

Sous la Présidence de Jean – Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Khedidja BOUHACEIN, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Robert LEON

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

II. Présentation de l'atterrissage budgétaire 2022 et projection à 10 ans

La présentation de l'atterrissage budgétaire 2022 et la projection à 10 ans sont détaillées dans le documents en pièce jointe.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration valide la variante « booster » permettant l'accélération du programme d'investissement de l'Office.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 janvier 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 31 janvier 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



CA du 30 janvier 2023
Atterrissage 2022 et projection à 10 ans

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | EXPERTISE | CONSEIL



Sommaire

1. Atterrissage 2022
2. Environnement et taux
3. Programmation patrimoniale
4. Profitabilité de l'exploitation
5. Potentiel financier à terminaison
6. Variante « BOOSTER »
7. Vote du Conseil d'Administration

Documents joints :

- *Prévisionnel sur scénario de base*
- *Prévisionnel sur scénario Booster»*



Atterrissage 2022



RSM

Remarque liminaire

Résultat comptable 2022

- Les travaux d'arrêté des comptes sont en cours. Aussi , l'atterrissage2022 doit encore être pris avec précaution et en particulier en raison des éléments suivants :
 - L'évaluation du poste de maintenance n'a pas encore pu être menée de manière précise en raison du départ du Directeur Technique
 - Le calcul des écritures d'inventaires portant notamment sur les immobilisations, les subventions, les factures non parvenues est en cours.

Prévision d'atterrissage 2022

Les loyers et produits courants

	Réel (1)	Budget (2)	Prev. Atterri. (3)	Comparatif	
Exploitation	2 021	2 022	2 022	(3) - (1)	(3) - (2)
Loyers quittancés logements avant RLS	14 816	15 217	15 228	412	11
Total RLS	- 1 110	- 1 186	- 1 201	- 91	- 15
Loyers quittancés logements nets de RLS	13 706	14 031	14 027	321	- 4
Redevances foyers (hors interventions foyers)	2 755	2 739	2 733	- 22	- 6
Impact des interventions foyers				0	0
Autres loyers (hors lots annex, op. nouv.)	1 522	1 441	1 478	- 44	37
Total loyers	17 983	18 211	18 237	254	26
Production immobilisée	66	125	80	14	- 45
Autres produits et marges sur autres activités	484	139	80	- 404	- 59
Produits financiers	111	100	290	179	190
Total des produits courants	661	364	450	- 211	86

- Les loyers quittancés qui enregistrent une augmentation moyenne de 2,8 % s'élèvent à **15 228 K€** (en phase avec le budget 2022 **15 217 K€**).
- La progression annuelle de **+ 412 K€** par rapport au réel 2021 s'expliquant principalement par la hausse du nombre de logement **+ 131** en net des sorties et de la progression des loyers pour **63 K€**.
- Le taux de vacances ressort à **4,62 %** en 2022 dont **1,65 point** sur la vacance démolition

Prévision d'atterrissage 2022

Annuités locatives, taxe foncière et maintenance

	Réel (1)	Budget (2)	Prev. Atterri. (3)	Comparatif	
Exploitation	2 021	2 022	2 022	(3) - (1)	(3) - (2)
Total annuités emprunts locatifs	- 7 740	- 8 005	- 8 150	- 410	- 145
Taxe foncière	- 1 382	- 1 549	- 1 441	- 59	108
Maintenance totale (y compris régie)	- 2 443	- 2 229	- 2 310	133	- 81

- L'annuité locative ressort en hausse de + **145 K€** par rapport au budget 2022 et + **410 K€** par rapport à 2021. Cette évolution s'explique par l'augmentation du taux du Livret A.
- La taxe foncière est estimée à **1 441 K€** contre **1 549 K€** au budget. Le rapprochement entre les prélèvements du mois d'octobre 2022 et les soldes comptables est en cours. Ce montant est susceptible d'évoluer.
- La maintenance totale à la prévision d'atterrissage ressort à **2 310 K€** contre **2 229 K€** au budget 2022 et **2 443 K€** au réel 2021. Le travail d'analyse de ce poste est en cours et en particulier l'évaluation des factures non parvenues.

Prévision d'atterrissage 2022

Charges d'exploitation

	Réel (1)	Budget (2)	Prev. Atterri. (3)	Comparatif	
Exploitation	2 021	2 022	2 022	(3) - (1)	(3) - (2)
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 2 582	- 2 577	- 2 758	- 176	- 181
Frais de gestion	- 1 556	- 1 885	- 1 419	137	466
Redevance baux emphytéotiques	- 818	- 1 299	- 1 291	- 473	8
Cotisations CGILS et ANCOIS	- 18	- 50	- 43	- 25	7
Autres charges et autres charges financières	0	0	0	0	0
Coût des impayés	- 638	- 300	- 182	456	118
Charges non récupérées / logements vacants	0	- 252	- 209	- 209	43

- Des charges de personnel en hausse de **181 K€** à la prévision d'atterrissage par rapport au budget 2022 et + **176 K€** par rapport à 2021. L'écart par rapport au budget effectué par le service RH s'explique principalement par les indemnités de ruptures conventionnelles non prévues au budget 2022 ;
- Les frais de gestion totaux à la prévision d'atterrissage sont en hausse de **336 K€** par rapport à 2021 principalement du fait de l'augmentation de la ligne « redevance des baux emphytéotiques (+ **473 K€**) ». En dehors de cette hausse, la société enregistre des économies malgré l'inflation à la prévision d'atterrissage ;
- Le coût des impayés ressort à **182 K€** à la prévision d'atterrissage contre **300 K€** au budget 2022 qui était une enveloppe forfaitaire non-identifiée. Ce montant est à rapprocher avec la délibération sur les créances irrécouvrables proposée lors de ce CA.

Prévision d'atterrissage 2022

Autofinancement 2022

	Réel (1)	Budget (2)	Prev. Atterri. (3)	Comparatif	
Exploitation	2 021	2 022	2 022	(3) - (1)	(3) - (2)
Loyers quittancés logements avant RLS	14 816	15 217	15 228	412	11
Total RLS	- 1 110	- 1 186	- 1 201	- 91	- 15
Loyers quittancés logements nets de RLS	13 706	14 031	14 027	321	- 4
Redevances foyers (hors interventions foyers)	2 755	2 739	2 733	- 22	- 6
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 522	1 441	1 478	- 44	37
Total loyers	17 983	18 211	18 237	254	26
Production immobilisée	66	125	80	14	- 45
Autres produits et marges sur autres activités	484	139	80	- 404	- 59
Produits financiers	111	100	290	179	190
Total des produits courants	661	364	450	- 211	86
Total annuités emprunts locatifs	- 7 740	- 8 005	- 8 150	- 410	- 145
Taxe foncière	- 1 382	- 1 549	- 1 441	- 59	108
Maintenance totale (y compris régie)	- 2 443	- 2 229	- 2 310	133	- 81
Solde après annuités, TFPB et maintenance	7 079	6 792	6 786	- 293	- 6
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 2 582	- 2 577	- 2 758	- 176	- 181
Frais de gestion	- 2 374	- 3 184	- 2 710	- 336	474
Cotisations CGUS et ANCOLS	- 18	- 50	- 43	- 25	7
Autres charges et autres charges financières	0	0	0	0	0
Coût des impayés	- 638	- 300	- 182	456	118
Charges non récupérées / logements vacants	0	- 252	- 209	- 209	43
Autofinancement courant HUM	1 467	429	884	- 582	455
<i>en % des loyers</i>	<i>8,16%</i>	<i>2,36%</i>	<i>4,85%</i>	<i>-3,31%</i>	<i>2,49%</i>
Éléments exceptionnels d'autofinancement	610	392	253	- 357	- 139
Autofinancement net HLM global	2 077	821	1 137	- 939	316
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	<i>11,26%</i>	<i>4,45%</i>	<i>6,12%</i>	<i>-5,14%</i>	<i>1,67%</i>

Prévision d'atterrissage 2022

Résultat comptable 2022

	Réel (1)	Budget (2)	Prev. Atterri. (3)	Comparatif	
Exploitation - en K€	2 021	2 022	2 022	(3) - (1)	(3) - (2)
Autofinancement net HLM global	2 077	821	1 137	- 939	316
+ Remboursements emprunts locatifs		5 734	5 743		9
+ Dotations charges intérêts compensateurs		60	60		0
- Dotations nettes amortissements des immobilisations		6 457	6 000		- 457
+ Plus-value comptable des actifs cédés		90	395		305
+ Quote-part subventions virées aux résultats		538	480		- 58
+ Affectation à la PGE			0		0
+ Autres var provisions			- 233		- 233
Résultat comptable	3 001	786	1 582	- 1 419	796

- Le résultat comptable à la prévision d'atterrissage ressort à 1 582 K€ contre 786 K€ au budget 2022 ;

Environnement et taux



 RSM

Environnement et taux

Rappels de l'environnement

- ✓ Inflation : sur un an, selon l'estimation provisoire réalisée par l'INSEE, les prix à la consommation ont augmenté de 5,2 % en 2022
 - L'évolution de l'ICC entre le troisième trimestre 2021 et le troisième trimestre 2022 est de 8 % ;
- ✓ Dans ce contexte, le projet de prévisionnel à moyen terme prend en compte les évolutions suivantes :
 - A compter du 1er février 2023, le taux du livret A atteint 3 %, soit son taux le plus élevé depuis 2008
 - La hausse des loyers est plafonnée à 3,6% maximum pendant un an, jusqu'au 30 juin 2023, pour un IRL qui s'établit, au deuxième trimestre 2022, à + 3,6 %
 - Mise en place d'une remise sur quittance sur les logements les plus énergivores
 - La RLS a été calculée sur une base à 1,5 Milliards en 2023 contre une base qui devrait être à 1,3 Milliards en 2023 : option prudente. Cette base est maintenue par la suite.

Environnement et taux

Hypothèses macroéconomiques

- ✓ Compte tenu des incertitudes, il a été pris en compte les paramètres qui ont été transmis par la CDC le 27 octobre 2022, basé sur un léger tassement de l'inflation à compter de 2023 (hypothèse optimiste) à savoir :

Le scénario central 2022								Prévision de LT (cadre CDC mai 2022)
Taux de croissance ou taux (moyenne annuelle sauf pour l'ester 2022 et dernière ligne)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Croissance du PIB réel	6,8 %	2,5 %	0,3 %	1,0 %	1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,2 % [1,2 %]
Taux d'inflation (hors tabac)	1,6 %	5,4 %	4,5 %	2,5 %	2,0 %	1,8 %	1,8 %	1,8 % [1,6 %]
Ester	-0,57 %	1,66 %*	2,16 %	1,91 %	1,66 %	1,41 %	1,16 %	1,16 % [1,31 %]
Taux du livret A	0,5 %	1,4 %	3,3 %	2,6 %	2,1 %	1,8 %	1,6 %	1,5 % [1,5 %]
Indice du coût de la construction (ICC)	4,7 %	7,2 %	2,5 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %	1,9 %	1,9 % [1,7 %]
Taux d'augmentation des loyers du parc social **	0,7 %	0,4 %	3,5 %	3,5 %	3,4 %	2,2 %	1,9 %	1,8 % [1,6 %]

* Ester 2022 : taux fin d'année.

** Le taux d'augmentation des loyers des logements du parc social est plafonnée à l'IRL du 2ème trimestre de l'année précédente.

Source : Caisse des Dépôts.

Programmation patrimoniale



 RSM

Programmation patrimoniale

Les investissements en réhabilitation

- ✓ Des réhabilitations programmées selon 3 temps :
 - Les opérations qui sont dans les « tuyaux » de l'OPH sur la période 2022-2024 en OS :
 - 24 opérations en OS pour 253 logements et un investissement de M.€. 11,2
 - Les « passoires thermiques » à réaliser à court terme sur la période 2025-2027 :
 - 30 opérations en OS pour 260 logements et un investissement de M.€. 9,7
 - Les autres programmes à réhabiliter à moyen terme sur la période 2028-2031 :
 - 31 opérations en OS pour 374 logements et un investissement de M.€. 16,8

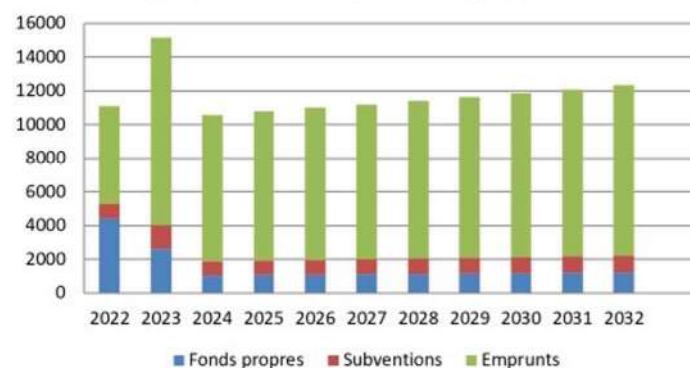
Nature	Années d'OS	Nbr opé.	Lbr lgt.	avt actualisation		CUS
				Montant	Fds propres	
OS lancé	2022	6	66	2 882	548	74 lgt / 4,9 M€
OS à lancer	2023	9	81	3 692	585	74 lgt / 4,9 M€
Report 2023->24	2024	9	106	4 650	1 244	74 lgt / 4,9 M€
Moyenne annuelle de la période	2025	10	87	3 246	847	74 lgt / 4,9 M€
	2026	10	87	3 246	847	74 lgt / 4,9 M€
	2027	10	87	3 246	847	74 lgt / 4,9 M€
	2028	8	94	4 200	1 084	74 lgt / 4,9 M€
	2029	8	94	4 200	1 084	74 lgt / 4,9 M€
	2030	8	94	4 200	1 084	74 lgt / 4,9 M€
	2031	8	94	4 200	1 084	74 lgt / 4,9 M€
Totaux		85	887	37 761	9 256	

Programmation patrimoniale

Les investissements en offre nouvelle

- ✓ Une croissance du patrimoine en conformité avec la CUS (60 logements par an) :
- 600 logements (OS) en 10 ans ;
 - 93 logements transférés au 1^{er} janvier 2022 de la SA des Chalets vers l'OPH (BE).

Rythme des investissements
Opérations nouvelles logements



Patrimoine logements et
foyers

3 732 4 409
+18 %



Evolution du patrimoine



Programmation patrimoniale

Démolitions et cessions de patrimoine

Les démolitions en OS programmées sont les suivantes :

- Programme 0036 à MONTREJEAU de 47 logements, démolition prévue fin 2023/2024 ;
- Programme 0046 à MONTREJEAU de 21 logements, démolition prévue fin 2023/2024.

L'impact financier est estimé à 681 K€ après la subvention de 50 % d'Action Logement.

Les sorties de patrimoines suivantes sont programmées sur 2023 :

- Non renouvellement du bail long terme programme 0168 à BARBAZAN de 7 logements ;
- Non renouvellement du bail long terme programme 0233 à BARBAZAN de 2 logements ;
- Ventes HLM avec 5 logements sur 2023 au prix de 110 K€ du logement.

Par la suite, une mutualisation de la force de vente est envisagée avec la SA DES CHALETS avec un objectif prévisionnel de 5 à 15 ventes HLM par an.

Profitabilité de l'exploitation

Feuillet détaillé des résultats remis en PJ



 RSM

Profitabilité de l'exploitation

Hypothèses sur la gestion du prévisionnel

Les objectifs sur la vacance sont les suivants :

- Vacance financière de 4,64 % en 2021 contre 2,85 % en 2024 et 1,85 % en 2032 ;
- Au-delà de 2023, il a été pris comme hypothèse que la vacance sur programme réhabilité était de 2% après travaux quand celle-ci était supérieure à 2% avant travaux

Le taux d'impayé sur la période est compris entre 1 et 1,5 % ;

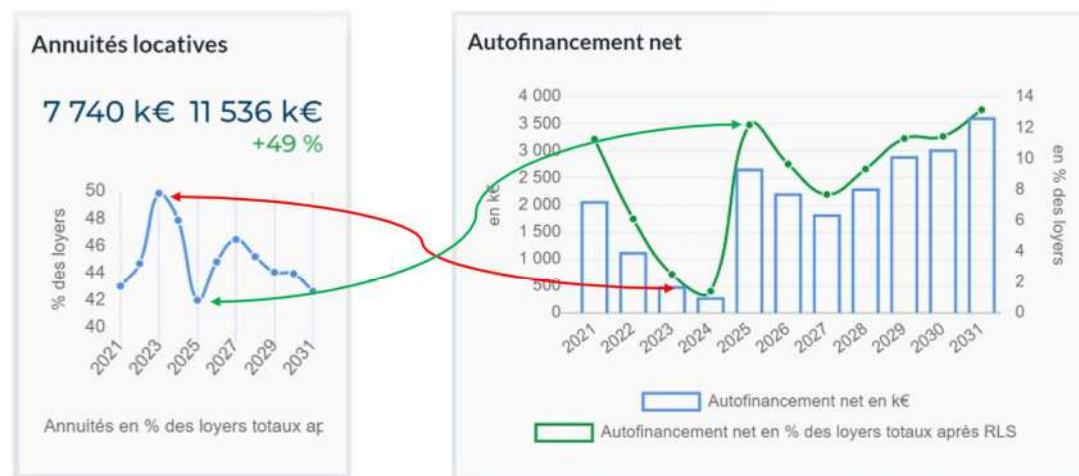
Les frais de fonctionnement (personnel + gestion) sont revalorisés de l'inflation chaque année ;

Les dépenses de maintenance et de gros entretiens sont revalorisés au taux de l'ICC chaque année.

Profitabilité de l'exploitation

Annuités locatives et autofinancement

- ✓ Les annuités locatives sont fortement impactées des variations du livret A sur la période du prévisionnel :



Profitabilité de l'exploitation

Autofinancement

- ✓ Un autofinancement qui se rétablit à partir de 2025 avec la stabilisation du Livret A :



Potentiel financier à terminaison

Feuillet détaillé des résultats remis en PJ



Potentiel financier à terminaison

Potentiel financier à terminaison

Le potentiel financier à terminaison 2031 s'élève à 16 308 K€ soit 3 699 € du logement contre une médiane 2021 des OPH de 2 261 €

Potentiel financier début d'exercice	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Autofinancement net HLM		1 134	426	293	2 674	2 219	1 830	2 310	2 904	3 031	3 621	20 442
Affectation à la PGE		0	-24	-25	-25	-26	-26	-26	-27	-27	-27	-233
Produits nets de cessions de patrimoine		660	575	589	601	612	623	634	645	657	669	6 264
Fonds propres investis sur travaux		-853	-695	-1 459	-1 115	-1 137	-1 159	-1 496	-1 524	-1 553	-1 583	-12 575
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	-696	0	0	0	0	0	0	0	-696
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-4 417	-2 620	-1 059	-1 080	-1 101	-1 121	-1 143	-1 164	-1 187	-1 209	-16 101
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	-9	0	0	-950	0	0	0	0	0	-958
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE	0	677	81	710	-200	-122	-98	-44	-65	-68	-74	797
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	19 367	16 569	14 303	12 656	13 511	13 007	13 055	13 290	14 059	14 912	16 308	

Le potentiel financier à terminaison doit être affiné et actualisé en 2023 afin de tenir compte :

- Du travail de régularisation effectué sur 2022 sur les subventions, de nombreux dossiers sont en attente de retour des financeurs pour encaissement/prorogation/caducité permettant d'actualiser les fonds propres affectés aux opérations terminées non soldées et en cours ;
- Du résultat définitif de l'exercice 2022 et des éléments du PSP en cours d'élaboration.

Potentiel financier à terminaison

Représentation graphique du potentiel financier de l'OPH



Variante « Booster »

Feuillet détaillé des résultats remis en PJ

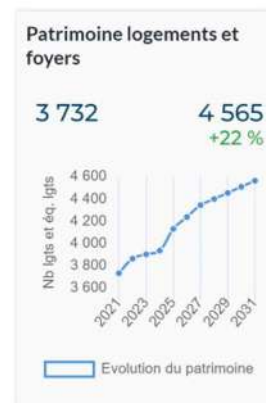


Variante « Booster »

Présentation de la variante

- ✓ Objectif : Mobiliser les fonds propres de l'entreprise au service de l'intérêt général en investissant redoublant d'effort sur l'offre nouvelle
- ✓ Comment ? En doublant la mise en chantier de logement neuf (PLAI/PLUS uniquement) sur la période 2024 – 2026
- ✓ Augmentation de la taille du parc sans coûts complémentaires de gestion -> hypothèse gain de productivité de l'Office

En ordre de service par année	2024	2025	2026
Nbr lgt scenario de base	60	60	60
Nbr lgt variante "Booster"	112	112	112
Impact financier de la variante sur :			
Investissement	9 177	9 360	9 538
Fonds propres	918	936	954
Subventions	625	637	649
Emprunts	7 634	7 787	7 935



Variante « Booster »

Présentation de la variante

- ✓ Objectif : Accélérer la réhabilitation du patrimoine
- ✓ Comment ? En avançant d'un an les objectifs de mises en chantier de réhabilitation avec une accélération dès 2024 des OS
 - Les « passoires thermiques » à réaliser à court terme sur la période 2024-2025 :
 - 30 opérations en OS pour 260 logements et un investissement de M.€. 9,7
 - Les autres programmes à réhabiliter à moyen terme sur la période 2027-2030 :
 - 31 opérations en OS pour 374 logements et un investissement de M.€. 16,8

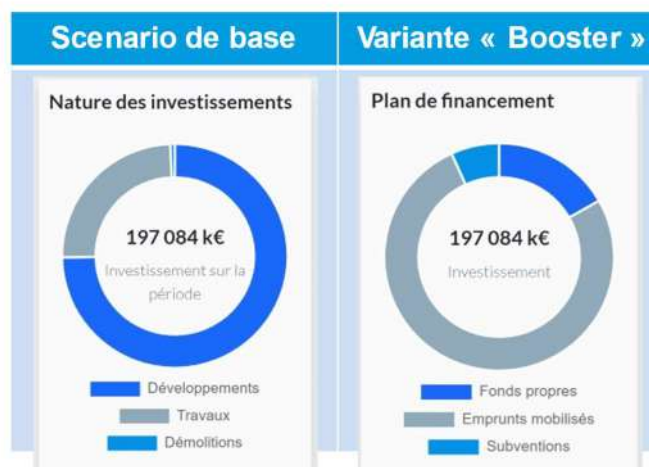
Nature	Variante "booster"		avt actualisation			CUS
	Années d'OS	Nbr opé.	Lbr lgt.	Montant	Fds propres	
OS lancé	2022	6	66	2 882	548	74 lgt / 4,9 M€
OS à lancer	2023	9	81	3 692	585	74 lgt / 4,9 M€
Report 2023->24	2024	19	193	7 896	2 092	74 lgt / 4,9 M€
Moyenne annuelle de la période	2025	10	87	3 246	847	74 lgt / 4,9 M€
	2026	10	87	3 246	847	74 lgt / 4,9 M€
	2027	8	94	4 200	1 084	74 lgt / 4,9 M€
	2028	8	94	4 200	1 084	74 lgt / 4,9 M€
	2029	8	94	4 200	1 084	74 lgt / 4,9 M€
	2030	8	94	4 200	1 084	74 lgt / 4,9 M€
	2031	0	0	0	0	74 lgt / 4,9 M€
Totaux		85	887	37 761	9 256	

- ✓ L'accélération de la réhabilitation des passoires thermiques permet de mettre fin plus rapidement à la remise commerciale mise en place sur ces logements -> gain estimé à 120 K€

Variante « Booster »

Présentation de la variante

L'accélération du programme d'investissement de l'Office permet de mobiliser le financement annuel voté par le CD31 de 500 K€ par an conditionné par une accélération du plan d'investissement de l'OPH.



Variante « Booster »

Potentiel financier variante «Booster»

Potentiel financier début d'exercice	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Autofinancement net HLM		1 134	398	260	2 551	2 195	2 046	2 431	2 777	2 744	3 356	19 833
Affectation à la PGE		0	-24	-25	-25	-26	-26	-26	-27	-27	-27	-233
Produits nets de cessions de patrimoine		660	575	589	601	612	623	634	645	657	669	6 264
Fonds propres investis sur travaux		-853	-695	-2 342	-1 115	-1 137	-1 468	-1 496	-1 524	-1 553	-240	-12 424
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	-696	0	0	0	0	0	0	0	-696
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-4 417	-2 620	-1 977	-2 016	-2 054	-1 121	-1 143	-1 164	-1 187	-1 209	-18 908
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	-9	0	0	-950	0	0	0	0	0	-958
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres var pot Fi y compris provisions, dette iComp et ACNE	0	677	81	1 167	286	365	386	338	386	427	421	4 534
Potentiel financier à terminaison (05) 31/12	19 367	16 569	14 275	11 253	11 534	10 539	10 978	11 716	12 749	13 810	16 780	

Potentiel financier



Vigilance :
graphique en
base 10 M€

Vote du Conseil d'Administration



 RSM

Sous la Présidence de Jean – Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Khedidja BOUHACEIN, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Robert LEON

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

III. Admissions en non-valeur

Le montant des sommes irrécouvrables concerne les locataires partis dont la dette prescrite et les locataires dont la dette est titrée avant 2019.

Le montant est de 92 483,04€.

Vous trouverez le détail dans le tableau ci-dessous :

Nom et prénom locataire	Montant
ABDIRAHMAN MOGUEH HASSAN	367,43 €
ADELE MARIE THERESE	631,34 €
ARBEZ JODIE	654,90 €
AUTHA JEAN-MARC	1 245,26 €
BABA MARIUSZ	206,14 €
BACON KELVINE	11 237,41 €
BAKULU DI-NGIMBI	6 514,55 €
BENAMARA LAETITIA	509,17 €
BENZAAMA ALIA	655,84 €
BRAZ RODRIGUES INES	843,67 €
CAMUSSO DIDIER	455,88 €
CANCIAN VIRGINIE	385,64 €

CASSAGNE JOELLE	788,31 €
CHALLIER-DJERIWO CHARLENE	276,55 €
COLOME GLADYS	1 608,74 €
DSM SUD OUEST	79,29 €
DUPOUJO VÉRONIQUE	3 413,67 €
EMTIR BOUZIANE	11,31 €
FLORES BRIGITTE	5 872,10 €
GARCIA ESTEBAN	2 058,60 €
GODMANE MALIKA	687,64 €
GORNET MARCEL	6 836,92 €
GROSJEAN CHANTAL	2 728,14 €
JANEQUIN SYLVAIN	3 880,79 €
LEBOUCHER DAVY	2 723,81 €
MARTIN DANIEL	329,01 €
MEZQUITA MANUEL	4 796,10 €
MIMOUNE HABIBA	4 011,02 €
NAVARRO PASCAL	12 569,20 €
PERISSE ALEXANDRE	5 677,03 €
RAHOU FATIMA	2 423,72 €
SENOL MEMET	300,00 €
TOPRAK GULLU	375,23 €
VISY EDHINO	7 328,63 €
Montant total	92 483,04 €

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration décide d'admettre en non-valeur la somme de 92 483,04€.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 janvier 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 31 janvier 2023


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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Sous la Présidence de Jean – Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Khedidja BOUHACEIN, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Robert LEON

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

IV. Résiliation anticipée du bail emphytéotique signé le 04/03/1994 et signature d'un nouveau bail emphytéotique pour les résidences Gès 1, 2 et 3 à BARBAZAN (31).

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de l'OPH31 de se prononcer sur la signature d'un acte de résiliation anticipée du bail emphytéotique signé le 04/03/1994 avec la mairie de BARBAZAN ainsi que sur la signature d'un nouveau bail emphytéotique.

Le 4 mars 1994, l'OPH31 a signé avec la Commune de BARBAZAN un bail emphytéotique sur les parcelles cadastrales A n°11 et 12, en vue d'y créer 13 logements sociaux.
Ce bail, conclu pour une durée de 30 ans à compter du 1er janvier 1994, expire le 31 décembre 2023.

La Mairie et l'OPH31 se sont rapprochés dans le cadre d'une réhabilitation à venir des trois résidences composant les biens objet du bail initial.

Afin d'engager des travaux de réhabilitation énergétique, thermique et d'accessibilité, et compte tenu des prêts à contracter par l'OPH31 pour la réalisation de ces travaux, il est nécessaire de signer un nouveau bail emphytéotique, dont les conditions sont les suivantes :

- Assiette du bail : parcelles section A n°11 et 12
- Durée : 30 ans à compter de la signature du nouveau bail
- Montant de la redevance : euro symbolique

En contrepartie, l'Office, preneur au bail, assurera la prise en charge des travaux de réhabilitation ci-dessus décrit.

Le bail sera rédigé et signé devant notaire.

Le bail initial expirant le 31 décembre 2023, il conviendra au préalable de signer un acte de résiliation anticipée dudit bail.

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

Article 1 :

Monsieur le Directeur Général est autorisé à signer l'acte de résiliation anticipée du bail emphytéotique signé le 4/03/1994 entre la mairie de BARBAZAN et l'OPH31.

Article 2 :

Monsieur le Directeur Général est autorisé à signer l'acte du nouveau bail emphytéotique à intervenir avec la mairie de Barbazan dans les conditions stipulées ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 janvier 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 31 janvier 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Sous la Présidence de Jean – Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Khedidja BOUHACEIN, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Robert LEON

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

V. Signature d'un bail emphytéotique pour la résidence Sainte Anne à CLARAC (31) et
Signature d'un acte de cession de parcelles à la mairie de CLARAC (31)

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de l'OPH31 de se prononcer sur la signature d'un bail emphytéotique avec la mairie de CLARAC ainsi que la signature d'un acte de rétrocession de parcelles.

Le 1er avril 1993, l'OPH31 a signé avec la Commune de Clarac une convention de mise à disposition d'un immeuble portant sur l'aménagement et la gestion de quatre logements par l'OPH31. Cette convention, conclue pour une durée de 30 ans, expire le 31 mars 2023.

Par ailleurs, le 25/11/1994, la Commune de Clarac a cédé à l'OPH31, moyennant UN FRANC, les parcelles cadastrées AC n° 109 et 111, d'une superficie globale de 113m², dans l'objectif que l'OPH31 réalise deux logements supplémentaires sur cette emprise. Ces constructions n'ont jamais eu lieu et l'OPH31 est resté propriétaire de ces parcelles, sans que cela ne soit nécessaire à l'Office. La Mairie et l'OPH31 se sont rapprochés afin d'échanger sur la situation des deux biens.

Il a été proposé :

1) La signature d'un bail emphytéotique entre l'OPH31 et la Mairie pour la gestion des quatre logements de la résidence Sainte Anne.

Les caractéristiques essentielles de ce bail sont les suivantes :

- Assiette du bail : parcelle AC n°110 pour partie.
- Durée : 50 ans à compter de l'expiration de la convention de mise à disposition, soit à compter du 31 mars 2023.

- Montant de la redevance : euro symbolique
- En contrepartie, l'Office, preneur au bail, assurera la prise en charge des travaux d'amélioration et d'entretien de l'immeuble, ainsi qu'une réhabilitation, notamment thermique, au titre du PSP.

Le bail sera rédigé et signé devant notaire.

2) La signature d'un acte de rétrocession de l'OPH31 à la Commune concernant les parcelles AC n°109 et 111.

La Mairie souhaiterait utiliser ces parcelles à des fins de stockage de matériel et l'OPH31 n'en a pas l'utilité.

Il convient donc de rétrocéder les parcelles à la Commune, moyennant UN EURO.

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

Article 1 :

Monsieur le Directeur Général est autorisé à signer l'acte de bail emphytéotique à intervenir dans les conditions stipulées ci-dessus.

Article 2 :

Monsieur le Directeur Général est autorisé à signer l'acte de rétrocession au profit de la Commune des parcelles AC 109 et 111, moyennant UN EURO.

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 janvier 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 31 janvier 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Sous la Présidence de Jean – Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Khedidja BOUHACEIN, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Robert LEON

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

.....

VI. Signature d'un bail emphytéotique pour la résidence de l'Ancien Presbytère à
POUY DE TOUGES (31)

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de l'OPH31 de se prononcer sur la signature d'un acte de bail emphytéotique avec la Mairie de POUY DE TOUGES.

Le 29 mars 1993, l'OPH31 a signé avec la Commune de Pouy De Touges une convention de mise à disposition d'un immeuble portant sur l'aménagement et la gestion de cinq logements par l'OPH31 (sur l'ancienne parcelle cadastrale section AB n°102).

Cette convention expire le 28 mars 2023.

La Mairie et l'OPH31 se sont rapprochés afin d'envisager la signature d'un bail emphytéotique pour que l'OPH31 poursuive la gestion des biens.

Les caractéristiques essentielles de ce bail sont les suivantes :

- Durée : 30 ans à compter de l'expiration de la convention de mise à disposition, soit à compter du 28 mars 2023.
-
- Montant de la redevance : euro symbolique

En contrepartie, l'Office, preneur au bail, assurera la prise en charge des travaux d'amélioration et d'entretien de l'immeuble, ainsi qu'une réhabilitation, notamment thermique, au titre du PSP. Le bail sera rédigé et signé devant notaire.

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

Article 1 :

Monsieur le Directeur Général est autorisé à signer l'acte de bail emphytéotique à intervenir dans les conditions stipulées ci-dessus.

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 janvier 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 31 janvier 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Sous la Présidence de Jean – Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Khedidja BOUHACEIN, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Robert LEON

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

VII. Signature d'un bail emphytéotique pour la résidence située Place de la Mairie à SARREMEZAN (31)

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de l'OPH31 de se prononcer sur la signature d'un acte de bail emphytéotique avec la Mairie de SARREMEZAN.

Le 29 mars 1993, l'OPH31 a signé avec la Commune de Sarremezan une convention de mise à disposition d'un immeuble portant sur l'aménagement et la gestion de deux logements par l'OPH31. Cette convention expire le 28 mars 2023.

La Mairie et l'OPH31 se sont rapprochés afin d'envisager la signature d'un bail emphytéotique pour que l'OPH31 poursuive la gestion des biens.

Les caractéristiques essentielles de ce bail sont les suivantes :

- Assiette du bail : parcelle A n°115 pour partie. L'immeuble des deux logements est situé dans l'emprise de la parcelle cadastrée section A n°115. Sur cette parcelle, sont également présents les locaux de la Mairie. Une division cadastrale sera donc réalisée afin d'isoler l'immeuble comprenant les logements sociaux.
- Durée : 50 ans à compter de l'expiration de la convention de mise à disposition, soit à compter du 28 mars 2023.
- Montant de la redevance : euro symbolique

En contrepartie, l'Office, preneur au bail, assurera la prise en charge des travaux d'amélioration et d'entretien de l'immeuble, ainsi qu'une réhabilitation, notamment thermique, au titre du PSP. Le bail sera rédigé et signé devant notaire.

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

Article 1 :

Monsieur le Directeur Général est autorisé à signer l'acte de bail emphytéotique à intervenir dans les conditions stipulées ci-dessus.

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 janvier 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 31 janvier 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Sous la Présidence de Jean – Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Khedidja BOUHACEIN, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Robert LEON

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

VIII. Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de construction de 36 logements, avenue de Toulouse à CARBONNE, code interne OPH 0343CN

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 180 000 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de construction de 36 logements, avenue de Toulouse à CARBONNE, code interne OPH 0343CN.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé 1 Ligne de Prêt pour un montant total de 180 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PHBB CDC-Action Logement
Montant :	180 000 euros
Durée totale : avec 1^{ère} période	40 ans

- durée de la phase du différé d'amortissement : 2^{de} période	20 ans
- Durée de la phase d'amortissement :	20 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index : 1 ^{re} période de la phase du différé d'amortissement : 2 ^{de} période de la phase d'amortissement	Taux fixe Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel : 1 ^{re} période de la phase du différé d'amortissement : 2 ^{de} période de la phase d'amortissement :	Taux fixe de 0 % Taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période + 0,60 % 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 %
Profil d'amortissement pour la 2 ^{de} période d'amortissement :	Amortissement prioritaire
Modalité de révision pour la 2 ^{de} période d'amortissement :	Simple révisabilité
Taux de progressivité de l'amortissement pour la 2 ^{de} période d'amortissement :	0 %
Profil d'amortissement pour la 2 ^{de} période d'amortissement :	Amortissement prioritaire

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

Article 1 :

Monsieur le Directeur Général est autorisé à:

- **Signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.**
- **et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.**

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 janvier 2023


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 31 janvier 2023


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Sous la Présidence de Jean – Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Khedidja BOUHACEIN, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Robert LEON

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

- IX. Souscription d'un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation et extension du foyer PASTOUREL à BESSIERES, code interne OPH 0072RE

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 1 453 823 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation et extension du foyer PASTOUREL à BESSIERES, code interne OPH 0072RE.

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

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé 1 Ligne de Prêt pour un montant total de **1 453 823 €** et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	Prêt Habitat Amélioration Restructuration Extension dit prêt PHARE
------------------------	---

Montant :	1453 823 euros
Durée du préfinancement	0 ans
Durée de la phase d'amortissement <i>dont différé d'amortissement</i>	25 ans 0 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat + 1,00 %
Révisabilité du taux d'intérêt à chaque échéance :	en fonction de la variation du taux du LA
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire
Typologie Gissler :	1A
Commission d'instruction :	0.06 % (6 points de base) du montant du prêt

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

Article 1 :

Monsieur le Directeur Général est autorisé à:

- **Signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.**
- **et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.**

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 janvier 2023


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 31 janvier 2023


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Sous la Présidence de Jean – Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Khedidja BOUHACEIN, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Robert LEON

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

.....

X. BRAGAYRAC Le village Réalisation de 2 maisons partagées de 9 chambres

La présente note a pour objet l'acquisition de 2 fonciers auprès de la Mairie de BRAGAYRAC et d'un propriétaire privé situé à BRAGAYRAC, au village pour un projet d'habitat partagé sénior géré par une association.

L'OPH31 a été sollicité par l'association ITO porteuse d'un projet d'habitats partagés pour séniors. Cette association a été retenue dans le cadre de l'appel à candidature initié par l'Agence Régionale de Santé Occitanie et le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, visant à développer sur le département les habitats inclusifs pour les personnes âgées ou en situation de handicap.

Les fondateurs de cette association sont des professionnels issus du secteur social et médico-social qui souhaitent concrétiser un projet commun de création de maisons partagées pour des personnes âgées. Cet habitat inclusif est hors champ du médico-social.

Cette association a pour objet social de favoriser « le vivre ensemble » pour limiter l'isolement des publics accueillis. Elle offre un hébergement locatif sous la forme de maisons partagées de type habitat inclusif. Le principe est de combiner un accompagnement individualisé qui vise le bien être, la préservation et la restauration de l'autonomie des habitants avec un hébergement choisi et non médicalisé.

Les missions de l'association, telles que définies dans le décret relatif à l'habitat inclusifs sont notamment d'organiser et élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée, en s'assurant de la participation de chacun d'entre eux, d'animer et réguler la vie quotidienne de l'habitat inclusif, organiser des partenariats avec l'ensemble des acteurs concourant à la mise en

œuvre du projet de vie sociale et partagée, etc...

L'implantation de ces habitats partagés est envisagée en premier lieu sur deux communes du Muretain : BRAGAYRAC et SAINTE FOY DE PEYROLIERES. Une troisième opération est envisagée sur la commune de SAINT THOMAS pour laquelle la question foncière n'est pas encore assez avancée.

La dimension écologique et économie d'énergie fait partie intégrante du projet architectural avec notamment pour objectif la réduction des charges des locataires.

Le foncier destiné à accueillir le projet sur la commune de BRAGAYRAC est constitué de deux propriétés, pour lesquelles un Certificat d'Urbanisme propre à ce projet a été validé. Une partie appartient à la commune qui a indiqué sa volonté de le céder à l'euro pour la réalisation de ce projet et l'autre appartient à un propriétaire privé qui a donné son accord pour la vente. Ces propriétés sont constituées des parcelles B 549 (pour 1050 m²), B548 pour 1995 m² et B 689 pour partie (d'une surface d'environ 187 m²).

Le projet se développe à proximité immédiate d'un tiers lieu, porté par la municipalité (rénovation, de la halle), qui comprendra en particulier un espace de vente destiné aux producteurs locaux ouvert à tous les villageois.

La présente note a donc pour objet d'autoriser et d'engager l'opération telle que décrite et l'intervention de l'OPH31 auprès de l'association ITO pour sa réalisation.

1) Programme :

Chaque maison partagée est constituée :

- De 9 chambres privatives avec salle d'eau et sanitaire, d'une superficie d'environ 20 m²
- D'espaces communs comprenant une cuisine, un espace salon/salle à manger et une buanderie
- Un espace extérieur avec jardin et potager.

L'ensemble du logement est totalement accessible.

Les délais de réalisation seraient les suivants :

- Signature promesse avec la commune et le propriétaire privé : 1^{er} trim 2023
- Dépôt autorisations administratives : 2^{ème} trim 2023
- Obtention autorisations administratives : 4^{ème} trim 2023
- Signature acte définitif : 1^{er} trim 2024
- Signature convention de partenariat avec l'association ITO : 1^{er} trim 2023
- Signature de la convention de location avec l'association ITO : 3^{ème} trim 2025
- OS : 4^{ème} trim 2024
- Livraison : 2^{ème} trim 2026

2) Plans de financements prévisionnels :

Le programme prévisionnel développe 456 m² Shab environ pour un total de 18 chambres, financées en PLS, et des espaces communs de 241 m² environ.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **2 326 876 €** TTC (TVA à 10 %).

Les frais de gestion s'élèvent, à un taux de 0.30%. La convention de location qui sera établie entre l'association ITO et l'OPH31 décrira en détail les missions comprises dans ces frais, et stipulera que toute mission supplémentaire demandée fera l'objet d'une facturation spécifique.

Le prix du foncier s'élève à 50 000€ pour une des parcelle (prix sur lequel a été trouvé l'accord avec le propriétaire privé). Le prix de l'autre parcelle propriété de la commune est en cours d'évaluation et devrait s'élever à 30 000€.

Les financements se décomposent en :

PLS construction 40 ans	1 943 271 €
PLS Foncier 40 ans	163 605 €
Reste à financer/ autre subvention	220 000 €

La redevance prévisionnelle versée à l'OPH31 par l'association ITO ressort à 101 359 € pour l'année n de livraison selon la simulation fournie.

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

Article 1 :

Monsieur le Directeur Général est autorisé à effectuer toutes démarches et signer tous les actes pour engager l'opération.

PJ :

Plan de situation

Plan cadastral

Bilan d'exploitation

Plan de principe des logements

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

Balma le 31 janvier 2023



Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

Délibération certifiée exécutoire

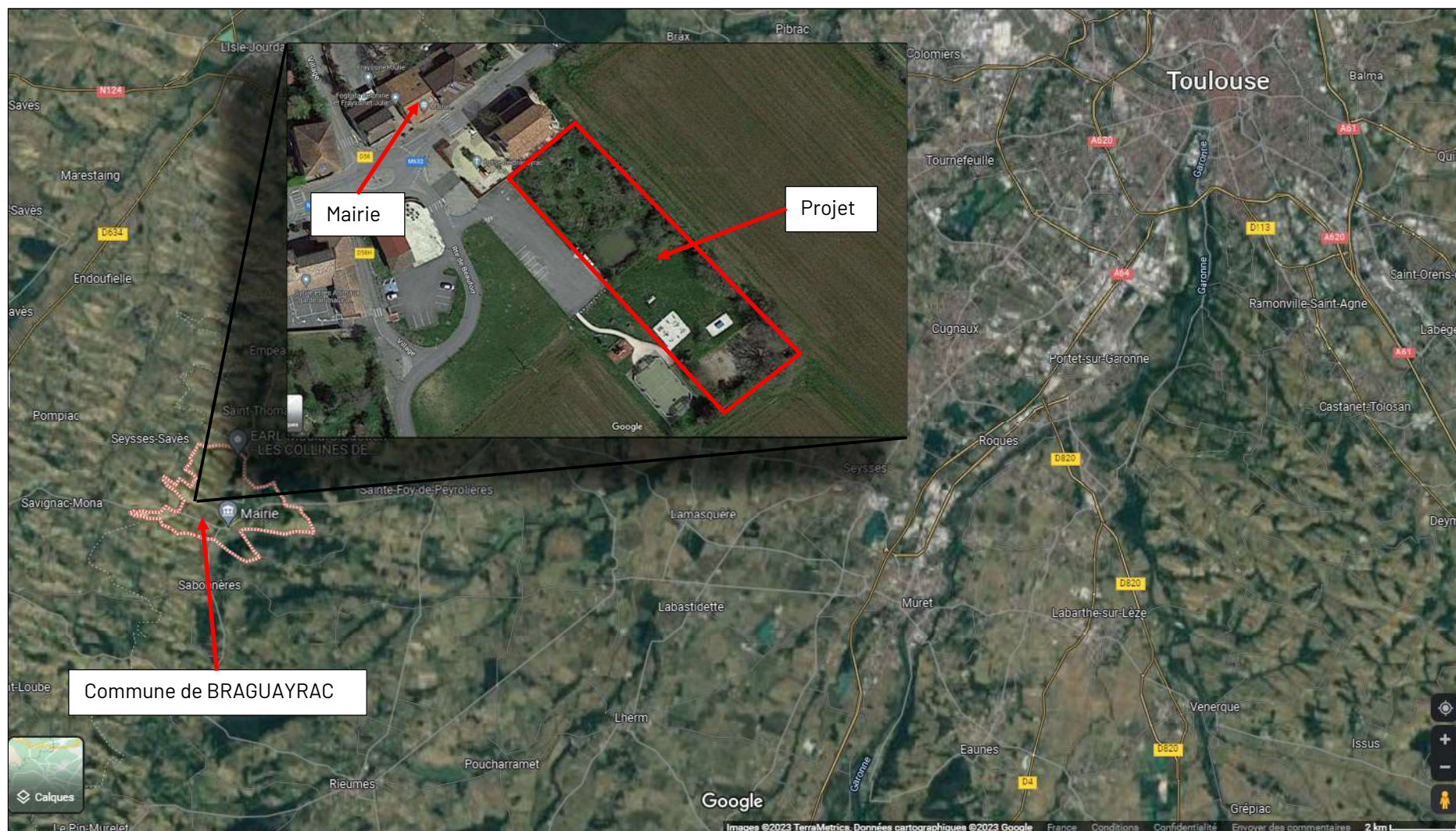
Balma le 31 janvier 2023

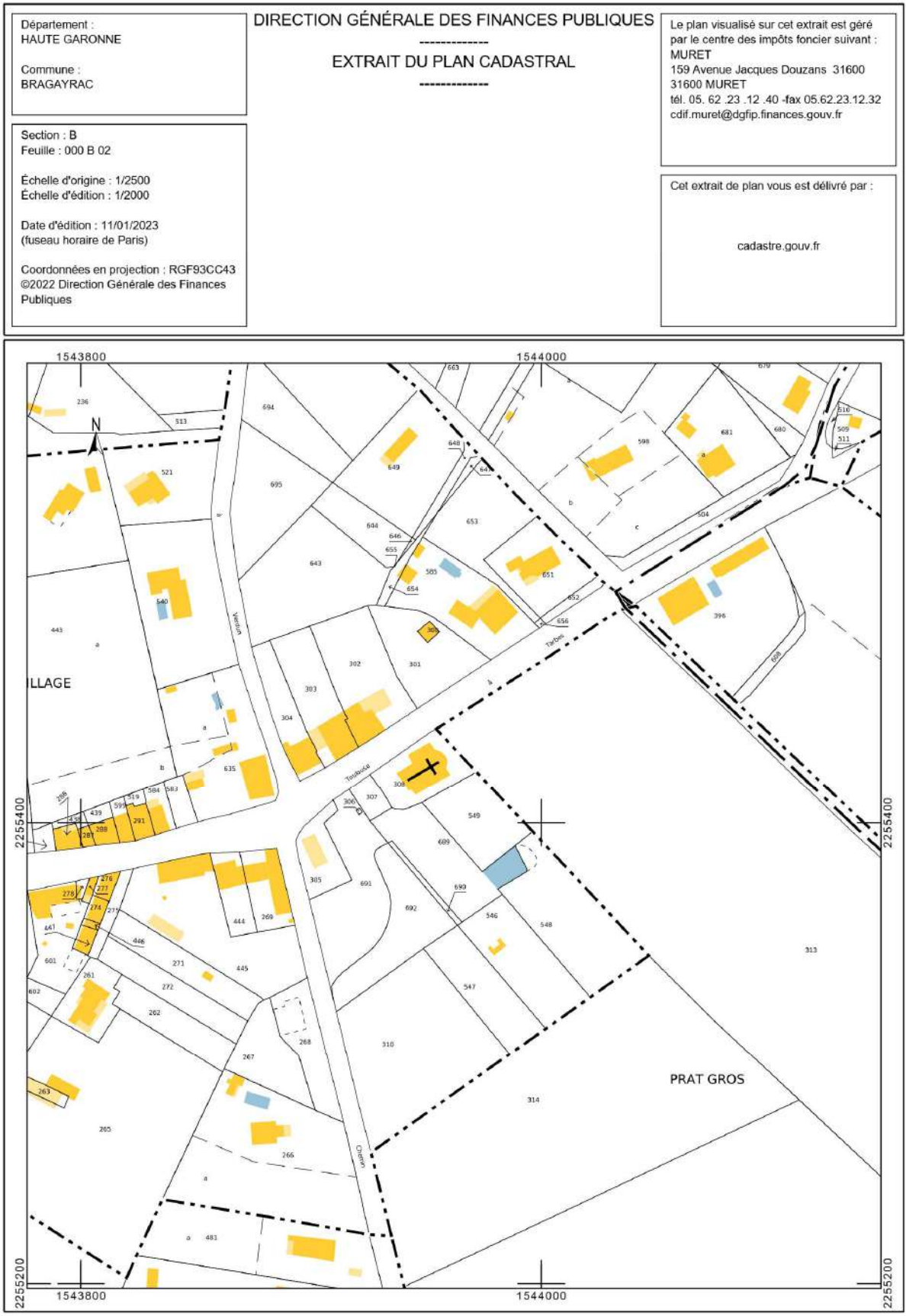


Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

PLAN DE SITUATION BRAGUAYRAC :





DOCUMENT PROVISOIRE NON CONTRACTUEL



OPERATION Association ITO

18 logements

BRAGAYRAC

13/01/2023

BILAN / PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

ITO/ADDENDA

	HT	TTC TVA 10%
Terrain	50 000	55 000
Frais d'acte	16 250	17 875
Etudes de sols	5 000	5 500
Géomètre	5 000	5 500
Taxes TA	5 000	5 500
PFAC	6 666	7 333
Branchements	6 666	7 333
Diagnostics démolition	0	0
Démolition parking	0	0
VRD	60 680	76 648
Charge foncière	164 262	180 688
Coûts construction logis estimation Architecte	1 475 184	1 622 702
Surcout projet construction à énergie positive	20 000	22 000
Total Bâtiment	1 495 184	1 644 702
programiste et AMO HQE	31 297	34 427
Maîtrise d'œuvre (10,8)	169 005	185 906
OPC(2%)	31 297	34 427
Contrôle Technique	12 359	13 595
SPS	3 862	4 248
Assurance DO	25 580	28 138
total honoraires	271 400	298 540
Conduite d'opération	98 577	114 554
Aléas & Divers 3%	47 146	51 860
Frais financier	36 530	36 530
Total Général	2 113 099	2 326 876

Total coût travaux (Bat +VRD+ démolition)	1 564 864
ratio cout de construction	2 245

shab

Hypothèses Logements	Shab/logi	shab tot/type
0	T1 Assistant	
18	T1*	25,33
0	T1 BIS	
0	T2	
0	espace communs	
	Total logement	455,94
Les salles communes locaux annexes et bureaux		241
	Total général	696,94

OFFRE DE SIMULATION DES LOYERS PREVISIONNELS
Association ITO

dernière date de mise à jour		07/04/2020
Prois		
PLS construction 60 ans	2,60%	92,33%
PLS foncier 40 ans	3,25%	7,77%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
TOTAL Financement :		2 108 978
		100,00%

Hypothèses d'états

Taux d'évaluation:			
Des loyers basés sur RL	1,60%	Frais de gestion (en % de l'investissement):	0,30%
Des frais de gestion, d'assurance et de PGR:	2,00%	Coût de l'assurance (en €/m² Sup):	0,80
De la TFPB:	2,80%		
De la PGR:	2,00%	Coût de la TFPB logis (en €/m²):	18,00
		Provision PGR: % à prix de résidents TTC	0,300%

Tableau des emprunts:

Désignation de l'emprunte	Prêt PLUS CDB Financia	Prêt PLUS CDB Foncier
Mensualité	3,94%	3,94%
Taux de progressivité	0,50%	0,50%
Taux d'intérêt moyen sur 10 à 30 ans	2,81%	2,81%
Durée de l'emprunt en années	40	40

	surface	loyer PLS	nc	loyer mensuel	loyer annuel
T1	-	-	-	-	-
T2	20	670,00	18	8.460,00	101.520,00
T206	-	-	-	-	-
T3	-	-	-	-	-
T5	-	-	18,00	8.160,00	101.520,00

N°	Années	Période PLS	Période construction	Loyer bail à construction	Période de gestion	Assurances	TFR	TOTAL hors PNR	PNR Tronçon Groses Agglomérations	TOTAL	Loyer mensuel/kg	Loyer mensuel/kg	
1	2014	6 975	82 852	6 821	958	0	0	86 705	4 454	380 359	5 331	469	
2	2015	7 000	83 888	6 846	960	0	0	87 887	4 225	385 480	5 355	470	
3	2016	7 000	83 882	6 846	960	0	0	87 882	4 225	385 133	5 358	468	
4	2017	7 000	84 101	6 846	961	0	0	86 104	4 204	380 849	5 333	465	
5	2018	7 116	85 561	6 795	960	0	0	88 678	44 884	430 100	5 448	512	
6	2019	7 135	85 944	6 795	959	0	0	89 504	44 887	433 421	5 495	518	
7	2020	7 287	87 392	6 826	959	0	0	90 125	44 884	434 240	5 498	520	
8	2021	7 428	88 740	6 840	960	0	0	90 128	44 886	435 000	5 500	520	
9	2022	7 289	88 524	6 775	959	0	0	89 125	44 905	435 997	5 522	517	
10	2023	7 246	86 656	6 784	866	0	0	101 906	12 805	114 756	6 375	711	
11	2024	7 151	87 089	6 746	860	0	0	102 909	10 102	113 811	6 428	708	
12	2019	7 389	87 861	6 748	860	0	0	105 145	10 398	118 477	6 588	729	
13	2019	7 408	87 947	6 747	707	0	0	105 741	10 552	113 931	6 520	745	
14	2017	7 415	85 562	6 780	729	0	0	104 333	10 498	118 219	6 566	747	
15	2018	7 460	86 884	745	745	0	0	104 993	10 161	118 139	6 548	750	
16	2019	7 317	82 202	6 920	730	0	0	109 373	14 904	124 019	6 892	789	
17	2020	7 339	80 134	6 145	785	0	0	108 609	14 739	126 359	6 761	768	
18	2021	7 388	80 183	475	745	0	0	108 455	14 775	124 888	6 771	768	
19	2022	7 651	80 674	6 811	796	0	0	107 472	14 733	123 823	6 731	768	
20	2023	7 668	81 677	6 115	745	0	0	110 605	14 733	125 777	6 772	771	
21	2024	7 707	81 515	6 821	825	0	0	108 701	11 972	120 733	6 830	777	
22	2025	7 708	82 000	6 821	815	0	0	108 413	10 736	123 705	6 681	763	
23	2026	7 711	82 140	6 840	840	0	0	110 480	10 617	125 758	6 688	763	
24	2027	7 623	82 815	6 105	379	0	0	110 711	10 618	123 680	6 705	761	
25	2028	7 835	83 387	6 855	887	0	0	111 380	10 738	123 680	6 718	766	
26	2029	7 801	84 601	6 768	875	0	0	111 351	12 221	123 681	6 825	775	
27	2030	7 941	84 528	6 780	913	0	0	111 028	124 133	17 902	142 141	7 097	808
28	2031	7 911	84 749	6 939	891	0	0	111 470	126 135	18 398	146 438	7 060	804
29	2032	7 921	84 881	6 981	911	0	0	111 068	128 007	18 714	148 770	7 043	810
30	2033	8 001	85 748	6 979	910	0	0	121 213	127 628	19 007	149 117	7 117	819
31	2034	8 101	86 924	7 010	1 010	0	0	121 498	128 009	19 499	147 472	7 109	823
32	2035	8 142	87 997	7 051	1 0	0	0	121 997	128 010	19 999	147 973	7 210	829
33	2036	8 182	89 172	7 091	1 010	0	0	122 496	128 011	20 499	148 474	7 311	835
34	2037	8 223	90 347	7 131	1 010	0	0	122 995	128 012	20 999	148 975	7 412	841
35	2038	8 264	91 522	7 171	1 010	0	0	123 494	128 013	21 499	149 476	7 513	847
36	2039	8 305	92 697	7 211	1 010	0	0	123 993	128 014	21 999	149 977	7 614	853
37	2040	8 346	93 872	7 251	1 010	0	0	124 492	128 015	22 499	150 478	7 715	859
38	2041	8 387	95 047	7 291	1 010	0	0	124 991	128 016	22 999	150 979	7 816	865
39	2042	8 428	96 222	7 331	1 010	0	0	125 490	128 017	23 499	151 480	7 917	871
40	2043	8 469	97 397	7 371	1 010	0	0	125 989	128 018	23 999	151 981	8 018	877
41	2044	8 510	98 572	7 411	1 010	0	0	126 488	128 019	24 499	152 482	8 119	883
42	2045	8 551	99 747	7 451	1 010	0	0	126 987	128 020	24 999	152 983	8 220	889
43	2046	8 592	100 922	7 491	1 010	0	0	127 486	128 021	25 499	153 484	8 321	895
44	2047	8 633	102 097	7 531	1 010	0	0	127 985	128 022	25 999	153 985	8 422	901
45	2048	8 674	103 272	7 571	1 010	0	0	128 484	128 023	26 499	154 486	8 523	907
46	2049	8 715	104 447	7 611	1 010	0	0	128 983	128 024	26 999	154 987	8 624	913
47	2050	8 756	105 622	7 651	1 010	0	0	129 482	128 025	27 499	155 488	8 725	919
48	2051	8 797	106 797	7 691	1 010	0	0	129 981	128 026	27 999	155 989	8 826	925
49	2052	8 838	107 972	7 731	1 010	0	0	130 480	128 027	28 499	156 490	8 927	931
50	2053	8 879	109 147	7 771	1 010	0	0	130 979	128 028	28 999	156 991	9 028	937
51	2054	8 920	110 322	7 811	1 010	0	0	131 478	128 029	29 499	157 492	9 129	943
52	2055	8 961	111 497	7 851	1 010	0	0	131 977	128 030	29 999	157 993	9 230	949
53	2056	9 002	112 672	7 891	1 010	0	0	132 476	128 031	30 499	158 494	9 331	955
54	2057	9 043	113 847	7 931	1 010	0	0	132 975	128 032	30 999	158 995	9 432	961
55	2058	9 084	115 022	7 971	1 010	0	0	133 474	128 033	31 499	159 496	9 533	967
56	2059	9 125	116 197	8 011	1 010	0	0	133 973	128 034	31 999	159 997	9 634	973
57	2060	9 166	117 372	8 051	1 010	0	0	134 472	128 035	32 499	160 498	9 735	979
58	2061	9 207	118 547	8 091	1 010	0	0	134 971	128 036	32 999	160 999	9 836	985
59	2062	9 248	119 722	8 131	1 010	0	0	135 470	128 037	33 499	161 500	9 937	991
60	2063	9 289	120 897	8 171	1 010	0	0	135 969	128 038	33 999	161 999	10 038	997
61	2064	9 330	122 072	8 211	1 010	0	0	136 468	128 039	34 499	162 500	10 139	1003
62	2065	9 371	123 247	8 251	1 010	0	0	136 967	128 040	34 999	162 999	10 240	1009
63	2066	9 412	124 422	8 291	1 010	0	0	137 466	128 041	35 499	163 500	10 341	1015
64	2067	9 453	125 597	8 331	1 010	0	0	137 965	128 042	35 999	163 999	10 442	1021
65	2068	9 494	126 772	8 371	1 010	0	0	138 464	128 043	36 499	164 500	10 543	1027
66	2069	9 535	127 947	8 411	1 010	0	0	138 963	128 044	36 999	164 999	10 644	1033
67	2070	9 576	129 122	8 451	1 010	0	0	139 462	128 045	37 499	165 500	10 745	1039
68	2071	9 617	130 297	8 491	1 010	0	0	139 961	128 046	37 999	165 999	10 846	1045
69	2072	9 658	131 472	8 531	1 010	0	0	140 460	128 047	38 499	166 500	10 947	1051
70	2073	9 699	132 647	8 571	1 010	0	0	140 959	128 048	38 999	166 999	11 048	1057
71	2074	9 740	133 822	8 611	1 010	0	0	141 458	128 049	39 499	167 500	11 149	1063
72	2075	9 781	134 997	8 651	1 010	0	0	141 957	128 050	39 999	167 999	11 250	1069
73	2076	9 822	136 172	8 691	1 010	0	0	142 456	128 051	40 499	168 500	11 351	1075
74	2077	9 863	137 347	8 731	1 010	0	0	142 955	128 052	40 999	168 999	11 452	1081
75	2078	9 904	138 522	8 771	1 010	0	0	143 454	128 053	41 499	169 500	11 553	1087
76	2079	9 945	139 697	8 811	1 010	0	0	143 953	128 054	41 999	169 999	11 654	1093
77	2080	9 986	140 872	8 851	1 010	0	0	144 452	128 055	42 499	170 500	11 755	1099
78	2081	10 027	142 047	8 891	1 010	0	0	144 951	128 056	42 999	170 999	11 856	1105
79	2082	10 068	143 222	8 931	1 010	0	0	145 450	128 057	43 499	171 500	11 957	1111
80	2083	10 109	144 397	8 971	1 010	0	0	145 949	128 058	43 999	171 999	12 058	1117
81	2084	10 150	145 572	9 011	1 010	0	0	146 448	128 059	44 499	172 500	12 159	1123
82	2085	10 191	146 747	9 051	1 010	0	0	146 947	128 060	44 999	172 999	12 260	1129
83	2086	10 232	147 922	9 091	1 010	0	0	147 446	128 061	45 499	173 500	12 361	1135
84	2087	10 273	149 097	9 131	1 010	0	0	147 945	128 062	45 999	173 999	12 462	1141
85	2088	10 314	150 272	9 171	1 010	0	0	148 444	128 063	46 499	174 500	12 563	1147
86	2089	10 355	151 447	9 211	1 010	0	0	148 943	128 064	46 999	174 999	12 664	1153
87	2090	10 396	152 622	9 251	1 010	0	0	149 442	128 065	47 499	175 500	12 765	1159
88	2091	10 437	153 797	9 291	1 010	0	0	149 941	128 066	47 999	175 999	12 866	1165
89	2092	10 478	154 972	9 331	1 010	0	0	150 440	128 067	48 499	176 500	12 967	1171
90	2093	10 519	156 147	9 371	1 010	0	0	150 939	128 068	48 999	176 999	13 068	1177
91	2094	10 560	157 322	9 411	1 010	0	0	151 438	128 069	49 499	177 500	13 16	



OPERATION Association ITO
18 logements

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

NBRE LOGTS PLS 18

DEBIT		CREDIT		
I - Charge foncière	180 688	PLS construction 40 ans	1 943 271	83,51%
II - Bâtiment	1 644 702	PLS foncier 40 ans	163 605	7,03%
III - Honoraires	413 095	SUBVENTION Etat	0	0,00%
		SUBVENTION TM	0	0,00%
		SUBVENTION CD31	0	0,00%
		RESTE A FINANCER	220 000	9,45%
		FONDS PROPRES	0	0,00%
V -Frais financiers + divers	88 390			
TOTAL	2 326 876	TOTAL	2 326 876	100,00%

PLAN DE PRINCIPLE D'UNE MAISON PARTAGEE ITO :





REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 30 janvier 2023

Sous la Présidence de Jean – Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Khedidja BOUHACEIN, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Robert LEON

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

.....
XI. SAINTE FOY DE PEYROLIERES Allée des Platanes Réalisation de 2 maisons
 partagées de 9 chambres

La présente note a pour objet l'acquisition d'un foncier auprès de la Mairie de SAINTE FOY DE PEYROLIERES situé à SAINTE FOY DE PEYROLIERES, Allée des Platanes, pour un projet d'habitat partagé sénior géré par une association.

L'OPH31 a été sollicité par l'association ITO porteuse d'un projet d'habitats partagés pour séniors. Cette association a été retenue dans le cadre de l'appel à candidature initié par l'Agence Régionale de Santé Occitanie et le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, visant à développer sur le département les habitats inclusifs pour les personnes âgées ou en situation de handicap.

Les fondateurs de cette association sont des professionnels issus du secteur social et médico-social qui souhaitent concrétiser un projet commun de création de maisons partagées pour des personnes âgées. Cet habitat inclusif est hors champ du médico-social.

Cette association a pour objet social de favoriser « le vivre ensemble » pour limiter l'isolement des publics accueillis. Elle offre un hébergement locatif sous la forme de maisons partagées de type habitat inclusif. Le principe est de combiner un accompagnement individualisé qui vise le bien être, la préservation et la restauration de l'autonomie des habitants avec un hébergement choisi et non médicalisé.

Les missions de l'association, telles que définies dans le décret relatif à l'habitat inclusifs sont notamment d'organiser et élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée, en

s'assurant de la participation de chacun d'entre eux, d'animer et réguler la vie quotidienne de l'habitat inclusif, organiser des partenariats avec l'ensemble des acteurs concourant à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée, etc...

L'implantation de ces habitats partagés est envisagée en premier lieu sur 2 communes du Muretain : BRAGUAYRAC et SAINTE FOY DE PEYROLIERES. Une troisième opération est envisagée sur la commune de SAINT THOMAS pour laquelle la question foncière n'est pas encore assez avancée.

La dimension écologique et économie d'énergie fait partie intégrante du projet architectural avec notamment pour objectif la réduction des charges des locataires.

Le foncier destiné à accueillir le projet sur la commune de SAINT FOY DE PEYROLIERES sera constitué de plusieurs parcelles pour partie, appartenant à la commune sur lesquelles un avis des services des Domaines a été rendu. Il s'agit des parcelles, pour partie, B 146, B 669 et B 1092 soit une surface totale de 1180 m².

Ces parcelles se situent au cœur du centre bourg entre la Mairie et l'Eglise. Elles sont actuellement occupées par un bâtiment (ludothèque/ALAE) ainsi qu'un préau dont la démolition sera prise en charge par la commune.

La présente note a donc pour objet d'autoriser et d'engager l'opération telle que décrite et l'intervention de l'OPH31 auprès de l'association ITO pour sa réalisation.

3) Programme :

Chaque maison partagée est constituée :

- De 9 chambres privatives avec salle d'eau et sanitaire, d'une superficie d'environ 20 m²
- D'espaces communs comprenant une cuisine, un espace salon/salle à manger et une buanderie

- Un espace extérieur avec jardin et potager.

L'ensemble du logement est totalement accessible.

Les délais de réalisation seraient les suivants :

- Signature promesse avec la commune et le propriétaire privé : 1^{er} trim 2023
- Dépôt autorisations administratives : 2^{ème} trim 2023
- Obtention autorisations administratives : 4^{ème} trim 2023
- Signature acte définitif : 1^{er} trim 2024
- Signature convention de partenariat avec l'association ITO: 1^{er} trim 2023
- Signature convention de location avec l'association ITO : 3^{ème} trim 2025
- OS : 4^{ème} trim 2024
- Livraison : 2^{ème} trim 2026

4) Plans de financements prévisionnels :

Le programme prévisionnel développe 456 m² Shab environ pour un total de 18 chambres, financées en PLS, et des espaces communs de 241 m² environ.

Le prix de revient prévisionnel s'établit à **2 464 593 €** TTC (TVA à 10 %).

Les frais de gestion s'élèvent, à un taux de 0.30%. La convention de location qui sera établie entre l'association ITO et l'OPH31 décrira en détail les missions comprises dans ces frais, et stipulera

que toute mission supplémentaire demandée fera l'objet d'une facturation spécifique.

Le prix du foncier s'élève à 165 000€ (suivant estimation des domaines).
Les financements se décomposent en :

PLS construction 40 ans	1 839 575 €
PLS Foncier 40 ans	265 018 €
Reste à financer/ autre subvention	360 000 €

La redevance prévisionnelle versée à l'OPH31 par l'association ITO ressort à 101 530 € pour l'année n de livraison selon la simulation fournie.

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 tout acte pour engager l'opération.

PJ :
Plan de situation
Plan cadastral
Bilan d'exploitation
Plan de principe des logements
Avis des domaines

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 janvier 2023



Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

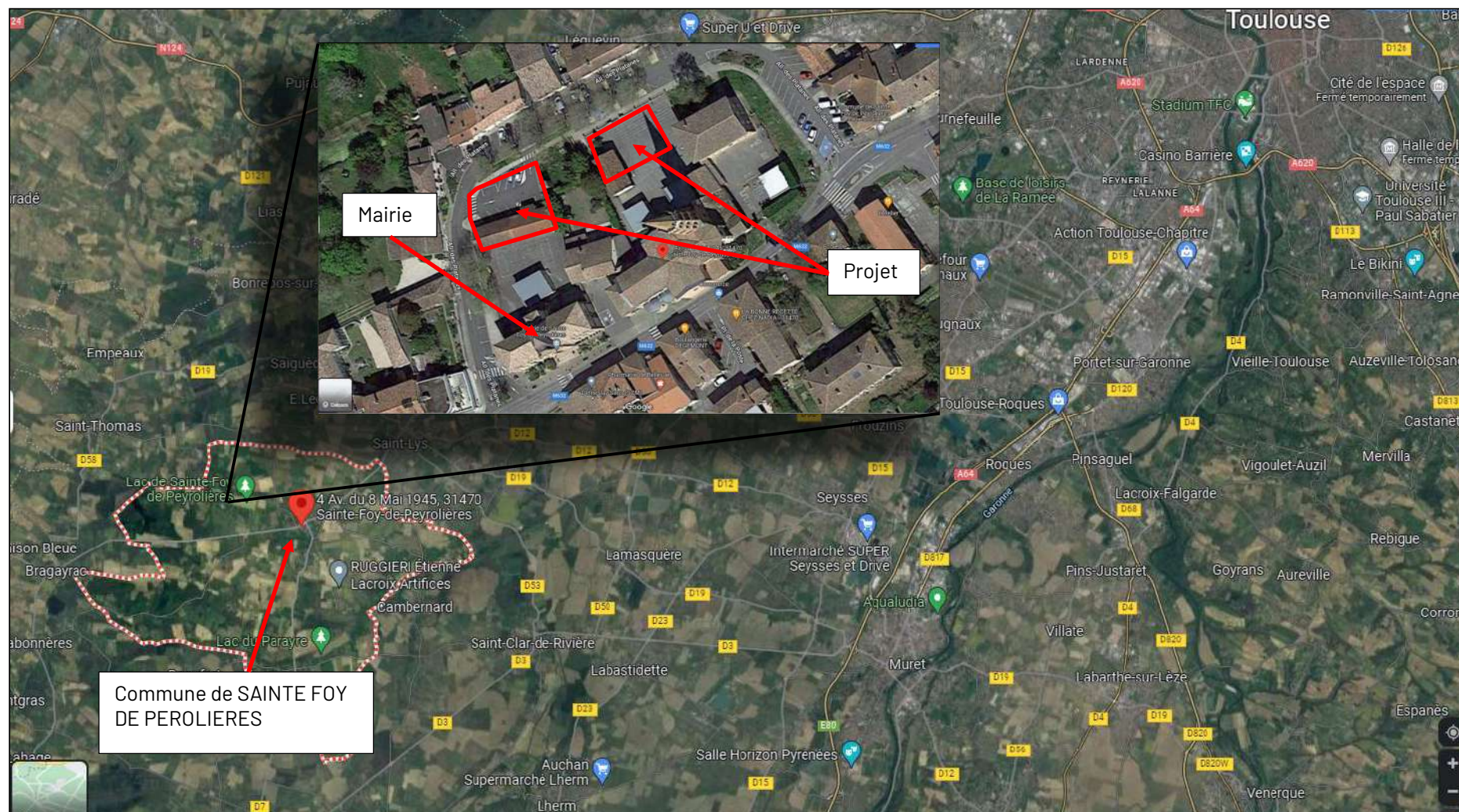
Délibération certifiée exécutoire
Balma le 31 janvier 2023



Thierry Besançon

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON

PLAN DE SITUATION SAINTE FOY DE PEYROLIERES :



Département : HAUTE GARONNE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : MURET 159 Avenue Jacques Douzans 31600 31600 MURET tél. 05. 62 .23 .12 .40 -fax 05.62.23.12.32 cdif.muret@dgflp.finances.gouv.fr
Commune : STE FOY DE PEYROLIERES		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



9-00000-21



OPERATION Association ITO
18 logements

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

NBRE LOGTS PLS	18
----------------	----

DEBIT		CREDIT		
I - Charge foncière	310 351	PLS construction 40 ans	1 839 575	74,64%
II - Bâtiment	1 644 702	PLS foncier 40 ans	265 018	10,75%
III - Honoraires	419 025	SUBVENTION Etat	0	0,00%
		SUBVENTION TM	0	0,00%
		SUBVENTION CD31	0	0,00%
		RESTE A FINANCER	360 000	14,61%
		FONDS PROPRES	0	0,00%
V -Frais financiers + divers	90 514			
TOTAL	2 464 593	TOTAL	2 464 593	100,00%

PLAN DE PRINCIPE D'UNE MAISON PARTAGEE ITO :



7300 - SD



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative - Bâtiment C
31098 TOULOUSE Cedex 6
Téléphone : 05 34 44 83 05
mél : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 26/07/2022

Le Directeur régional des Finances publiques
d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE DE SAINTE-FOY DE
PEYROLIERES

Affaire suivie par : Charlotte KHALIL
Téléphone : 05 34 44 83 10
Courriel : charlotte.khalil@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 9250839
Réf OSE : 2022-31481-52535

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Emprise de 1 180 m² pour la construction de logements inclusifs –
parcelles B146 / B669 / B1092
Adresse du bien : Allée des platanes – 31470 Sainte-Foy de-Peyrolières
Département : 31
Valeur vénale : 150 000 € HT

1 – SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES
Affaire suivie par : Véronique PORTE

2 - DATE

de consultation 03/07/2022
de réception 04/07/2022
de visite N/A
de dossier en état 04/07/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Suite au transfert de l'école publique dans de nouveaux bâtiments, la commune souhaite construire sur cette emprise des logements inclusifs. Ainsi, la commune céderait à l'OPH31 une emprise 1 180m² pour la construction de deux maisons, espaces verts inclus, le reste étant conservé par la commune.

Cette cession implique la démolition d'un bâtiment (ludothèque/ ALAE) ainsi qu'un préau, dont les frais seront pris en charge par la commune.



4 – DESCRIPTION DU BIEN

La construction des logements inclusifs s'étend partiellement sur les trois parcelles suivantes, pour une emprise de 1 180 m² :

Référence	Nature	Contenance
B 146	Sol	1 639 m ²
B 669	Sol	800 m ²
B 1092	Sol	218 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune de Sainte-Foy-De-Peyrolières

Occupation : libre

6 – URBANISME - RÉSEAUX

En zone UA - PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2014.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer cette valeur à partir d'une étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, en l'absence de surface de plancher communiqué, la méthode par comparaison est la plus pertinente.

Ainsi, la valeur vénale est estimée à 150 000 €.

Une marge d'appréciation de 10 % est communément admise.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

10 – OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date de l'avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 12 mois ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie
et du Département de la Haute-Garonne et par délégation,

Charlotte KHALIL
Inspectrice des Finances publiques





REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 30 janvier 2023

Sous la Présidence de Jean – Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Khedidja BOUHACEIN, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Robert LEON

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

XII. SAINT GAUDENS 58 Avenue du Maréchal Joffre 24 chambres colocation séniors

Objet de la présentation : Mis à jour des caractéristiques de l'opération et du bilan financier.

La société APART'AGES a sollicité l'OPH 31 dans le cadre de son projet de réalisation de 6 maisons partagées sur la commune de SAINT GAUDENS.

Cette société développe et anime des habitats partagés en colocations de personnes âgées pour le maintien de la sociabilité des personnes isolées mais autonomes. Cet habitat inclusif s'appuie sur un projet de vie collectif et individuel articulé autour des acteurs médicaux, sociaux et culturels du territoire et répond à la demande grandissante d'implantation d'habitats alternatifs pour séniors sur le plan national.

La SAS APART'AGE a été créé en 2017 pour structurer et déployer le concept d'habitat partagé accompagné pour séniors. La société APART'AGES a obtenu la qualité de « Société à Mission » en 2020 et à ce titre son objectif est notamment par tous les moyens existants et par l'innovation, de lutter contre l'isolement et la solitude de nos aînés pour contribuer à leur bien-être et à maintenir leur insertion sociale. Enfin, en 2022, cette société a été lauréate du dispositif « France Expérimentation ».

C'est dans le cadre de cette expérimentation que la société a pu faire intégrer une dérogation, dans le projet de loi « 3DS » promulgué en Février 2022, à l'article **L. 442-8 du code de la construction et de l'habitat. Désormais, le recours à la colocation pour personnes âgées de type « Habitat Inclusif dans le parc social » est autorisé de façon pérenne.** C'est grâce à cette dérogation que ce projet peut aujourd'hui se réaliser.

En 2021 la Société APART'AGES avait obtenu un accord sur un foncier pouvant accueillir ce projet, appartenant à un propriétaire foncier sur lequel elle avait obtenu un Permis de Construire purgé de tous recours.

La société a souhaité être accompagnée par l'OPH31 pour la réalisation du projet immobilier. Pour ce faire OPH 31 s'est substitué à la société APPART'AGE pour l'acquisition du foncier avec une signature de l'acte d'achat qui est intervenue le 24 août 2022 et le Permis de construire a été transféré à OPH 31 le 28 juin 2022. Les autorisations administratives sont purgées de tous recours.

Une première présentation a été faite au bureau le 24 mai 2022 et la présente note a pour objet l'actualisation des caractéristiques du projet et la validation du nouveau bilan financier pour réaliser le lancement des études et la réalisation de l'opération.

Le programme :

- Pour chaque maison :
 - o 4 espaces privatifs de 20 à 22m² environ : chambres équipées de sanitaires complets (douche et WC)
 - o 1 espace de vie commun équipé (cuisine aménagée, salon)
 - o 1 espace buanderie/bureau

Chaque projet bénéficie de l'accompagnement d'une gouvernante pour 8 personnes formées et disponibles 7h par jour avec un rôle d'animateur et de médiateur.

Calendrier :

Signature de l'acte d'achat du foncier :	24 août 2022
Signature de la convention OPH31/Appart'age :	18 octobre 2022
Démarrage des travaux :	1 ^{er} trimestre 2024
Livraison :	3 ^{ème} trimestre 2024

Plan de financement prévisionnel des maisons partagées:

Le programme prévisionnel développe environ 869 m² de surface de plancher et 830 m² de surface habitable au total.

Les 24 chambres et leurs salles de bains et WC attenants représentent une surface habitable de 490 m². Les 6 pièces de vie commune avec cuisine équipée, salon et buanderie représentent une surface d'environ 340 m².

Les logements seront financés en PLS.

Nombre de stationnements : 8

Le bilan financier a été mis à jour avec les nouvelles caractéristiques de l'opération et un cout technique actualisé.

Le nouveau prix de revient prévisionnel s'établit à **2 695 523 € TTC** (TVA à 10 %).

Les frais de gestion s'élèvent à un taux de 0.30% (% de l'investissement).

La provision PGR a été établie à 1% du prix de revient TTC.

Une convention relative à la réalisation et au principe de gestion de l'opération a été établie et signée entre la société APART'AGES et l'OPH 31 le 18 octobre 2022. Celle-ci définit la reprise par OPH31 des dépenses réalisées par APPART'AGE pour le projet, le transfert du contrat d'architecte et le principe de gestion de l'opération.

Une convention de gestion précise devra être signée entre les parties avant le commencement de la gestion.

Les financements se décomposent en :

PLS construction 40 ans	2 194 133 €
PLS foncier 50 ans	501 390 €

La redevance prévisionnelle est fixée à 127 960 € pour l'année n de livraison soit une redevance mensuelle de 444 € par unité de colocation.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration valide le nouveau bilan financier aux conditions ci-dessus évoquées

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le lancement de l'opération et mandate le Directeur Général pour effectuer toutes démarches et signer tous les actes en ce sens

PJ :

Plan de situation

Plan masse opération

Plan logements

Prix de revient prévisionnel

Tableau de calcul de la redevance

Pour extrait certifié conforme à l'original,

Balma le 31 janvier 2023



LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

Délibération certifiée exécutoire

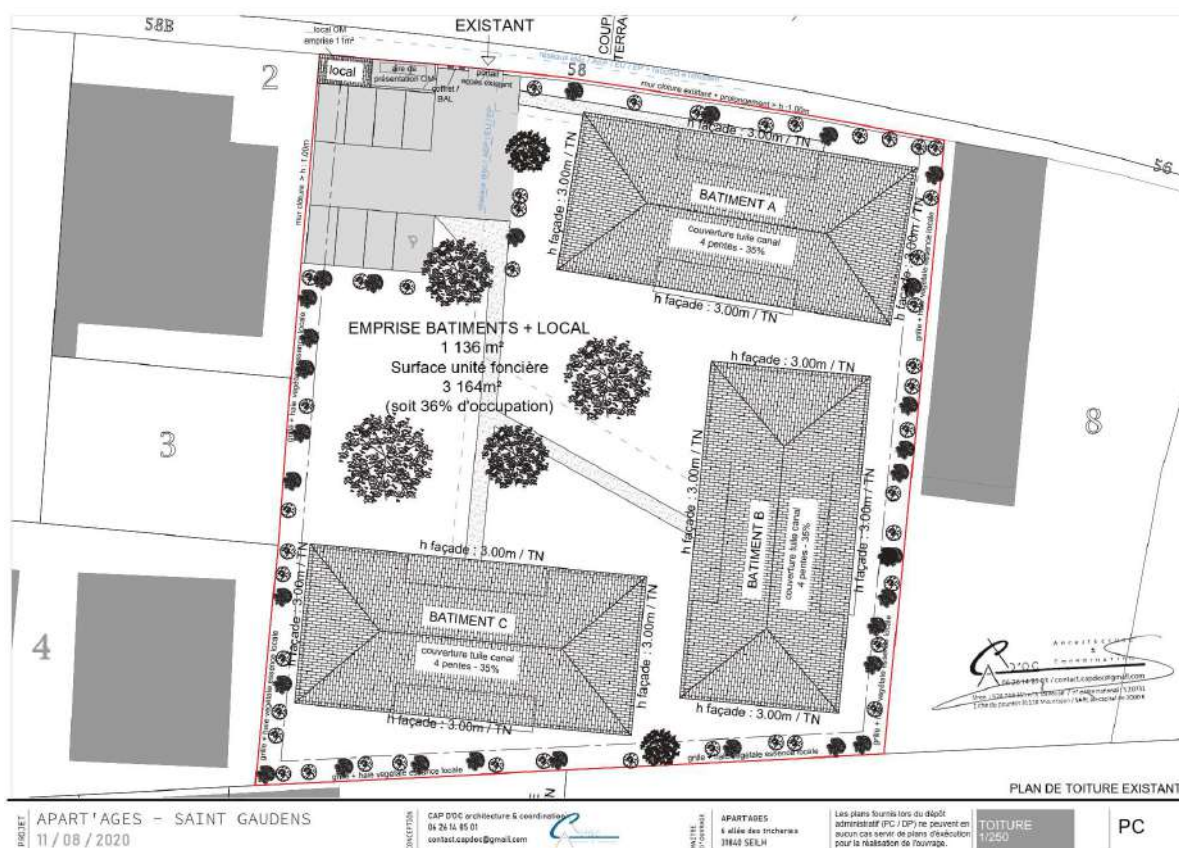
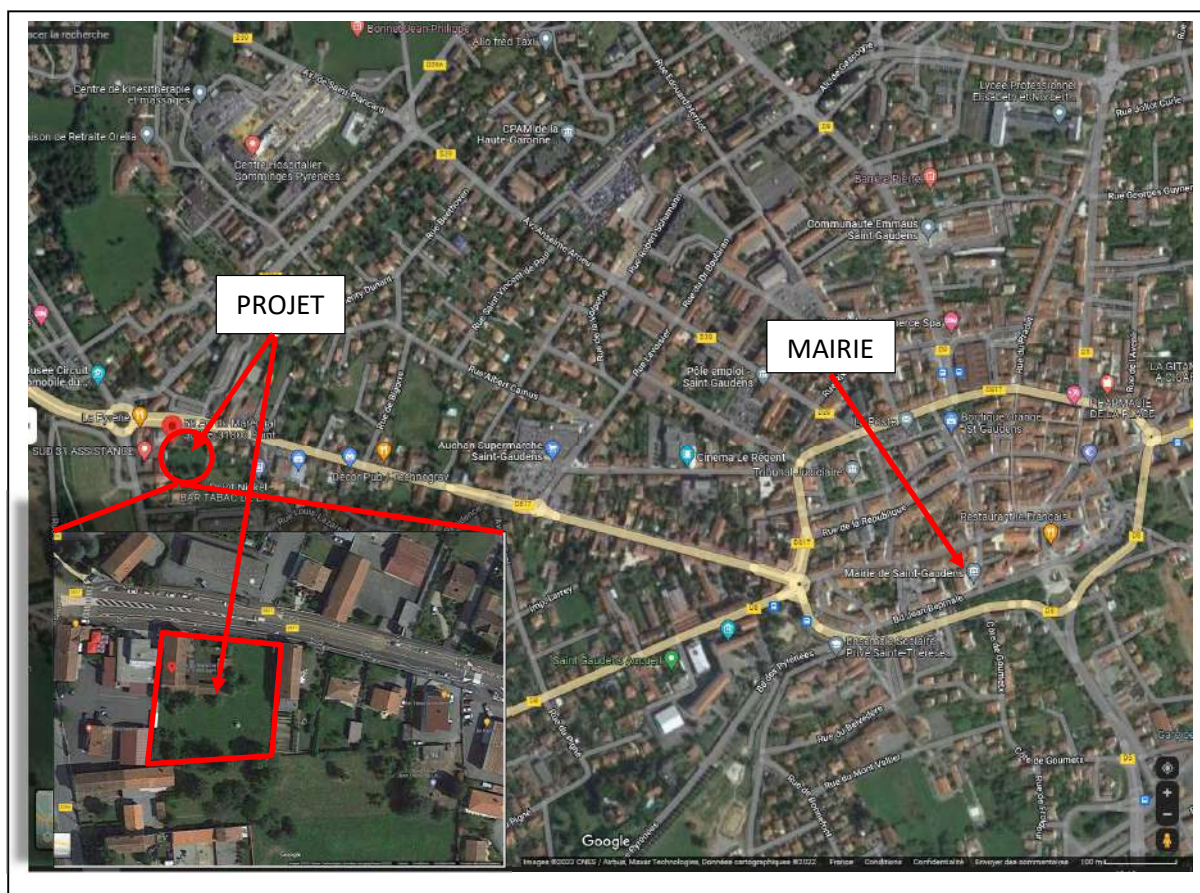
Balma le 31 janvier 2023

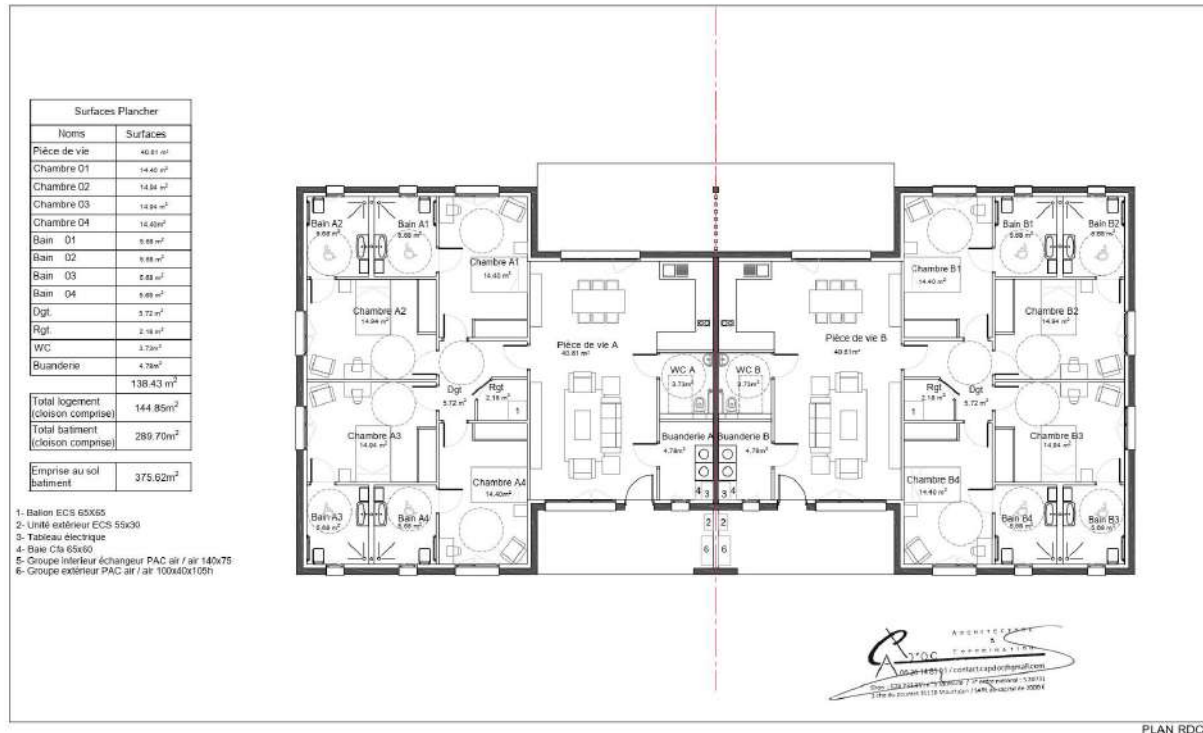


LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry Besançon

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

PLAN DE SITUATION





DOCUMENT PROVISoire NON CONTRACTUEL

OPERATION APART'AGE SAINT GAUDENS 6 logements/ 24 chambres

11/01/2023

BILAN / PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	HT	TTC TVA 10%
Terrain	134 758	148 234
Frais d'acte	12 802	14 082
Etudes de sols	4 000	4 400
Géomètre	3 000	3 300
Taxes	19 466	21 413
PFAC	27 808	30 589
Branchements	20 100	22 110
intermediaire	113 875	125 263
Démolition	50 000	55 000
VRD	70 000	77 000
Charge foncière	455 809	501 390
Coûts construction logts avec tech	1 594 714	1 754 185
		0
Total Bâtiment	1 594 714	1 754 185
honoraires d'études d'implantation	0	0
Maitrise d'œuvre	102 883	113 171
OPC	34 294	37 724
Contrôle Technique	13 817	15 199
SPS	7 658	8 423
Assurance DO	22 624	24 887
Divers	8 000	8 800
total honoraires	189 276	208 204
Conduite d'opération	118 576	130 434
Aléas 3%	49 941	54 936
Frais financier	42 159	46 375
Total Général	2 450 475	2 695 523

CALCUL DE LA REDEVANCE PAR UNITE DE VIE - 24 u
APARTAGE SAINT GAUDENS

Dernière date de mise à jour : 11/05/2023		
Paiés	P.L.S construction 40 ans 3,91%	2 194 133
	P.L.S Foncier 50 ans 3,21%	501 996
		0
TOTAL Financement :		2 696 129
		100,00%

Hypothèses d'études :

Taux d'évaluation :	1,40%
Des loyers locat sur 30 :	2,00%
Des frais de gestion, d'assurance et de PGR :	1,10%
De la TFR :	2,00%

Frais de gestion (en % du Financement)	0,30%
Coût de l'assurance (en €/m²/50)	0,30
De la TFR :	0,00
Coût de la TFR 60 (en €/m²)	0,00
Impulsion exp. Ne a été de règlement	0,000%

Répartition de l'apurement	PFR PLS CDC	PFR PLS CDC
	Finances	Assises
Finances	5,00%	5,00%
Taux de rachat des PLS	0,00%	0,00%
Taux d'effacement moyen sur 40 à 50 ans	2,81%	3,11%
Durée de l'apurement en années	40	50

	Surface	loyer PLS	SN	loyer mensuel	loyer annuel
T4	-		34	-	-
T1	-			-	-
T2	-			-	-
T3	-		24,50	-	-

N°	Année	PFR PLS	PFR PLS construction	Loyer net de construction	Frais de gestion	Assurances	TPR	TOTAL hors PGR	PFR PLS construction déduction	TOTAL	Loyer annuel/Log	Loyer mensuel/Log
3	2014	20 271	93 541	0 087	664	5 391	0	122 569	5 391	122 960	5 332	444
5	2015	20 592	94 015	0 216	670	5 341	0	123 261	5 341	123 672	5 561	447
7	2016	20 474	94 481	0 495	675	5 347	0	123 999	5 347	124 346	5 514	459
9	2017	20 516	94 943	0 483	705	5 344	0	124 720	10 782	135 502	5 616	470
5	2018	20 679	95 431	0 657	729	5 350	0	125 440	16 951	142 391	6 350	529
6	2019	20 783	95 919	0 754	744	5 356	0	126 193	24 484	150 677	6 403	534
7	2020	20 847	96 359	0 885	748	5 354	0	126 949	18 064	145 065	6 017	539
8	2021	20 886	96 871	0 887	752	5 353	0	127 667	25 636	153 303	6 511	543
10	2022	21 066	97 351	0 182	757	5 351	0	128 311	26 177	154 488	6 556	547
13	2023	21 201	97 813	0 319	764	5 349	0	128 956	18 761	147 717	6 022	552
14	2024	21 307	98 281	0 476	769	5 347	0	129 595	20 299	149 894	6 015	557
16	2025	21 444	98 623	0 629	770	5 346	0	130 269	20 983	151 252	6 759	561
18	2026	21 541	98 924	0 748	745	5 345	0	130 994	23 593	154 587	6 704	566
19	2027	21 629	99 214	0 890	749	5 344	0	131 678	26 114	157 792	6 802	571
15	2013	21 717	100 313	10 099	877	5 342	0	133 025	32 813	165 838	6 912	576
16	2028	21 848	100 549	10 464	884	5 341	0	133 733	35 318	169 051	6 912	582
17	2029	21 955	100 310	10 425	912	5 340	0	134 510	38 109	172 619	7 033	586
18	2030	22 098	100 629	10 594	920	5 339	0	135 241	34 289	169 530	7 085	592
19	2031	22 179	100 934	10 761	949	5 338	0	136 000	37 901	173 901	7 137	598
20	2032	22 236	101 240	10 933	940	5 337	0	136 733	37 913	174 646	7 223	602
21	2033	22 367	101 549	11 088	987	5 336	0	137 695	40 004	177 699	7 264	607
22	2034	22 509	101 877	11 286	1 007	5 335	0	138 679	37 744	176 423	7 311	613
23	2035	22 652	102 206	11 496	1 027	5 334	0	139 612	38 459	178 071	7 407	618
24	2036	22 795	102 535	11 650	1 040	5 333	0	140 551	39 291	179 842	7 414	624
25	2037	22 840	102 864	11 836	1 050	5 332	0	141 396	40 054	181 450	7 502	629
26	2038	22 963	103 170	12 026	1 060	5 330	0	142 304	40 809	183 113	7 567	635
27	2039	23 076	103 460	12 218	1 069	5 329	0	143 164	41 671	184 835	7 645	640
28	2040	23 185	103 747	12 414	1 074	5 328	0	144 009	42 556	186 565	7 711	647
29	2041	23 309	104 030	12 612	1 079	5 327	0	144 829	43 346	188 175	7 764	654
30	2042	23 425	104 305	12 814	1 084	5 326	0	145 624	44 223	189 847	7 815	660
31	2043	23 545	104 575	13 014	1 090	5 325	0	146 394	45 107	191 501	7 856	667
32	2044	23 660	104 840	13 217	1 096	5 324	0	147 148	46 004	193 152	7 897	674
33	2045	23 776	105 103	13 424	1 102	5 323	0	147 879	46 890	194 769	7 938	681
34	2046	23 887	105 365	13 634	1 107	5 322	0	148 597	47 765	196 364	7 979	688
35	2047	23 995	105 625	13 846	1 113	5 321	0	149 291	48 644	197 935	8 019	695
36	2048	24 107	105 883	14 061	1 119	5 320	0	149 971	49 526	199 497	8 059	702
37	2049	24 215	106 139	14 278	1 125	5 319	0	150 637	50 409	201 046	8 099	709
38	2050	24 319	106 393	14 496	1 131	5 318	0	151 289	51 291	202 580	8 139	716
39	2051	24 419	106 645	14 716	1 137	5 317	0	151 927	52 172	204 102	8 179	723
40	2052	24 516	106 895	14 938	1 143	5 316	0	152 551	53 051	205 603	8 219	730
41	2053	24 610	107 143	15 161	1 149	5 315	0	153 161	53 928	207 093	8 259	737
42	2054	24 707	107 389	15 386	1 155	5 314	0	153 757	54 804	208 567	8 299	744
43	2055	24 800	107 633	15 612	1 161	5 313	0	154 339	55 679	210 032	8 339	751
44	2056	24 889	107 875	15 840	1 167	5 312	0	154 907	56 552	211 484	8 379	758
45	2057	24 975	108 115	16 069	1 173	5 311	0	155 461	57 424	212 927	8 419	765
46	2058	25 058	108 353	16 299	1 179	5 310	0	156 001	58 295	214 352	8 459	772
47	2059	25 137	108 589	16 530	1 185	5 309	0	156 527	59 165	215 767	8 499	779
48	2060	25 213	108 823	16 762	1 191	5 308	0	157 040	60 034	217 164	8 539	786
49	2061	25 286	109 055	16 995	1 197	5 307	0	157 540	60 892	218 544	8 579	793
50	2062	25 356	109 285	17 229	1 203	5 306	0	158 027	61 749	219 904	8 619	800
51	2063	25 423	109 513	17 464	1 209	5 305	0	158 501	62 604	221 249	8 659	807
52	2064	25 487	109 739	17 699	1 215	5 304	0	158 961	63 457	222 580	8 699	814
53	2065	25 549	109 962	17 935	1 221	5 303	0	159 407	64 309	223 891	8 739	821
54	2066	25 608	110 183	18 172	1 227	5 302	0	159 839	65 159	225 186	8 779	828
55	2067	25 665	110 402	18 410	1 233	5 301	0	160 257	66 007	226 467	8 819	835
56	2068	25 719	110 619	18 648	1 239	5 300	0	160 661	66 853	227 724	8 859	842
57	2069	25 771	110 834	18 887	1 245	5 299	0	161 051	67 697	228 964	8 899	849
58	2070	25 821	111 047	19 127	1 251	5 298	0	161 427	68 539	230 187	8 939	856
59	2071	25 869	111 258	19 368	1 257	5 297	0	161 789	69 379	231 396	8 979	863
60	2072	25 915	111 467	19 610	1 263	5 296	0	162 137	70 217	232 594	9 019	870
61	2073	25 959	111 674	19 853	1 269	5 295	0	162 471	71 053	233 774	9 059	877
62	2074	26 001	111 879	20 097	1 275	5 294	0	162 791	71 887	234 931	9 099	884
63	2075	26 041	112 082	20 342	1 281	5 293	0	163 097	72 719	236 072	9 139	891
64	2076	26 079	112 283	20 588	1 287	5 292	0	163 389	73 549	237 200	9 179	898
65	2077	26 115	112 482	20 835	1 293	5 291	0	163 667	74 377	238 315	9 219	905
66	2078	26 149	112 679	21 082	1 299	5 290	0	163 931	75 203	239 418	9 259	912
67	2079	26 181	112 874	21 330	1 305	5 289	0	164 181	76 027	240 509	9 299	919
68	2080	26 212	113 067	21 578	1 311	5 288	0	164 417	76 849	241 587	9 339	926
69	2081	26 241	113 258	21 827	1 317	5 287	0	164 639	77 669	242 652	9 379	933
70	2082	26 269	113 447	22 076	1 323	5 286	0	164 847	78 488	243 707	9 419	940
71	2083	26 295	113 634	22 326	1 329	5 285	0	165 041	79 305	244 752	9 459	947
72	2084	26 319	113 819	22 576	1 335	5 284	0	165 221	80 119	245 787	9 499	954
73	2085	26 342	114 002	22 827	1 341	5 283	0	165 387	80 931	246 811	9 539	961
74	2086	26 364	114 183	23 078	1 347	5 282	0	165 539	81 741	247 824	9 579	968
75	2087	26 385	114 362	23 329	1 353	5 281	0	165 687	82 549	248 827	9 619	975
76	2088	26 405	114 539	23 580	1 359	5 280	0	165 821	83 355	249 819	9 659	982
77	2089	26 424	114 714	23 831	1 365	5 279	0	165 941	84 159	250 800	9 699	989
78	2090	26 442	114 887	24 082	1 371	5 278	0	166 047	84 961	251 771	9 739	996
79	2091	26 459	115 058	24 333	1 377	5 277	0	166 139	85 761	252 732	9 779	1 003
80	2092	26 475	115 227	24 584	1 383	5 276	0	166 217	86 559	253 683	9 819	1 010
81	2093	26 490	115 394	24 835	1 389	5 275	0	166 281	87 355	254 624	9 859	1 017
82	2094	26 504	115 559	25 086	1 395	5 274	0	166 331	88 149	255 555	9 899	1 024
83	2095	26 517	115 722	25 337	1 401	5 273	0	166 367	88 941			



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 30 janvier 2023

Sous la Présidence de Jean – Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Khedidja BOUHACEIN, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Robert LEON

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

XIII. Nouveaux administrateurs au Conseil d'Administration à la suite des élections des représentants des locataires et des représentants du personnel

1. Election des représentants des locataires

Le dépouillement des élections des représentants des locataires siégeant au Conseil d'Administration a eu lieu le 13 décembre 2022.

La CNL a obtenu 214 voix soit 47.98%.

La CLCV a obtenu 232 voix soit 52.02%.

Les quatre candidats désignés en qualité d'Administrateurs représentant les locataires pour une durée de quatre ans sont :

- Jacques ASO pour la CNL
- Monique DUFFAU pour la CNL
- Anna GIOIA pour la CLCV,
- Jean BOUTEIL pour la CLCV.

Il convient donc de rajouter Anna GIOIA à la Commission de Prévention de l'Impayé et de la Vacance.

La composition les autres commissions reste inchangée.

2 Election des représentants du personnel

Le dépouillement des élections des représentants du personnel a eu lieu le 8 décembre 2022.

Le syndicat CGT seul représenté a été élu.

Les représentants du personnel élus par collège sont mentionnés ci-dessous :

Collège ouvriers et employés titulaires

- Solange GARDELLE
- Marie-Christine FAGES

Collège ouvriers et employés suppléants

- Emmanuelle PAPY
- Christian PONS

Collège agents de maîtrise et cadres titulaires

- Paul VALS
- Marie-Pierre MAETHER

Collège agents de maîtrise et cadres suppléants

- Edith MARCHAL
- Justine CHAUDERON

Monsieur Paul VALS a été élu par les membres du nouveau CSE est désigné comme représentant du syndicat au sein du Conseil d'Administration.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration prend acte de la désignation de Monsieur Jacques ASO, Madame Monique DUFFAU, Madame Anna GIOIA et Monsieur Jean BOUTEIL représentants des locataires et de Monsieur Paul Vals représentant du personnel de l'OPH31.

Le Conseil d'Administration leur souhaite la bienvenue.

.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 janvier 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 31 janvier 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE
Extrait du registre
Délibérations de la séance de
CA du 30 janvier 2023

Sous la Présidence de Jean – Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

- Mesdames, Khedidja BOUHACEIN, Monique DUFFAU, Dominique BELTRAME, et Alba SER.
- Messieurs Jacques ASO, Jean BOUTEIL, Serge CAMBOU, Loïc GOJARD, Michel LACAN, Robert LEON, Bernard NEVEU, Jean-Louis REMY et Paul VALS

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Monsieur Loïc GOJARD,
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Jean-Louis REMY,
- Madame Christine COURADE à Monsieur Jean Michel FABRE
- Madame Sandrine BAYLAC à Monsieur Robert LEON

ETAIENT EXCUSES :

- Monsieur Jean-François TORTAJADA
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Thierry SUAUD

ASSISTAIT A LA SEANCE :

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

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

XIV. Modification des commissions à la suite des élections des représentants des locataires

A la suite des élections des représentants des locataires du 13 décembre 2022, il convient de mettre à jour la composition des commissions avec les nouveaux membres élus.

La constitution du Bureau et de ses Commissions proposée est la suivante :

Vice-Président : Thierry SUAUD Conseiller Départemental maire de Portet/Garonne

BUREAU :

Jean-Michel FABRE	Président
Thierry SUAUD	Vice-Président,
Serge CAMBOU	Personnalité Qualifiée
Jacques ASO	Représentant des locataires
Robert LEON	Personnalité Qualifiée
Jean-Louis REMY	Personnalité Qualifiée
Dominique FOUCHIER	Conseiller Départemental et Maire de Tournefeuille

COMMISSION D'APPEL D'OFFRES (commission obligatoire)

Titulaires :

Monique DUFFAU représentante locataires CNL
Serge CAMBOU Personnalité Qualifiée
Michel LACAN représentant UDAF

Suppléants :

Thierry SUAUD CD31 maire Portet
Alba SER Syndicat F.O
Sandrine BAYLAC CD 31

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGTS ET D'EXAMEN DE L'ATTRIBUTION DES LOGTS (CALEOL) : (Commission Obligatoire)

Jacques ASO rep Locataires CNL, Dominique BELTRAME Insertion, Serge CAMBOU PQ CD31, Michel LACAN UDAF, Christine COURADE CD31, Alba SER F.O

COMMISSION DES FINANCES : réunie en amont des C.A délibérant sur le Compte financier, du budget et de l'augmentation des loyers

Robert LEON, Président de la Commission, Serge CAMBOU, Monique DUFFAU, Dominique FOUCHIER, Michel LACAN, Loïc GOJARD, Alba SER, Sandrine BAYLAC, Khedidja BOUHACEIN.

REPRESENTAION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE :

Anne LAVALADE Direction de l'association Carpe Diem, Alba SER Présidente du CCL et Christine COURADE.

COMMISSION DE PREVENTION, DE L'IMPAYE ET DE LA VACANCE :

Jacques ASO, Monique DUFFAU représentants des locataires CNL
Jean BOUTEIL, Anna GIOIA représentants des locataires CLCV,
Serge CAMBOU, Michel LACAN, Loïc GOJARD, Alba SER, Sandrine BAYLAC, Khedidja BOUHACEIN

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

Article 1:

Le CA valide la fiche actualisée de la composition du Bureau et des Commissions .

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 janvier 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 31 janvier 2023



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31
Thierry BESANÇON