0 /m² Shab	0	0
SURCOUTS	0 /m² Shab	0	0
PILOTAGE	1.00% /V	0	0
MAITRISE D'OEUVRE	6.00% /V	0	0
COORDONNATEUR SPS	0.55% /V	0	0
CONTROLE TECHNIQUE+MISSIONS	0.95% /V	0	0
ASSURANCE D.D.Attention petites OP 2,7%	0.95% /V+non TTC	0	0
autre	0	0	0
autre	0	0	0
KALITY	0	0	0
NF HABITAT	0 E HT/logt	0	0
DIVERS(trais de tirages,etc.)	10 000	2 000	12 000
ALEAS	3.00% /V	0	0
REVISION	0.00% /V	0	0
TOTAL BATIMENT (hors révision)	10 000	2 000	12 000
PRIX DE REVIENT (hors révision)	664 360	2 000	666 360
TOTAL REVISIONS	0	0	0
PRIX DE REVIENT (hors frais financiers)	664 360	2 000	666 360
FRAIS FINANCIERS	1.5%	10 150	10 150
PRIX DE REVIENT TOTAL (hors conduite d'opération)	674 510	2 000	676 510
CONDUITE D'OPERATION (honoraires GIE)	8 522	818	9 340
Conduite d'opération MQ	0.33%	2 226	2 417
TVA RECUPEREE	55 919	55 919	55 919
INVESTISSEMENT TOTAL	686 258	58 928	745 186
VRAI TVA PLAI 5.50%	TVA norm 20.00%	TVA réduite 10.00%	VRAI
464 064 PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLUS	511 173 CHARGE FONCIERE PLUS	448 869	6 033
212 447 PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLAI	234 013 CHARGE FONCIERE PLAI	205 491	2 762
0 PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLS	0 CHARGE FONCIERE PLS	0	0
0 PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLI	0 CHARGE FONCIERE PLI	0	0
Taux de TVA moyen de l'opération	8,6% Conduite d'opération	9 522	

2 043 € TTC /m² Shab

CATEGORIE	1
date d'impression	26-avr-23
FINANCEMENT 2023	
Droit Commun	
Subv. ETAT PLUS	0
Subv. ETAT PLA-I	58 600
Subventions :	
Région	9 000
Subvention Toulouse METROPOLE	0
CD31	7 500
CD82	0
SICOVAL	1 800
CAM	0
Action logement	9 000
Subventions Exceptionnelles	
Autres communes	0
ANRU	0
Autres subventions	0
Prêts :	
Prêt CDC PLUS (hors FF)	412 684
Prêt CDC PLA-I (hors FF)	113 959
Prêt CDC PLS (hors FF)	0
Prêt CDC PLI (hors FF)	0
prêt Booster	0
prêt booster taux fixe	0
Prêt PHB 2.0	0
Prêt Action Logement PLUS	0
Prêt Action Logement PLAI-R	0
Prêt Action Logement PLS	0
autre prêt	0
Prêts commerce	0
Besoins FP hors PHB2.0 et Booster	17.8% 132 643
Besoins en fonds propres effectifs	17.80% 132 643
TOTAL SUBVENTIONS	85 900
TOTAL PRETS CONSOLIDES	526 643
TOTAL RESSOURCES	745 186
	OK
PRET FONCIER PLAI	41 407
PRET FONCIER PLUS	90 450
PRET CONSTRUCTION PLAI	72 552
PRET CONSTRUCTION PLUS	322 234
PRET FONCIER PLS	0
PRET CONSTRUCTION PLS	0
PRET FONCIER PLI	0
PRET CONSTRUCTION PLI	0

CONTINGENTS	
garant	20%
Préfecture	30%
Action Logement PLUS	0%
Action Logement PLAI-R	0%
Action Logement PLS	0%
Conseil Départemental	10%
bailleur	33%
VALEUR DE BASE	
logement	FMD2SU 148
ENTRÉE	8 787
Valeur foncière	FMD2SU 100

PLAN FINANCEMENT PLUS

Subventions	7 500	1,5%
Etat	0	
Région	3 000	
Production Neuve	3 000	
Commune SRU	0	
BEPOS	0	
Commune SRU	0	
Accessibilité des logements	0	Asc + porte auto
CD31	0	
Subvention de base	0	
Accessibilité handicapés	0	
Prime centre bourg	0	
Prime classe 2 et 3	0	
Toulouse Métropole	0	
Sicoval	0	
CAM	0	
CD82	0	
Subventions ANRU	0	
Commune	0	
Subvention action logements	4 500	
Autres subventions	0	

PLAN FINANCEMENT PLAI

Subventions	78 400	33,5%
Etat	58 600	
Région	6 000	
Production Neuve	6 000	VRAI
Commune SRU	0	9 500
BEPOS	0	
Commune SRU	0	
Accessibilité des logements	0	Asc + porte auto
CD31	7 500	
Subvention de base	7 500	
Accessibilité handicapés	0	
Prime centre bourg	0	
Prime classe 2 et 3	0	
Toulouse Métropole	0	
Sicoval	1 800	
CAM	0	
CD82	0	
Subventions ANRU	0	
Commune	0	
Subvention action logements	4 500	
Autres subventions	0	

PLAN FINANCEMENT PLI

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

#VALEUR!

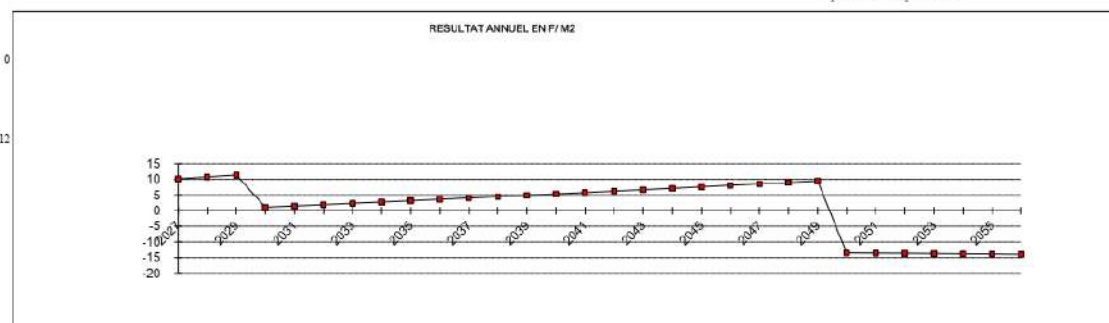
Annuité 1ère année/Loyer 1ère année

Date de Mise à Jour	Evènement & Modifications

Générer le tableau d'amortissement Booster
correspondant aux critères sélectionnés

CATEGORIE	1															
0 F		taux livret A 1.50%										Bazilège				
CARACTERISTIQUES DES FINANCEMENTS																
NOM	PLUS TRAVAUX	PLUS FONCIER	PLA-I TRAVAUX	PLA-I FONCIER	PLS TRAVAUX	PLS FONCIER	PLI TRAVAUX	PLI FONCIER	PRÊT PHB 2.0	PRÊT BOOSTER	PRÊT BOOSTER	PRET 1% PLUS	PRET 1% PLA-I	PRET 1% PLS	PRÊT Autre	PRET COMMERCIAL
PROFIL	Fin	Fin	Fin	Fin	Fin	Fin	Fin	Fin								
Montant base	322 234	60 450	72 552	41 407	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant y c FF	322 234	60 450	72 552	41 407	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
taux le taux	3.60%	3.13%	3.13%	2.62%	1.94%	3.47%	4.47%	3.65%	3.82%	3.16%	3.65%	2.63%	2.63%	3.46%	6.12%	4.12%
Progression	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
taux actuel	2.40%	2.40%	1.60%	1.60%	1.91%	1.91%	3.20%	3.20%	2.40%	2.40%	1.60%	0.25%	0.25%	0.25%	2.00%	1.00%
durée	40	50	40	50	40	50	35	50	40	60	40	40	40	30	20	20
Différence	1.66666667	1.66666667	1.66666667	1.66666667	1.66666667	1.66666667	1.66666667	1.66666667	20	20	20	0	0	0	0	0
% Pr revers	43%	12%	10%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Impact ANRU Impact ANRU

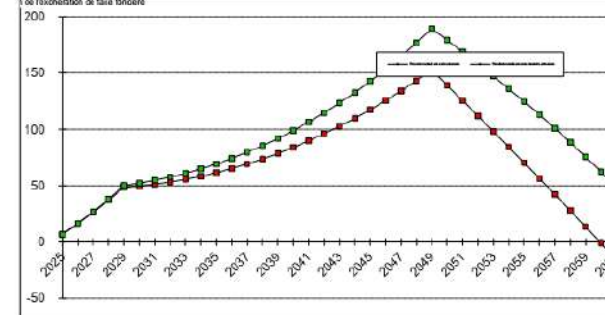


OK

0	taux parcs anciens PLUS	0	Emprunt supplémentaire
0	taux parcs anciens PLA-I	0	Emprunt supplémentaire
0	taux parcs anciens PLS	0	Emprunt supplémentaire

DONNEES DE L'EXPLOITATION										CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME	
LOUER DE REFERENCE	fin/SU	8.57	PLUS	fin-23							
PROVISIONS GROSSES REPARATIONS		4.94	PLA-I	fin-23						SURFACES	
		8.0382	PLS	fin-23						S Habitat	30%
Taux		6.60%	VALEUR	2025						Surface utile PLA-I	268
Différence		5								Surface utile PLS	123
Montant initial annuel COMM		0								Surface utile PLS	0
Montant initial annuel LOGT		4.553	VALEUR	2025						Surface utile PLA-I	0
Différence Logement		25		2 ans						PRIX DE PRODUCTION	
FRAIS GESTION Des logs (Logt)		1.124	VALEUR	2025						Prix Total	740 116
Des Communes (Total)		8		2025						Prix hors taxes	596 149
RECETTES										PROGRAMMATION	
Garages (Moins)-immotes		15.00	VALEUR	fin-23						Nb de Logements	9
143.34%										Nb de Garages	9
Prix Surface Utile PLUS		7.17	VALEUR	fin-25						CALENDRIER	
Prix Surface Utile PLA-I		6.13	VALEUR	fin-25						Durée	30
Prix Surface Utile PLS		9.53	VALEUR	fin-25						Date OS	2025
Prix Surface Utile PLA-I		9.86	VALEUR	fin-25						Mois de livraison	3
Taux impôts		1.50%								Année de livraison	2025
Taux vacans		1.50%									
EVOLUTION RECETTES et CHARGES											
Augmentation Recettes		1.70%									
Augmentation Dépenses		1.00%									
Loyer mensuel/M2 S Habitat		5.41									
Loyer mensuel/M2 Commerces											
taux de coté RLS lissé sur 40 ans		0.955	VALEUR	fin-25							

% de l'augmentation de la taxe foncière



[illegible]



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

XIII. LAFITTE-VIGORDANE - Route de Carbonne - 17 logements locatifs - 12 PLUS et 5 PLAI - 3ème passage

La présente délibération en Conseil d'Administration fait suite au refus d'octroi d'une subvention exceptionnelle demandée auprès du Conseil Départemental dans le cadre de la première opération de logement social sur la commune de Lafitte Vigordane.

Afin d'équilibrer financièrement cette opération, il a été décidé d'actualiser le bilan grâce à l'intégration de l'indexation des loyers IRL après l'année de livraison. La moyenne de cette indexation est fixée à 1.8 % (préconisations 2023 de la Banque des Territoires).

Rappel :

L'EPFO a acquis une parcelle dans une opération d'aménagement réalisée par Nexity foncier. La commune et l'EPFO ont sollicité l'OPH 31 pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux.

Cette parcelle présente une surface de 1 625 m² et permet de développer 939 m² de Surface de Plancher, soit 17 logements (9T2 et 8 T3).

L'EPFO propose de céder à l'OPH 31 cette parcelle après application de leur décote foncière.

Cette opération se situe en entrée de ville et à proximité immédiate du macro-lot sur lequel la commune porte

l'implantation de commerces et de services. Il s'agit de la première opération de logement social de la commune.

La consultation des entreprises a été réalisée et les offres sont en cours d'analyse. Le foncier est en cours d'acquisition auprès de l'EPFO.

1) Le programme :

Le projet envisagé porte sur la réalisation d'un programme de 17 logements locatifs sociaux (9 T2 et 8 T3) financés en PLAI-R (5) et PLUS (12) pour une Surface de Plancher de 939 m². Chaque logement dispose d'une place de stationnement aérien.

Le prix d'acquisition ressort à 70€/m² SP.

Les délais de réalisation seraient les suivants :

-  Promesse de vente : Juin 2021
-  Obtention Permis de Construire purgé : Août 2022
-  Bureau EPF pour acter cession OPH 31 : Avril 2023
-  OS : 3^{ème} trimestre 2023
-  Livraison : 1^{er} trimestre 2025

2) Plans de financement prévisionnels des logements locatifs :

Plan de financement prévisionnel des logements PLUS :

Le programme prévisionnel développe 651.90 m² SHAB et 671.30 m² SU, pour un total de 12 logements (4 T2, 8 T3).

Tous les logements ont un stationnement aérien.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **1 463 906 € TTC** (TVA à 10 %).

Les financements se décomposent en :

Subvention Région	18 000 €	1%
Subvention CD31	36 000 €	2%
Subventions Action Logement	9 000 €	1%
Prêt PLUS foncier	218 448 €	15%
Prêt PLUS construction	681 039 €	47%
Prêt Action Logement	52 000 €	4%
Fonds propres	449 419 €	31%

Plan de financement prévisionnel des PLAI-R :

Le programme prévisionnel développe 211.70 m² SHAB et 223.53 m² SU, pour un total de 5 logements (5 T2).

Tous les logements ont un stationnement aérien.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **487 442 € TTC** (TVA à 5,5%).

Les financements se décomposent en :

Subvention Etat PLAI	25 000 €	5%
Subvention Région	17 500 €	4%
Subvention CD31	25 000 €	5%
Subvention Action Logement	7 500 €	2%
Prêt PLAI Foncier	72 737 €	15%
Prêt PLAI Construction	190 060 €	39%
Fonds propres	149 645 €	31%

L'équilibre de l'opération fait ressortir un besoin en fonds propres de 30.7 %, contre 39 % présenté au dernier Conseil d'Administration.

Données d'Exploitation (valeur février 2020) :

PLUS :

Le loyer prévisionnel est fixé à **6.38 €/m²** surface utile pour les 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 421 € pour un logement PLUS.

PLAI-R:

Le loyer prévisionnel est fixé à **5.65 €/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 373 € pour un logement PLAI-R.

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.

PJ :

Plan de Situation

Bilan d'exploitation logement PLUS/PLAI-R

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023



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

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

PLAN DE SITUATION

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023



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

**LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON**

PLAN-DE-SITUATION¶



BAILLEUR

OPH31

COMMUNE : LAFITTE VIGORDANE			
TOULOUSE METROPOLE	31	ZONE :	3
VEFA ou AA	non		
ADRESSE OPER.	route de Carbone		
SURF TERRAIN			
Délimitaire	CD 31		
FINANCEMENT	PLUS	PLAI-R	-
NB LOGTS PLUS	12	NB LOGTS PLAI	5
NB LOGTS PLS	0	NB LOGTS PLI	0
NB TOTAL LOGTS	17	coll	
S Plancher (lgs)	939	Shon commerce	0
SHAB LOGTS	864	SU commerce	0
SURFACE LOGE	0		
RENDEMENT	0,92		
LOGT MOYEN (type)	2,47	ascenseurs	non
LOGT MOY (m²)	50,80		
SURF. MINIMUM	894		
SURFACE UTILE	895	coef structure	1,0626
SUTILE PLUS	671	S.U. PLAI	224
SUTILE PLS	0	S.U. PLI	0

TYPLOGIE	Nbre	SHabitable	Sannexes
T1	0	0,00	0,00
T1B	0	0,00	0,00
T2	9	42,43	3,98
T3	8	60,21	3,32
T4	0	0,00	0,00
T5	0	0,00	0,00
T6	0	0,00	0,00
Total	17	863,60	62
GARAGES	PLUS	PLAI	PLS
INFRA	0	0	0
SUPER	12	5	0
Total Sannexes =		62	
Poids de T1 au T2		52,9%	

INVESTISSEMENT OPERATION N° 17 PLUS PLAI-R - LAFITTE VIGORDAI route de Carbone

POSTES DE DEPENSES	LOGTS HT	TVA	LOGTS TTC	TOTAL HT
PRIX ACQUISITION TERRAIN	70 HT M2 SP		65 709	65 709
FRAIS D'ACQUISITION	2,50%		1 643	1 643
DEMOLITION		0	0	0
COMMISSION	0,00%	0	0	0
SONDAGE		1 000	6 000	5 000
GEOMETRE		1 000	6 000	5 000
REFERE		0	0	0
DIAGNOSTICS DEMOLITION		0	0	0
TLE + CAUE + R/	6,40%	0	21 928	21 928
PFAC	17 E /M2 SP		16 225	16 225
TAXE Diverses	0 /m² Shon	0	0	0
Autre charge foncière		0	0	0
Autre charge foncière		0	0	0
Autre charge foncière		0	0	0
RENFORT RESEAU	0 E /logt	0	0	0
ALEAS	0 E/m2shon	0	0	0
REVISIONS	0,00% terrain+frais	0	0	0
TOTAL FONCIER (hors révision)		2 000	117 504	115 504
V.R.D	8 100 E HT/logt	27 540	165 240	137 700
HONORAIRES VRD	0 /V	0	0	0
BROCHTS CONCESSION	1 500 E HT/logt	5 100	30 600	25 500
CONV.ELECTRICITE	0 E HT/logt	0	0	0
BROCHTS GDF	0 E HT/logt	0	0	0
Autre vrd		0	0	0
ALEAS	0,00% /V	0	0	0
REVISION	0,00% /V	0	0	0
TOTAL V.R.D (hors révision)		32 640	195 840	163 200
TOTAL CHARGE FONCIERE (hors révision)		34 640	313 344	278 704
CONSTRUCTION	1 400 /m² Shab	241 808	1 450 848	1 209 040
SURCOUTS	0 /m² Shab		0	0
PILOTAGE	1,03% /v	2 769	16 611	13 843
MAITRISE D'OEUVRE	7,00% /v	18 854	113 126	94 272
COORDONNATEUR SPS	0,55% /v	1 481	8 888	7 407
CONTROLE TECHNIQUE+MISSION	0,95% /v	2 559	15 353	12 794
ASSURANCE D.O.	0,83% /v+shon TTC		14 932	14 932
autre		0	0	0
autre		0	0	0
autre		0	0	0
NF HABITAT	E HT/logt	0	0	0
DIVERS(trais de tirages,etc..)		1 000	6 000	5 000
ALEAS	3,00% /v	8 080	48 483	40 402
REVISION	0,00% /v	0	0	0
TOTAL BATIMENT (hors révision)		278 552	1 674 242	1 397 690
PRIX DE REVIENT (hors révision)		311 192	1 987 586	1 676 394
TOTAL REVISIONS		0	0	0
PRIX DE REVIENT (hors frais financiers)		311 192	1 987 586	1 676 394
FRAIS FINANCIERS	1,5%	31 170	31 170	31 170
PRIX DE REVIENT TOTAL (hors conduite d'opération)		311 192	2 018 756	1 707 564
CONDUITE D'OPERATION		83 203	90 415	83 203
Frais administratif		1 500	1 800	1 500
TVA RECUPEREE		-159 627	-159 627	
INVESTISSEMENT TOTAL		1 792 267	1 951 347	1 951 347
TVA PLAI	5,50%			
TVA norm	20,00%			
TVA reduite	10,00%			
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLUS		235 072	49 295	
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLAI		487 442	78 273	16 414
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLS		0	0	0
PRIX DE REVIENT LOGEMENTS PLI		0	0	0
Taux de TVA moyen de l'opération		8,9%		

2 260 € TTC /m² Shab

CATEGORIE 1

date d'impression 26-av-23

FINANCEMENT 2021	
Droit Commun	
Subv ETAT PLUS	0
Subv ETAT PLAI	25 000
Subventions :	
Région	35 500
Subvention Toulouse METROPOLE	5 000
CD31	61 000
CD82	0
SICOVAL	0
CAM	0
Action logement	16 500
Subventions Exceptionnelles	
Autres communes	0
ANRU	0
Autres subventions	0
Prêts :	
Prêt CDC PLUS (hors FF)	899 487
Prêt CDC PLAI (hors FF)	262 797
Prêt CDC PLS (hors FF)	0
Prêt CDC PLI (hors FF)	0
prêt Booster	0
prêt booster taux fixe	0
Prêt PHB 2.0	0
Prêt Action Logement PLUS	52 000
Prêt Action Logement PLAI-R	0
Prêt Action Logement PLS	0
autre prêt	0
Prêts commerce	0
Besoins FP hors PHB2.0 et Booster	30,7% 599 064
Besoins en fonds propres effectifs	31% 599 064
TOTAL SUBVENTIONS	138 000
TOTAL PRÊTS CONSOLIDES	1 214 284
TOTAL RESSOURCES	1 951 347
	OK
PRÊT FONCIER PLAI	72 737
PRÊT FONCIER PLUS	218 448
PRÊT CONSTRUCTION PLAI	190 060
PRÊT CONSTRUCTION PLUS	681 039
PRÊT FONCIER PLS	0
PRÊT CONSTRUCTION PLS	0
PRÊT FONCIER PLI	0
PRÊT CONSTRUCTION PLI	0

CONTINGENTS	
garant	20%
Préfecture	30%
1°spatral PLAI	24%
1°spatral PLAI-R	0%
1°spatral PLS	0%
Conseil Départemental	10%
Bailleur	24%

VALEUR DE BASE	
logement	FM2SU 1 412
garage	8 752
Valeur foncière	FM2SU 100

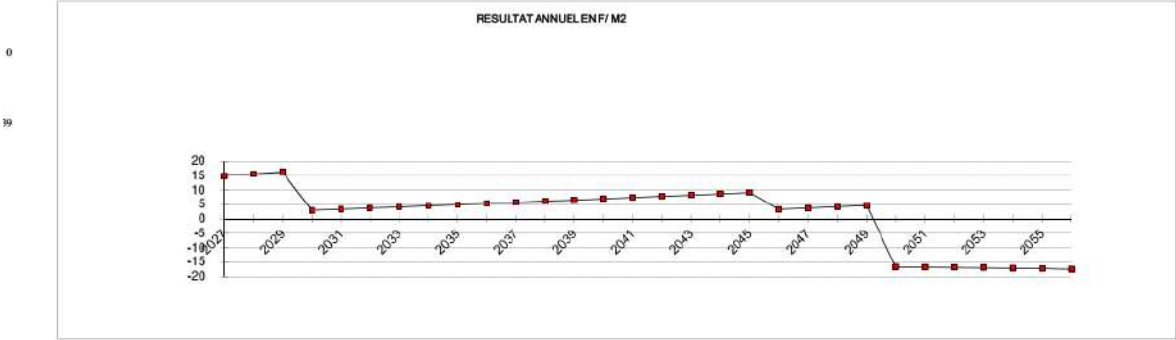
PLAN FINANCEMENT PLUS			PLAN FINANCEMENT PLAI			PLAN FINANCEMENT PLI		
Subventions	63 000	4,3%	Subventions	75 000	15,4%	Prêts	0	0,0%
Etat	0		Etat	25 000		Prêt PLI foncier	0	
Région	18 000		Région	17 500		Prêt PLI Construction	0	
Production Neuve	18 000		Production Neuve	17 500	VRAI	autres prêt		
Commune SRU	0		Commune SRU	0	77 500			
BEPOS	0		BEPOS	0				
Commune SRU			Commune SRU					
Accessibilité des logements	0	Asc + porte auto	Accessibilité des logements	0	Asc + porte auto			
CD31	36 000		CD31	25 000				
Subvention de base	36 000		Subvention de base	25 000				
Accessibilité handicapés			Accessibilité handicapés	0				
Prime centre bourg			Prime centre bourg	0				
Prime classe 2 et 3	0		Prime classe 2 et 3	0		Fonds Propres	0	0,0%
Toulouse Métropole			Toulouse Métropole	0		TOTAL	0	
Sicoval			Sicoval	0				
CAM			CAM	0				
CD82			CD82					
Subventions ANRU			Subventions ANRU	0				
Commune	0		Commune	0				
Subvention action logements	9 000		Subvention action logements	7 500				
Autres subventions			Autres subventions					
Prêts	951 487	65,0%	Prêts	262 797	53,9%	PLAN FINANCEMENT PLS		
Prêt PLUS Foncier	218 448		Prêt PLAI Foncier	72 737		Prêts	0	0,0%
Prêt PLUS Construction	681 039		Prêt PLAI Construction	190 060		Prêt PLS foncier	0	
Prêt PHB.2.0			Prêt PHB.2.0			Prêt PLS Construction	0	
prêt Booster (cat 2)	0		prêt Booster (cat 2)	0		prêt PHB 2.0	0	
prêt booster fixe			prêt booster fixe			prêt Booster (cat 2)	0	
Action Logement PLUS	52 000		Action Logement PLAI	0		prêt booster fixe		
autres prêt	0		autres prêt	0		Action Logement PLS	0	0
Fonds Propres	449 419	30,7%	Fonds Propres	149 645	30,7%	Fonds Propres	0	0,0%
TOTAL	1 463 906		TOTAL	487 442		TOTAL	0	
			total subventions	138 000	7%			
			OK	OK				

Date de Mise à Jour	Evènement & Modifications

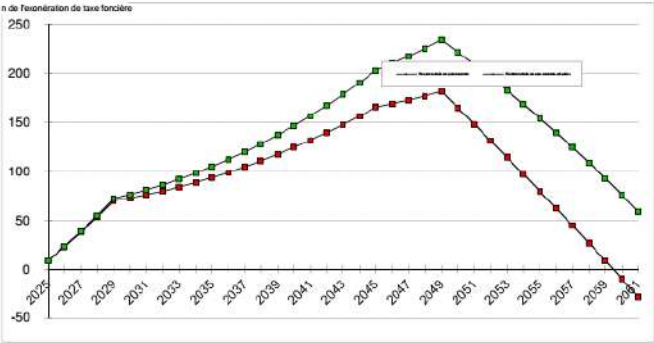
Générer le tableau d'amortissement Booster
correspondant aux critères sélectionnés

CATEGORIE																
0 F		taux livret A 1,80%														
LAFITTE VIGORDANE																
CARACTERISTIQUES DES FINANCEMENTS																
NOM	PLUS TRAVAUX/ FONCIER	PLUS TRAVAUX/ FONCIER	PLA-I TRAVAUX/ FONCIER	PLA-I TRAVAUX/ FONCIER	PLS TRAVAUX/ FONCIER	PLS TRAVAUX/ FONCIER	PLI TRAVAUX/ FONCIER	PLI TRAVAUX/ FONCIER	PRET PIB 2.0	PRET BOOSTER	PRET BOOSTER	PRET 1% PLUS	PRET 1% PLA-I	PRET 1% PLS	PRET Autre	PRET COMMERCE
PROFIL																
Montant base	041 039	218 448	190 060	72 737	0	0	0	0	0	0	0	52 000	0	0	0	0
Montant y FF	041 039	218 448	190 060	72 737		0	0	0	0	0	0	52 000	0	0	0	0
ta le année	3,00%	3,13%	3,12%	2,62%	3,94%	3,47%	4,13%	3,68%	3,92%	3,16%	2,22%	2,63%	2,63%	3,46%	6,12%	6,12%
Progression	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ta actuariel	2,40%	2,40%	1,60%	1,60%	2,91%	2,91%	3,20%	3,20%	2,40%	2,40%	1,00%	0,25%	0,25%	0,25%	2,00%	2,00%
durée	40	50	40	50	40	50	40	50	40	60	60	40	40	30	20	20
Différé % Pr revient	1,5 35%	1,5 11%	1,5 16%	1,5 4%	1,5 0%	1,5 0%	1,5 0%	1,5 0%	20 0%	20 0%	20 0%	0 3%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%

Impact ANRU Impact ANRU



DONNEES DE L'EXPLOITATION										CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME		
LOYER DE REFERENCE	IndSU	5,36	PLUS	févr-21								
PROVISIONS GROSSES REPARATIONS		4,75	PLA - I	févr-21								
		7,738	PLS	févr-21								
	Taux	0,60%	VALEUR	2025								
	Différé	5										
TAXE FONCIERE	Montant initial annuel: COMM	0										
	Montant initial annuel: LOGT	10 124	VALEUR	2025								
	Différé Logements	25	2 ans									
FRAN GESTION Des logs (Logt)		1 124	VALEUR	2025								
904	Des Commerces (Total)	0										
	Garages (mois)+amenes	23,53	VALEUR	févr-21								
RECETTES												
	103,3%											
	Prix Surface Utile PLUS	7,23	VALEUR	mars-25								
	Prix Surface Utile PLA-I	6,20	VALEUR	mars-25								
	Prix Surface Utile PLS	9,00	VALEUR	mars-25								
	Prix Surface Utile PLI	9,25	VALEUR	févr-21								
	Taux impayés	1,50%										
	Taux vacants	1,50%	30% pkings									
EVOLUTION RECETTES et CHARGES												
	Augmentation Recettes	1,70%										
	Augmentation Dépenses	2,00%	0,025									
Loyer mensuel/M2 S Habitable		5,62										
Loyer annuel/M2 Commerces			VALEUR	mars-25								
taux décote RLS lissé sur 40 ans		0,955										



[illegible]



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

XIV. DEMANDE DE SUBVENTIONS AUPRES DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE AU TITRE DE LA PROGRAMMATION 2022

La présente note a pour objet d'autoriser le Président ou le Directeur Général de l'OPH31 à demander, de manière générale, les subventions prévues par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, auxquelles les opérations de l'OPH31 sont éligibles.

Depuis 2006, le Département de la Haute-Garonne a reçu la délégation de compétence pour l'attribution des aides publiques au logement qui lui permet, au titre des crédits délégués, d'octroyer les aides à la pierre aux opérateurs HLM.

Subventions 2022

Au titre de la programmation 2022, les subventions sollicitées par l'OPH31 auprès du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, consistant en subventions et primes réservées aux programmes prévoyants au moins 50% de T1 et T2 pour les programmes de construction neuve, sont détaillées ci-après :

1-Soutien à la production de logements locatifs sociaux et très sociaux

	Territoire de délégation du Conseil Départemental 31		Sicoval et Muretain Agglo	
	Par logement financé en PLUS	Par logement financé en PLAI	Par logement financé en PLUS	Par logement financé en PLAI
Subvention de base	3 000 €	5 000 €		2 500 €
Primes classes 2 et 3	4 500 €	10 000 €		
Prime recyclage en centre bourg		10 000 €		

2-Soutien à la création de logements accompagnés : pensions de famille, résidences sociales et logements ordinaires à très bas niveau de quittance (« PLAI Adapté »)

	Territoire de délégation du Conseil Départemental 31	Sicoval et Muretain Agglo, Toulouse-Métropole
	Par logement financé en PLAI	Par logement financé en PLAI
Subvention aux pensions de famille, résidences sociales, résidences Habitat jeunes	5 000 €	2 500 €
Subvention au logement ordinaire PLAI Adapté « à bas niveau de quittance »	10 000 €	10 000 €
Subvention au logement ordinaire PLAI pour situations complexes avec troubles résidentiels	10 000 €	10 000 €

3-Soutien à l'adaptation de logements sociaux existants

	Par logement social (PLUS ou équivalent) ou très social (PLAI ou équivalent) adapté
Subvention par logement locatif social ou très social adapté existant	2 000 €

4-Soutien à la production de logements sociaux accessibles aux seniors et aux personnes en situation de handicap

	Par logement PLAI accessible handicap
Subvention par logement accessible au-delà de l'obligation réglementaire	2 000 €

Prime au logement accessible de plain-pied au-delà de l'obligation règlementaire pour les T4	1 000€
--	--------

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à solliciter le Conseil Départemental de la Haute-Garonne pour qu'il soit accordé à l'OPH31 les subventions sur l'ensemble des opérations retenues au titre de la programmation 2022.

PROGRAMMATION GIE 2022 OPH31

OPERATIONS CD31	PLS	PLUS	PLAI A	PLAI R	FOYERS PLAI	TOTAL LGTS	Date décision financement	Date demande de subventions PLAI	Montant total subventions CD31
BOULOC Rue Jean Jaurès		47		25		72	29/11/2022	727 500.00 €	727 500 €
SAINT GAUDENS 72 Avenue de la République AA		11		5		16	19/12/2022	157 500.00 €	157 500 €
MARTRES TOLOSANE Avenue de la Gare VEFA NOVILIS		14		6		20	20/12/2022	195 000.00 €	195 000 €
						TOTAL		TOTAL	1 080 000

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023


Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

XV. DEMANDE DE SUBVENTIONS AU TITRE DE LA PROGRAMMATION 2022 - AUPRES DE LA REGION OCCITANIE

La présente note a pour objet d'autoriser le Président ou le Directeur Général de l'OPH31 à demander, de manière globale, les subventions prévues par la Région Occitanie auxquelles les opérations de l'OPH31 sont éligibles.

La Région Occitanie a décidé, par délibération du 24 mars 2017, de contribuer au financement d'opérations de création de logements locatifs sociaux familiaux, conventionnés avec l'Etat ou les collectivités locales délégataires des aides à la pierre répondant aux critères de loyer et de conditions de revenus des logements de type PLUS, PLA-I ou produits équivalents agréés par l'ANRU.

La Région Occitanie souhaite développer une offre accessible sur l'ensemble du territoire régional et adaptée aux spécificités territoriales et aux types de bénéficiaires.

Les subventions pour l'aide à la politique du logement locatif social sont calculées sur un coût subventionnable plafonné à 200 000 € par opération.

Les bénéficiaires sont notamment les bailleurs sociaux au sens de l'article L.411.10 du Code de la Construction et

de l'Habitation menant des opérations sur le territoire de la Région Occitanie.

La Région Occitanie prend en considération les demandes pour les opérations non démarrées au moment de la demande (ordre de service travaux non notifié), en maîtrise d'ouvrage directe, acquisition-amélioration ou VEFA.

1 – SUBVENTIONS A LA PRODUCTION

Conditions d'obtention

- **Contrepartie obligatoire** (subvention et/ou cession foncière gratuite ou minorée) **des collectivités infra-régionales** (Conseil départemental, EPCI et/ou communes). En cas de financement inférieur à celui de la collectivité régionale, cette dernière plafonnera son aide sur la base des contreparties locales (hors bonifications).

Subvention régionale maximale par logement :

Forfaits au logement accordé, selon le mode de production et la catégorie de financement des logements sociaux :

- Opérations en Maîtrise d'ouvrage directe :

PLAI : 3 500 € PLUS : 1 500 €

- Opérations d'Acquisition-Amélioration :

PLAI : 3 500 € PLUS : 1 500 €

- Opérations en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) :

PLAI : 2 000 € PLUS : 500 €

Par ailleurs, la Région Occitanie a mis en place un système de bonifications et d'aides complémentaires.

2 - Bonifications / aides complémentaires de la région

Des bonifications et aides complémentaires sont mises en place afin de répondre aux enjeux territoriaux, énergétiques et d'accessibilité aux personnes en situation de handicap :

- Logements situés sur une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU :

1 000 €/logement PLAI - 500 €/logement PLUS

Cette bonification sera accordée **sous réserve d'une contrepartie de la commune** d'implantation du projet, à hauteur minima de la bonification régionale (subvention et/ou cession foncière gratuite ou minorée).

- Accessibilité des logements :

L'aide vise, lorsque la réglementation ne l'exige pas, à soutenir l'installation d'ascenseurs et d'équipements (portes d'entrée motorisées) permettant des circulations autonomes dans les accès et parties communes des Bâtiments d'Habitat Collectif (BHC). Le montant de l'aide accordée est de 20% des dépenses subventionnables, plafonnée à 5 000 € par opération.

- Dépassement de l'obligation réglementaire de réaliser des logements accessibles par opération :

Une bonification forfaitaire de 1 000 € par logement sera accordée pour chaque logement accessible au-delà de l'obligation réglementaire.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à solliciter la Région Occitanie pour qu'il soit accordé à l'OPH31 les subventions sur l'ensemble des opérations retenues au titre de la programmation et non démarrées au moment de la demande listées en annexe.

PROGRAMMATION OPH31 2022

Opérations	PLUS	PLUS ANRU	PLUS	PLAI	PLAI ANRU	PLAI	MONTANT	MONTANT
			AA	AA		R	SUB PLUS	SUB PLAI
BOULOC Rue Jean Jaurès	47					25	70 500	87 500
SAINT GAUDENS 72 Avenue de la République AA			11	5			16 500	17 500
MARTRES TOLOSANE Avenue de la Gare VEFA NOVILIS	14					6	7 000	12 000
Sous-Totaux	61	0	11	5	0	31		
Total PLUS et PLA-I	72			36			94 000	117 000
Total Logements Elligibles	108							

MONTANT TOTAL SUBVENTIONS REGION

211 000

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023


Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

.....
.....
XVI. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de construction neuve de 16 logements rue Déodat de Séverac à SAINT ALBAN, code interne 0337CN – ANNULE ET REMPLACE la délibération du Conseil d'Administration du 26 octobre 2022

Les conditions de financements des emprunts sollicités auprès de la Banque des Territoires ont évolué.
De ce fait le montant des prêts validés précédemment ont changé et une nouvelle délibération avec les nouvelles conditions est nécessaire.

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 1 349 000 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de construction neuve de 16 logements à SAINT ALBAN, code interne 0337CN

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

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé 4 Lignes de Prêts pour un montant total de 1 349 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI FONCIER
Montant :	94 695 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 :	119 770 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 :	282 054 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 :	843 393 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

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 23 mai 2023



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

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

.....
Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

.....
.....

- XVII. Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 513 458 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement d'une opération de construction neuve de 14 équivalent logements, rue Lejeune à TOULOUSE, code interne 0306CN- - ANNULE ET REMPLACE la délibération du Conseil d'Administration du 26 octobre 2022

Les conditions de financements des emprunts sollicités auprès de la Banque des Territoires ont évolué. De ce fait le montant des prêts validés précédemment ont changé et une nouvelle délibération avec les nouvelles conditions est nécessaire.

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

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 530 458 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI FONCIER
Montant :	158 267 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 :	355 182 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

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 23 mai 2023


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

.....
.....

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

Les conditions de financements des emprunts sollicités auprès de la Banque des Territoires ont évolué.
De ce fait le montant des prêts validés précédemment ont changé et une nouvelle délibération avec les nouvelles conditions est nécessaire.

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

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

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

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé 2 Lignes de Prêts pour un montant total de 465 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	257 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	Sans objet

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO-PRÊT
Montant :	208 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,25 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	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 23 mai 2023


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

-
-
- XIX. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 7 logements, résidence Lasserre 2, 5 rue de l'Aneto à BOULOGNE SUR GESSE, code interne 0034ER - ANNULE ET REMPLACE la délibération du Conseil d'Administration du 26 octobre 2022

Les conditions de financements des emprunts sollicités auprès de la Banque des Territoires ont évolué.
De ce fait le montant des prêts validés précédemment ont changé et une nouvelle délibération avec les nouvelles conditions est nécessaire.

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 380 000 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 7 logements à BOULOGNE SUR GESSE code interne 0034ER

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 359 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	268 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	Sans objet

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO-PRÊT
Montant :	91 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,25 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	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 23 mai 2023



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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

.....
.....
XX. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 16 logements, résidence Les Pervenches 3 et 3A avenue du Donjon à SALIES DU SALAT, code interne 2010RE - ANNULE ET REMPLACE la délibération du Conseil d'Administration du 26 octobre 2022

Les conditions de financements des emprunts sollicités auprès de la Banque des Territoires ont évolué.
De ce fait le montant des prêts validés précédemment ont changé et une nouvelle délibération avec les nouvelles conditions est nécessaire.

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 561 000 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 16 logements à SALIES DU SALAT code interne 2010RE

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 539 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET PAM à taux variable (TLA)
Montant :	291 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt (sans préfinancement) :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	Sans objet

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO-PRÊT
Montant :	248 000 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 23 mai 2023


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de
CA du 22 mai 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Monique DUFFAU, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY, Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Madame Dominique BELTRAME à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Léon ROBERT
- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Michel LACAN
- Madame Anne LAVALADE à Monsieur Bernard NEVEU
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean-Louis REMY
- Monsieur Serge CAMBOU à Madame Alba SER

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean BOUTEIL
- Madame Khedidja BOUHACEIN
- Monsieur Thierry SUAUD
- Monsieur Alain SOTTIL
- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Monsieur Michael PINAULT
- Madame Anna GIOIA

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

.....
.....

XXII. Présentation du rapport ANCOLS 2022 (annexe 2)

Le rapport ANCOLS est présenté en annexe 2.

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

Article unique :

Le Conseil d'Administration de l'OPH de la Haute-Garonne prend acte des conclusions du rapport définitif de contrôle N°2021-004_02 de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS).

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 23 mai 2023

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 23 mai 2023


Thierry Besançon


Thierry Besançon

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20230522-ancols-DE
Reçu le 24/05/2023

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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



Rapport de contrôle de l'ANCOLS

Note contextuelle





Contexte



Rapport 2017 – Rapport 2022



Rapport de l'ANCOLD 2017

- Nombre de points forts⁴
- Nombre d'irrégularités⁴
- Nombre de recommandations⁸

Rapport de l'ANCOLD 2022

- Nombre de points forts³
- Nombre d'irrégularités³
- Nombre de recommandations²





Rappel des dates



Date de réalisation du contrôle	Du 21/09/2021 au 29/04/2022
Date de réception du document provisoire	21/10/2022
Date de réception du document définitif	09/03/2023

Rapport n°2021-004-02



Synthèse des Constats



Points forts



- **Loyers modérés**
- **Gouvernance impliquée**
- **Rapprochement technique et opérationnel avec le groupe des Chalets**





Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- **Observation 1:** Le PSP doit faire l'objet d'une mise à jour complète pour satisfaire aux dispositions légales (article L. 4119 du CCH) et l'OPH 31 devra veiller à l'avenir à en faire un outil de pilotage actualisé régulièrement.
- **Observation 2:** L'office n'est pas à jour des obligations réglementaires relatives à la protection des personnes contre les risques liés à une exposition à l'amiante (non conforme aux articles R.13347, R.133420, R.133429-5 du code de la santé publique).
- **Observation 3:** Les données des enquêtes OPS 2018 et 2020 n'ont pas été correctement transmises par l'OPH et n'ont pas été intégrées dans les statistiques nationales (non conforme à l'article L. 442 du CCH).



Recommandations

- **Recommandation 1** L'office qui n'a pas été en mesure de présenter pendant le contrôle des informations fiables sur la dernière régularisation de charges (année 2019) devrait mettre en place un suivi et un contrôle des charges.
- **Recommandation 2** L'organisme est invité à actualiser son étude prévisionnelle régulièrement afin d'apporter les informations nécessaires à la gouvernance en matière d'investissements à réaliser, et à être vigilant sur l'évolution de la dette.

Au sens de l'article L. 342-12 du CCH



Irrégularités



Observation 1

Le Plan Stratégique du Patrimoine

Le PSP doit faire l'objet d'une mise à jour complète pour satisfaire aux dispositions légales (article L. 419 du CCH) et l'OPH31 devra veiller à l'avenir à en faire un outil de pilotage actualisé régulièrement.





Obligation du bailleur

Le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) est une démarche obligatoire pour les organismes HLM et traite du devenir du patrimoine dans un délai de 5 à 10 ans.

Les enjeux et les objectifs du Plan Stratégique du Patrimoine :

- **Optimisation de l'attractivité du parc immobilier publi**
- **Intégration des contraintes environnementales**
- **Coordination des différentes actions d'amélioration de l'habitat**
- **Adéquation avec les enjeux réglementaires applicables dans le logement social**





Réalisation du PSP

L'élaboration du plan stratégique du patrimoine s'articule en 5 grandes étapes :

1. **Le diagnostic stratégique**
2. **L'analyse des enjeux**
3. **La détermination des orientations**
4. **L'arbitrage et la finalisation du plan**
5. **La mise en œuvre du PSP**





Planning prévisionnel





Observation 2

Le Dossier Amiante des Parties Privatives (DAPP)

L'Office n'est pas à jour des obligations réglementaires relatives à la protection des personnes contre les risques liés à une exposition à l'amiante (non conforme aux articles R. 13347, R. 1334-20, R. 1334-29-5 du code de la santé publique).





Obligation du bailleur

Depuis le 1^{er} février 2012, les diagnostics Technique Amiante ont évolué, avec les Diagnostics Amiante des Parties Privatives (DAPP) et l'intégration du repérage étendu aux flocages, calorifugeages et faux plafonds des parties privatives.

Le repérage étendu de l'amiante dans les parties communes a été réalisé en 2006 et les dossiers techniques amiante (DTA) constitués.

L'Office aurait dû procéder à une mise à jour de l'ensemble des DTA conformément au décret amiante 2011-629, qui a modifié la liste des matériaux à repérer et ainsi réaliser les DAPP.



De plus, en présence d'amiante jugée en « bon état de conservation », le bailleur a une obligation d'organiser un contrôle périodique de cette amiante, afin de s'assurer de son évolution et de mettre en œuvre un plan de retrait si son état venait à se dégrader.



Politique actuelle de l'Office

Le repérage étendu des flocages, calorifugeages et faux plafonds dans les parties privatives (DAPP) **n'a pas été engagé par l'Office de manière systémique**



Les DAPP sont réalisés par l'OPH31 en même temps que les repérages avant travaux (RAAT) lors de chaque relocation des logements dans le cadre d'un marché à bon de commande. **Cette méthode n'est pas conforme** aux obligations réglementaires qui imposent un repérage étendu.

L'Office n'a pas mis en place de procédure de contrôle périodique des éléments amiantés jugés en « bon état de conservation ». Cet élément a occasionné **une note d'irrégularité dans le rapport de l'ANCOLS**





Plan d'action de l'Office

Voici les différentes actions mises en place par l'Office en 2023 :

- La mise à jour des DAPP (en s'appuyant sur le marché à bon de commande de diagnostic immobilier qui est en cours avec la société Arkhédia).
- La mise en œuvre d'un planning de contrôle des éléments amiantés déjà présents sur le patrimoine sur l'année 2023 (renouvelé tous les 3 ans).
- L'identification d'un référent Amiante au sein de l'organisme
Technicien en Gestion de Patrimoine de la Direction Solutions Habitat.





Observation 3

Les enquêtes OPS (Occupation du Parc Social)

Les données des enquêtes OPS 2018 et 2020 n'ont pas été correctement transmises par l'OPH31 et n'ont pas été intégrées dans les statistiques nationales (non conforme à l'article L. 442-5 du CCH).





Éléments contextuels

Circonstances et convergence de problèmes rencontrés :

- Nous avons constaté une perte de savoir-faire et de traçabilité, eu égard à des mouvements de personnel effectués sans relais et cadres précis.
- De fait, l'extraction et la traçabilité des éléments nécessaires pour répondre aux enquêtes sociales ont été mis à mal et ont dégradé la qualité de transmission des résultats attendus.



L'OPH31 a pris acte de la situation décrite concernant les années 2018 et 2020.



Plan d'action de l'Office

L'office a mis en place un plan d'action permettant un suivi et une extraction conformes des données nécessaires aux enquêtes OPS sur l'année 2022.

- La gestion locative et le service informatique ont généré les requêtes nécessaires à l'extraction de ces données, réutilisables pour les exercices à venir.
- Mise en place d'une formation **Le supplément de Loyer de Solidarité et les enquêtes annuelle et biennale** qui aura lieu en **septembre 2023** → responsables de la Gestion Locative + directeur de la Relation Clients.





Recommandations



Recommandation 1

Suivi et contrôle des charges

L'Office qui n'a pas été en mesure de présenter pendant le contrôle des informations fiables sur la dernière régularisation de charges (année 2019) devrait mettre en place un suivi et un contrôle des charges.





Éléments contextuels



Circonstances et convergence de problèmes rencontrés :

- **Volatilité importante du personnel au pôle comptabilité (au moins 6 personnes en l'espace de 3 ans)**
- **La traçabilité des éléments comptables ainsi que des erreurs d'imputation sur la ventilation analytique ont généré de sérieux problèmes de fiabilité.**
- **La mise en place du transfert du patrimoine des Chalets a eu des incidences notables :**
 - Manque de lisibilité sur le transfert (non-résiliations des contrats d'eau et d'électricité auprès des fournisseurs).
 - Problèmes d'identification des compteurs des locataires et des PDL pour l'électricité des communs.
 - Réception des factures incomplètes (Taxe Ordures Ménagères, facture eau ...).
 - Refacturation des factures payées par l'OPH concernant les Chalets, et la non prise en compte de nouveau patrimoine par les fournisseurs.



Plan d'action de l'Office

L'OPH31 a mis en place un plan d'action permettant un suivi et un contrôle des charges, afin de pouvoir présenter des informations fiables concernant la régularisation des charges de l'année 2019 et pouvant répondre dorénavant aux besoins de suivi et de pilotage de l'ensemble des charges de l'Office.

- **Embauche d'une nouvelle équipe comptable avec une formation complète sur l'imputation analytique des factures (méthodologie).**
- **Vigilance et contrôle accru au niveau de la saisie des factures et de la GED.**
- **Rattachement du Pôle charges avec la Comptabilité comme cela était fait jusqu'en 2017.**
- **Développement d'un processus du traitement de la régularisation des charges.**





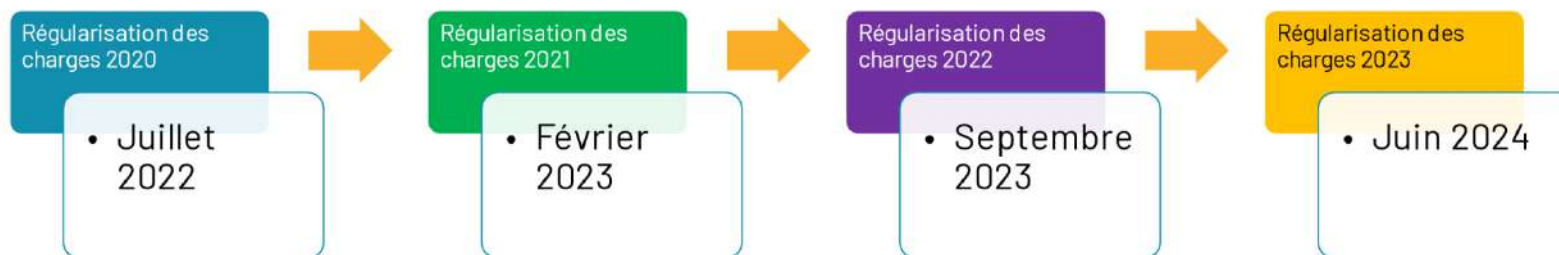
Plan d'action de l'Office (suite)

- **Concernant la comptabilité Tiers** un premier collaborateur va vérifier les factures et les ventilations analytiques qui seront remontées à un autre collaborateur. Ceci permettra d'avoir une double vérification des données.
- **Concernant la comptabilité Client** le deuxième collaborateur récupère les données du premier pour effectuer le calcul de la régularisation pour les charges.
- Par ailleurs, l'OPH31 s'est doté d'un outil performant avec l'entreprise STONAL, qui permettra d'avoir une arborescence virtuelle de l'ensemble des charges des résidences.





Plan pluriannuel des régularisations de charges





Recommandation 2

Etude prévisionnelle

L'organisme est invité à actualiser son étude prévisionnelle régulièrement afin d'apporter les informations nécessaires à la gouvernance en matière d'investissements à réaliser, et à être vigilant sur l'évolution de la dette.





Plan d'action de l'Office



L'OPH31 procède à l'actualisation de son prévisionnel financier à 10 ans à minima une fois l'an en septembre/octobre avant présentation et vote du Conseil d'Administration.

Cette étude prévisionnelle est réalisée sous le format Visial et permet d'apprécier les enjeux d'investissement, d'évolution des fonds propres, de l'endettement ainsi que de la rentabilité de l'exploitation.



Rapport de l'ANCOLS- SAC Garonova



Observation 1

garonova

Le Conseil d'Administration

Observation	Disposition à prendre	Pièces à transmettre	Etat actuel
La composition du conseil d'administration est incomplète et n'est pas conforme à l'article L. 423-1-2 al. 5 du CCH et à l'article 9 des statuts (clause 8A de l'article R. 423-86 du CCH).	Finaliser la procédure lancée de désignation des représentants des collectivités territoriales et établissements publics	Résultats de la procédure et liste des membres désignés au CA	Observation finalisée en 2023





Observation 1 (suite)

garonova

La désignation des Collectivités territoriales et établissements publics sur le territoire desquels les actionnaires possèdent des logements qui seront membres du conseil d'administration en tant qu'auditeurs, sera achevée en 2023 afin de se conformer au CCH et aux statuts de la société.



Observation 2

garonova

Le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale

Observation	Disposition à prendre	Pièces à transmettre	Etat actuel
Le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale ne sont pas finalisés (non conforme à l'article L. 423-1-2 du CCH)	Finaliser les cadres stratégiques	Cadres stratégiques d'utilité sociale et patrimonial approuvés par le CA	• Cadre stratégique patrimonial : finalisé en 2023 • Cadre stratégique d'utilité sociale : finalisé





Observation 2 (suite)

garonova

- Concernant le cadre stratégique patrimonial, le Conseil d'Administration de la SA des Chalets a validé son PSP en date du 25 juin 2021. Celui de l'OPH 31 a fait de même en date du 21 janvier 2022. Ysalia Habitat Garonne, structure nouvelle créée, finalisera quant à elle son premier PSP en 2023. Dès lors, **le cadre stratégique patrimonial de la SAC Garonova pourra être établi**
- Concernant le cadre stratégique d'utilité sociale, les membres fondateurs avaient transmis à l'Etat leur propre projet de Convention d'utilité sociale. **Les documents finalisés ont tous été signés en date du 22 juillet 2022 par le Préfet.** Dès lors, le cadre stratégique d'utilité sociale de Garonova va être établi.



Recommandation 1

garonova

Le projet d'entreprise de la SAC Garonova

Recommandation	Disposition à prendre	Pièces à transmettre	Etat actuel
Passée la phase de mise en route, il appartient à la gouvernance de donner de la consistance opérationnelle au projet d'entreprise de la SAC et de mettre en œuvre la totalité des missions obligatoires.	Mettre en œuvre l'ensemble des compétences obligatoires de la SAC	Justificatifs des mesures prises pour la mise en œuvre des dernières compétences obligatoires : • Définition de la politique d'achat (délibération du CA) • Mise en œuvre du contrôle de gestion et du suivi de la soutenabilité financière (tableaux de bord, présentation en CA)	Projet d'entreprise mis en place





Recommandation 1 (suite)

garonova

Le projet stratégique de la SAC Garonova se décline autour de 3 axes stratégiques :

- 1. Un projet d'organisation territoriale**
- 2. Le développement d'une offre immobilière et de services pour le logement des jeunes**
- 3. Le développement d'une offre immobilière et de services pour le logement des personnes seniors ou en situation de handicap**



Recommandation 2

garonova

La surveillance de l'endettement

Recommandation	Etat actuel
Si l'exploitation et la structure financière du groupe semblent solides et permettent sa soutenabilité financière, il convient de surveiller l'endettement qui s'avère très important. La maîtrise de ce paramètre mérite une attention particulière.	Les membres fondateurs ont désigné un « superviseur des comptes et de la soutenabilité financière » en juillet 2022, en la personne d'un cabinet extérieur compétent pour assurer cette mission de manière neutre et impartiale. Sa mission a débuté à partir de la première combinaison des comptes 2021.

