



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 30 octobre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Loïc GOJARD

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

I. Révision des loyers au 1^{er} janvier 2024

Depuis plusieurs années, l'OPH31 a engagé un programme important de réhabilitations afin de pouvoir répondre aux besoins et objectifs attendus tant par ses locataires que par les pouvoirs publics sur la modernisation du parc existant pour une meilleure maîtrise des dépenses énergétiques et le confort de sa clientèle.

L'évolution à la baisse des financements publics doit nous conduire à veiller aux ressources permettant à l'OPH31 de poursuivre sa politique tout en veillant à préserver la capacité des locataires à assumer la dépense de logement.

Il est rappelé que la loi « Égalité et Citoyenneté », promulguée le 27 Janvier 2017, a entériné une révision annuelle des loyers au 1^{er} janvier sur la base de l'évolution de l'IRL du 2^{ème} trimestre par rapport à celui de l'année précédente.

Le nouvel indice de référence des loyers (IRL) a été publié le 13 juillet 2023 par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

L'indice du 2^e trimestre 2023 s'élève désormais à 140,59, ce qui représente une hausse annuelle de + 3,5 %. Pour rappel, il avait augmenté de 3,49 % au 1^{er} trimestre 2023.

Aussi, il est proposé au Conseil d'Administration de se prononcer sur une évolution générale des loyers des logements familiaux et annexes (hors parkings) du patrimoine existant au 31.12.2023 de **+ 3,5% au 1er janvier 2024**.

Dans le cadre d'une politique commerciale de diminution de la vacance des parkings, il est proposé de maintenir les prix de location actuels.

Toutefois, il est proposé que l'OPH31 supporte cette augmentation pour certaines résidences aux performances énergétiques les moins élevées, en prenant en charge l'augmentation de **3,5%** jusqu'à la réalisation effective de travaux permettant d'améliorer la performance énergétique.

Ainsi, il est proposé de ne pas appliquer de revalorisation des loyers pour les bâtiments sous étiquettes énergétiques **F et G** ainsi que pour l'opération de MONTREJEAU qui va être démolie.

Pour 153 logements, correspondant aux logements les plus énergivores (DPE F et G), en prenant à sa charge un montant égal à :

- L'augmentation de 3,5%, en 2024,
- Et, de la même manière les augmentations futures, jusqu'à la réalisation effective de travaux permettant d'améliorer la performance énergétique

Ces 153 logements correspondent à :

- ▬ 68 logements sur la résidence Montréjeau vouée à la démolition,
- ▬ 54 logements sur des résidences où la réhabilitation est déjà programmée (en 2024 et 2025),
- ▬ 31 logements sur des résidences où la réhabilitation reste à programmer.

Accompagnement des locataires

Parallèlement, les équipes de l'OPH31 seront en soutien des locataires confrontés à des difficultés financières liées à la hausse du loyer et des charges par des mesures d'accompagnement et ou de mobilisation des aides de droit commun ou exceptionnelles qui pourront être mises en place par les collectivités, l'Etat, les organismes de retraite, Action Logement, FSL, FSE etc.

Il est rappelé par ailleurs que les Aides Personnalisées au Logement (APL) ont également été réévaluées de +3,5% au 1^{er} octobre 2023 suivant ainsi l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre 2023 ce qui devrait amortir les effets de la hausse de loyers.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration valide la révision des loyers, à compter du 1^{er} janvier 2024, au niveau de la variation de l'I.R.L entre l'indice du 2nd trimestre 2022 (135.84) et celui du 2nd trimestre 2023 (140.59), soit +3,5 %, sur l'ensemble du patrimoine existant au 31.12.2023 géré directement par l'OPH31, selon les conditions explicitées ci-avant.

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


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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 31 octobre 2023


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

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH31

Thierry BESANÇON

LE DIRECTEUR GENERAL DE

Thierry BESANÇON

Annexe 1 : Liste des 153 logements classés F et G

Ensemble	Code Lot	Nom Résidence	Communes	Etat Programmation
0025	0145	Résidence Bel Air	AUTERIVE	Réhab programmée
0025	0146	Résidence Bel Air	AUTERIVE	Réhab programmée
0036	00360001	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360002	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360003	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360004	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360005	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360006	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360007	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360008	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360009	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360010	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360011	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360012	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360013	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360014	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360015	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360016	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360017	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360018	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360019	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360020	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360021	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360022	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360023	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360024	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360025	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée

0036	00360026	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360027	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360028	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360029	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360030	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360031	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360032	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360033	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360034	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360035	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360036	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360037	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360038	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360039	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360040	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360041	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360042	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360043	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360044	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360045	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360046	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360047	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360048	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460049	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460050	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460051	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460052	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460053	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460054	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460055	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460056	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460057	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460058	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée

0046	00460059	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460060	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460061	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460062	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460063	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460064	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460065	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460066	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460067	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460068	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0095	0001	Résidence Brondes	AUTERIVE	Réhab programmée
0095	0002	Résidence Brondes	AUTERIVE	Réhab programmée
0122	0008	Lotissement des Prés	LONGAGES	Réhab programmée
0148	01480001	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480002	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480003	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480004	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480005	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480006	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480007	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480008	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480009	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480010	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0156	0001	Hameau de Bruncan	SAUVETERRE-DE-COMMINGES	Réhab programmée
0158	0002	Place de la Mairie	SARREMEZAN	Réhab programmée
0165	0001	Résidence Sainte Anne	CLARAC	Réhab à programmer
0165	0002	Résidence Sainte Anne	CLARAC	Réhab à programmer
0165	0003	Résidence Sainte Anne	CLARAC	Réhab à programmer
0165	0004	Résidence Sainte Anne	CLARAC	Réhab à programmer
0170	01700001	Lotissement Communal	ROUEDE	Réhab programmée
0171	01715001	Chemin Peyonne	LONGAGES	Réhab programmée
0174	01740001	Le Village	GIBEL	Réhab programmée

0174	01740002	Le Village	GIBEL	Réhab programmée
0225	02250001	Rue Traversière	BAZIEGE	Réhab programmée
0234	02340001	Rue Matelot	MONTREJEAU	Réhab programmée
0243	0006	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0243	0007	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0243	0008	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0243	0009	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0243	0010	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0243	0014	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0243	0015	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0243	0016	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0282	0001	Ancien Presbytère	PORTET-DE-LUCHON	Réhab à programmer
0282	0002	Ancien Presbytère	PORTET-DE-LUCHON	Réhab à programmer
0282	0004	Ancien Presbytère	PORTET-DE-LUCHON	Réhab à programmer
0309	03090001	Av Mitterrand	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
1001	0001	Résidence Le Burat	CIERP-GAUD	Réhab programmée
1001	0004	Résidence Le Burat	CIERP-GAUD	Réhab programmée
1001	0007	Résidence Le Burat	CIERP-GAUD	Réhab programmée
1001	0008	Résidence Le Burat	CIERP-GAUD	Réhab programmée
1003	0001	L'Héritage	SAINT-BEAT	Réhab à programmer
1003	0004	L'Héritage	SAINT-BEAT	Réhab à programmer
1013	10130001	Résidence Castiau	SALIES-DU-SALAT	Réhab à programmer
1013	10130002	Résidence Castiau	SALIES-DU-SALAT	Réhab à programmer
1026	0001	Résidence Camus	SALIES-DU-SALAT	Réhab à programmer
1027	10270001	Résidence de Gestes	LONGAGES	Réhab programmée
1028	10280001	Résidence de Carbonne	LONGAGES	Réhab programmée
2007	0007	Résidence Le Fort	AURIGNAC	Réhab programmée
2007	0008	Résidence Le Fort	AURIGNAC	Réhab programmée
2007	0009	Résidence Le Fort	AURIGNAC	Réhab programmée
2009	0001	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée
2009	0002	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée
2009	0003	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée
2009	0004	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée

2009	0005	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée
2009	0006	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée
2009	0007	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée
2011	0001	Résidence Couret Aster	COURET	Réhab programmée
2011	0002	Résidence Couret Aster	COURET	Réhab programmée
2013	0001	Les Primevères	MELLES	Réhab programmée
2027	20270001	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270002	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270003	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270004	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270005	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270006	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270007	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270008	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270009	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270010	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270011	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270012	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270013	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270014	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270015	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270016	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270017	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270018	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270019	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2028	20280001	Résidence des Graves	VENERQUE	Réhab programmée
2029	0001	Le Village	SAINT-PE-D'ARDET	Réhab programmée
2029	0002	Le Village	SAINT-PE-D'ARDET	Réhab programmée

Annexe 2 : Circulaire de l'USH



Circulaire n° 95/22 Note d'information

8 septembre 2022
Destinataires :
Tous les organismes Hlm
N/Réf. : ML/PG/DH

La Directrice générale

Règles juridiques de l'évolution des loyers au 1^{er} janvier 2023

Madame la Présidente, Monsieur le Président,
Madame la Directrice générale, Monsieur le Directeur général,

Beaucoup d'organismes s'interrogent sur les conditions d'évolution des loyers au 1^{er} janvier 2023.

La loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prévoit en son article 12 que « *Pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 %.* »

Ainsi, ce sont les évolutions annuelles de l'IRL constatées du 3^{ème} trimestre 2022 au 2^{ème} trimestre 2023 qui sont plafonnées à 3,5% ce qui signifie - en l'état actuel des textes - que les hausses de loyer dans le parc social au 1^{er} janvier 2024 ne pourront dépasser 3,5%.

Pour ce qui concerne les prochaines hausses de loyer Hlm au 1^{er} janvier 2023, elles pourront s'opérer dans la limite de l'évolution de l'IRL au 2^{ème} trimestre 2022, soit 3,6%.

Cependant, la loi de finances pour 2023 peut toujours techniquement déroger à cette disposition. Le texte définitif de la loi de finances ne sera connu qu'à la fin de l'année, à l'issue du débat parlementaire. Aussi les **délibérations relatives à la variation des loyers à effet du 1^{er} janvier 2023 devront rester conditionnées au texte définitif de la loi de finances.**

Par ailleurs, la loi 3Ds a confirmé la règle selon laquelle les loyers pratiqués des logements Hlm sont révisés chaque année au 1^{er} janvier dans la limite de la variation de l'IRL (art. L. 442-1). Dès lors, les bailleurs ont la faculté de fixer l'augmentation de la hausse en deçà de la variation de l'indice à condition de le justifier dans leur délibération. Ils peuvent également moduler l'augmentation de façon différenciée en fonction des segments de patrimoine selon les besoins, sous réserve également d'en justifier dans les délibérations.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Président, Madame la Directrice générale, Monsieur le Directeur général, l'expression de ma considération distinguée.



Marianne Louis

Contacts :

Christophe Canu
Responsable Études Financières
Direction des études
deef@union-habitat.org

Barbara Fourcade
Responsable du pôle gestion locative
Direction juridique et fiscale
ush-djef@union-habitat.org



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 30 octobre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Loïc GOJARD

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

II. Atterrissage budgétaire 2023 - Débat d'orientation budgétaire 2024

Prévision atterrissage budgétaire 2023



CA du 30 octobre 2023

Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | EXPERTISE | CONSEIL



Sommaire

1. Environnement
2. Indicateurs de gestion
3. Prévision atterrissage 2023
4. Vote du Conseil d'Administration



Environnement



Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023 de l'OPH 31

Rappels de l'environnement

- ✓ Inflation: sur un an, les prix à la consommation augmentent de 4,9 % en août 2023, après +4,3 % en juillet. Cette hausse de l'inflation est principalement due au rebond sur un an des prix de l'énergie (+6,8 % après -3,7 % en juillet).
 - ICC : sur un an, il augmente de 7,99 % au 2^{ème} trimestre 2023 (après +6,62 % au trimestre précédent).
- ✓ Les hypothèses macro-économiques de la CDC (juillet 2023) sont les suivantes :

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

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

Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023 de l'OPH 31

Grandes hypothèses budgétaires 2023

- ✓ Dans ce contexte, la prévision d'atterrissage budgétaire 2023 intègre 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 ;
 - Mise en place d'une remise totale sur quittance sur les logements les plus énergivores (classés DPE F et G soit 153 logements au total)

- ✓ Une vacance financière totale s'élevant à 4,5 % des loyers en 2023 contre 4,8 en 2022 :
 - Un taux élevé s'expliquant par la vacance pour démolition qui représente 40 % de la vacance financière totale avec 68 logements vacants pour démolition sur MONTREJEAU

Indicateurs de gestion



Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023 de l'OPH 31

Indicateurs de gestion 2023

Taux de vacance		
	31/12/2022	30/09/2023
Taux de vacance	4,8%	4,5%
Taux de vacance commerciale	1,7%	1,3%
Taux de vacance technique	3,1%	3,2%

Délai de traitement des réclamations locatives		
	31/12/2022	30/09/2023
Délai traitement sans OS	43j	14j
Délai traitement avec OS	66j	24j

Impayés : **8,22 %** au 30/09/2023

VS

Impayés : **8,95 %** au 31/12/2022

(Impayés total (locataires partis et présents) / Quittancement 12 derniers mois) selon la définition de la sac GARONVA

Effectifs au 31/12/2022 : 69 (y compris apprentis)

Effectifs au 31/12/2023 : 70 (y compris apprentis)

Prévision d'atterrissage 2023



Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023 de l'OPH 31

Focus sur les principales évolutions entre budget initial et prev. d'atterr.

- ✓ Les coûts de fonctionnement (salaires, charges et frais de gestion) ressortent en augmentation malgré la prise en compte de l'inflation dans la construction budgétaire 2023 :

En milliers d'euros	Réel	Réel	Budget	Prev. Atterr.	Variation
Agrégats	2021	2022	2023	2023	PA - BI
Frais de personnel	2 582	2 712	2 766	2 757	-9
Frais de gestion	2 374	3 005	2 842	3 142	300
dont redevance sur BE SA CHALETS	818	1 291	1 503	1 503	0
Production immobilisée	-66	-80	-90	-90	0
Frais de fonctionnement avant actua.	4 890	5 637	5 518	5 809	291
Frais de fonctionnement avant actua. hors BE	4 072	4 346	4 015	4 306	291
Frais de fonctionnement après actua. hors BE	4 072	4 346	4 289	4 396	107
Total loyers	17 983	18 201	19 295	19 204	-91
Ratio FF/loyers en %	22,6%	23,9%	22,2%	22,9%	

Médiane
OPH 2021
26,2 %

- Cette hausse de 107 K€ sur l'exercice 2023 des frais de fonctionnement s'explique principalement :
 - par la charge des projets informatiques 197 K€ votées en cours d'année 2023 pour répondre aux recommandations de l'ANCOLS à réaliser avant novembre 2023 (budget sécurité informatique et externalisation) ;
 - par la hausse du budget du Pôle Gestion Sociale de 93 K€ accordée en cours d'année 2023 (mission REVEAL CARE / intervention association CLLAJ 31) ;
 - compensé par une baisse des frais de personnel de 133 K€.

Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023 de l'OPH 31

Focus sur les projets informatiques

STONAL

- projet de numérisation et d'infrastructure
- plateforme fédératrice, unifiée et partagée de l'ensemble des données patrimoniales fondée sur un modèle numérique décrivant les actifs en stock et en acquisition pour concrétiser tous les potentiels de création de valeur que doit générer une transformation digitale
- Bilan financier :

En milliers d'€uros	2023	2024	2025	2026
Produits	Augmentation productivité (env. 30 postes)			
Charges	-131	-47	-47	-47
Investissement : 515k€, amortissable sur 3 ans (impact résultat par an à compter de la mise en service)		-103	-103	-103

INFOGERANCE

- déplacer toute notre infrastructure informatique dans un Datacenter en France
- le rôle de ce dernier sera d'héberger, sécuriser et infogérer notre infrastructure informatique
- Bilan financier :

En milliers d'€uros	2023	2024	2025	2026
Charges de fonctionnement :				
Solution actuelle	66			
Solution infogérance à compter 2024		98	98	98
Investissement : 108k€, amortissable sur 4 ans (impact résultat par an à compter de la mise en service)(*)		27	27	27
Economie (1 ETP)			-72	-72

(*) la solution actuelle aurait nécessité des investissements de renouvellement en 2024 à hauteur de 150 à 200k€

Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023 de l'OPH 31

Patrimoine 2023

✓ Un patrimoine en légère croissance avec 3 902 logements à fin 2023 contre 3 863 logements à fin 2022 :

	Réel	BI	Prev. Atter.	Variation	
	2 022	2 023	2 023	Prev - BI	Prev - 2022
Patrimoine locatif logts et structures collectives					
Livraisons		53	36	- 17	
- Ventes		- 14	- 6	8	
- Démolitions		0	0	0	
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	3 863	3 902	3 893	- 9	30

- L'écart de 17 logements livrés fin 2023 du programme 0344 à LAFFITTE VIGORDANE s'explique par la reprogrammation de la livraison sur 2025
- Il était également programmé le non-renouvellement des baux emphytéotiques suivants :
 - Programme 0168 à BARBAZAN de 7 logements ;
 - Programme 0233 à BARBAZAN de 2 logements ;
- L'Office a finalement pris la décision de renouveler les baux pour 50 ans (signature à venir d'ici le 31 décembre 2023).

Présentation du budget 2023 de l'OPH 31

Compte de résultat - budget 2023

	Réel	BI	Prev. Atter.		
	2 022	2 023	2 023	Prev - BI	Prev - 2022
Exploitation					
Loyers théoriques logements	15 852	17 080	16 968	- 113	1 116
Perte de loyers / logements vacants	- 664	- 802	- 817	- 15	- 153
Loyers quittancés logements avant RLS	15 188	16 278	16 150	- 128	962
Total RLS	- 1 201	- 1 252	- 1 202	50	- 1
Loyers quittancés logements nets de RLS	13 987	15 026	14 948	- 78	961
Redevances foyers	2 740	2 785	2 733	- 52	- 7
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 474	1 484	1 523	39	49
Total loyers	18 201	19 295	19 204	- 91	1 003
Production immobilisée	80	90	90	0	10
Autres produits et marges sur autres activités	282	80	80	0	- 202
Produits financiers nets	290	453	453	0	163
Total des produits courants	652	623	623	0	- 29
Total annuités emprunts locatifs	- 8 207	- 9 619	- 9 405	214	- 1 198
Taxe foncière	- 1 529	- 1 606	- 1 836	- 230	- 307
Maintenance totale (y compris régie)	- 2 140	- 2 519	- 2 519	0	- 379
Solde après annuités, TFPB et maintenance	6 977	6 173	6 066	- 107	- 911
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 2 712	- 2 890	- 2 757	133	- 45
Frais de gestion hors BE	- 1 714	- 1 399	- 1 639	- 240	75
Loyers baux emphytéotiques	- 1 291	- 1 503	- 1 503	0	- 212
Cotisations OGLLS et ANCOLS	- 35	- 51	- 59	- 8	- 24
Autres charges et autres charges financières	0	0	0	0	0
Coût des impayés	40	- 212	- 181	31	- 221
Charges non récupérées / logements vacants	- 262	- 143	- 146	- 3	117
Autofinancement courant HLM	1 003	- 26	- 219	- 193	- 1 222
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	4,19%	4,70%	4,82%		
Eléments exceptionnels d'autofinancement	84	463	413	- 50	329
Autofinancement net HLM global	1 085	437	194	- 243	- 891
en % des produits des activités et financiers	5,77%	2,21%	0,98%		

Moyenne 2022-2023 : 3,37%

Profitabilité en baisse par rapport au budget initial :

- Hausse importante de la taxe foncière en lien avec le contexte national ;
- Hausse significative des frais de gestion hors BE en lien avec les projets informatiques
- Construction de la prévision d'atterrissage budget : hypothèse prudente sur les recettes potentielles sur les dégrèvements de TFPB (nombreux dossiers en cours d'instruction), approche prudentielle sur le niveau des dépenses de maintenance à la fin de l'année.

Présentation du budget 2023 de l'OPH 31

Compte de résultat - budget 2023

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

	Réel	BI	Prev. Atter.	Variation	
Exploitation - en K€	2 022	2 023	2 023	Prev - BI	Prev - 2022
Autofinancement net HLM global	1 085	437	194	- 243	- 891
+ Remboursements emprunts locatifs		5 364	5 457	93	
+ Dotations charges intérêts compensateurs		0	0	0	
- Dotations nettes amortissements des immobilisations		6 281	6 573	292	
+ Plus-value comptable des actifs cédés		355	583	228	
+ Quote-part subventions virées aux résultats		477	548	71	
+ Affectation à la PGE		- 24	30	54	
+ Autres var provisions		229	0	- 229	
Résultat comptable	878	557	239	- 318	- 639

La plus-value comptable des cessions HLM est estimée à 93 K€ du logement sur 2023

Vote du Conseil d'Administration



Débat d'orientation budgétaire 2024

A. Eléments de contexte

a. Les réformes structurelles

Depuis plusieurs années, les organismes de logement social (OLS) sont confrontés au désengagement progressif des Pouvoirs Publics dans le financement de leur activité, marqué par une quasi-disparition des aides à la pierre et l'instauration de mesures de contribution à la réduction du déficit budgétaire de l'Etat, principalement représentées par la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).

La RLS a ainsi opéré une ponction sur l'autofinancement de l'OPH de plus de 1,2 millions d'euros en 2022, son montant estimé pour 2023 étant sensiblement le même.

Il est à noter qu'en vertu d'une « *clause de revoyure pour le Logement social* » ayant donné lieu au Pacte d'investissement signé avec les Pouvoirs Publics et portant sur la période 2020-2022, la réduction des loyers sur le plan national avait été limitée à 1,3 milliard d'euros par an. Ce compromis permettait de redonner de la visibilité aux organismes HLM. A la date de rédaction du présent document, le montant de la RLS pour 2024 et les années à venir devant se substituer à celui fixé dans la clause de revoyure n'a pas été publié.

L'ensemble de ces mesures, en diminuant nos ressources propres et en fonds gratuits, a pour effet d'affecter significativement et durablement nos capacités financières et de pénaliser nos projets d'investissements en rendant l'équilibre financier des nouvelles opérations de plus en plus difficile à trouver.

b. Une conjoncture économique et financière en forte dégradation

Sur le plan économique, le redressement de l'inflation constaté depuis le début de l'année 2021 s'est depuis accéléré en raison de chocs successifs et cumulatifs : *pénuries et difficultés d'approvisionnement post-covid, envolée des coûts énergétique à l'automne 2021 et géopolitique (guerre Ukraine-Russie), ...*

En outre, **les coûts de construction ont évolué globalement entre 20 et 30 % depuis 2020**, soit un rythme deux fois plus rapide que celui des prix à la consommation.

Sur un an, **les prix à la consommation ont augmenté de 4.9% en août 2023, après une augmentation de 4.3% en juillet**. Cette hausse de l'inflation est principalement due au rebond sur un an des prix de l'énergie.

Jusqu'à présent, dans un contexte de sortie de crise, les banques centrales ont veillé, à maintenir des conditions de financement favorables, anticipant des niveaux de taux d'intérêt bas dans une perspective durable.

Mais la hausse généralisée et brutale de l'inflation entraîne celle des taux d'intérêt. Ainsi, le taux du livret A sur lequel est indexé **la quasi-totalité des emprunts a sextuplé en deux ans, passant de 0,50% en 2021 à 3% au 1er février 2023**. Ceci a un fort impact sur l'office qui, comme tous les OLS, finance essentiellement ses opérations par l'emprunt.

Les principaux risques engendrés par ces chocs inflationnistes sur les OLS résident dans le risque de déconnexion entre l'indexation des loyers et l'inflation, créant une situation délicate où les dépenses d'exploitation intègrent une forte hausse de l'inflation alors que les loyers ne sont pas ou ne peuvent pas être relevés suffisamment pour préserver la solvabilité des locataires.

c. La situation de l'OPH 31

Les hypothèses budgétaires pour 2024 intègrent les évolutions suivantes :

- Selon les dernières hypothèses macro-économiques publiées par la banque des territoires :
 - **Taux du livret A : 2.6%,**
- Hausse des loyers plafonnés à 3.5% des loyers avec la mise en place d'une remise sur quittance sur les logements les plus énergivores (153 logements au total) :
 - Pour 153 logements classés DPE F et G, une prise en charge de la totalité de l'augmentation envisagée sur 2024. Pour ces logements, les augmentations futures seront remises jusqu'à la réalisation effective des travaux permettant d'améliorer leur performance énergétique.

B. Les Orientations budgétaires de l'office pour 2024

Dans un contexte difficile, l'objectif constant de l'office demeure **la réalisation sans remise en cause de ses engagements**, déclinés ci-dessous :

- L'amélioration continue de la qualité de service et une gestion du CRC et de la proximité personnalisées pour les locataires,
- Une politique soutenue d'entretien et maintenance du Patrimoine,
- La nécessité de réhabiliter une grande partie du parc au titre de la performance énergétique,
- L'engagement dans le développement durable avec, en particulier, une politique d'investissements visant à alléger les charges des locataires, notamment en ce qui concerne les coûts énergétiques.

Sur le plan des investissements et de la programmation des travaux de gros entretien, de maintenance et de remplacement de composants, **le Plan Stratégique du Patrimoine**, lancé courant 2023, est en cours de finalisation.

Sur le plan des moyens d'exploitation, l'Office, dans la droite ligne de **la migration de son infrastructure informatique en cours**, souhaite améliorer et fluidifier le fonctionnement de ses matériels et outils logiciels et poursuit ses efforts dans le domaine de la **dématérialisation de ses données**.

C. Lignes directrices pour le budget 2024

Perspectives financières :

Les simulations financières à moyen terme sont en cours d'actualisation en lien avec le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP). Par conséquent, le budget 2024 devra être compatible avec le cadre fixé par le prévisionnel financier.

Plan d'actions pour 2024 :

L'objectif constant de l'Office est se procurer les ressources suffisantes pour alimenter ses capacités de financement lui permettant de mener à bien les projets d'investissements tout en disposant du budget adéquat afin de remplir ses engagements envers ses locataires et assurer la conservation du patrimoine locatif.

Pour ce faire, le budget 2024 doit être construit, comme pour l'année 2023, sous le signe de la « *modération* » des dépenses, de la réalisation d'économies sur les coûts d'exploitation et de fonctionnement, de l'optimisation des ressources et de la recherche de nouvelles recettes.

Les ressources sont d'ordre interne, générées par les résultats de l'activité, et d'ordre externe, essentiellement représentées par le recours à l'emprunt, les aides publiques (subventions) et, dans une moindre mesure la vente de logements.

Concernant les premières, il s'agit non pas de rechercher une maximisation de la rentabilité dans une logique commerciale pure, mais plutôt une optimisation des recettes et dépenses en conformité avec la dimension sociale de l'OPH 31.

Cependant, les loyers constituant la seule ressource interne de l'OPH, procéder à l'augmentation de 3,5% est indispensable afin de générer l'autofinancement nécessaire au financement des investissements et à leur soutenabilité financière.

Les actions à mener en matière de maîtrise des dépenses sont multiples, sans que la liste qui suit soit exhaustive :

- 🌐 Observer une rigueur de gestion permettant de **limiter les coûts** (*négozier les marchés aux meilleurs tarifs, s'assurer de la réalité et de la conformité des prestations effectuées par les entreprises*).
- 🌐 Mener les actions adéquates en **prévention et en recouvrement des impayés**.
- 🌐 Faire en sorte que les **délais de règlement des factures** puissent être respectés afin d'éviter les pénalités de recouvrement

Pour les recettes, l'objectif demeure :

- 🌐 D'éviter ou minimiser leur non-réalisation (actions pour **réduire la vacance et les délais de mise/remise en location, refacturation de charges aux tiers, ...**)
- 🌐 De rechercher de nouvelles **ressources** permettant d'optimiser les plans de financement des opérations, **en lien avec le GIE Garonne Développement**
- 🌐 De développer les recettes accessoires (programme de vente HLM, cessions de certificats d'économie d'énergie et maximisation des dégrèvements de taxe foncière à obtenir, ...).

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration prend connaissance de la prévision de l'atterrissage 2023 et valide les orientations budgétaires 2024.

.....
.....

Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 octobre 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 31 octobre 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 30 octobre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Loïc GOJARD

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

III. Placement de trésorerie

Lors de la Commission des finances du 16/10/2023, il a été évoqué l'idée d'avoir des placements court terme entre 12 et 24 mois afin de dégager des produits financiers à des taux supérieurs au livret A permettant de compenser la hausse des taux sur les annuités d'emprunts.

Actuellement, ces fonds sont en attente de la programmation des réhabilitations et des constructions. De ce fait, ils doivent donc être gérés dans une optique de totale sécurité et conserver un niveau satisfaisant de disponibilité du capital souscrit.

Le taux du livret A est bloqué par Bercy à 3% jusqu'en février 2025.

La proposition de PANDAT n'entre pas dans cette optique, la Commission a donc proposé d'écarter cette offre qui prévoit une durée de placement de 10 années.

Il a été envisagé de réaliser un placement de trésorerie panaché entre le Crédit Agricole 24 mois et la Caisse d'Epargne 18 mois :

- 8M€ sur le livret,
- 2M€ à la CEMP
- 2M€ au Crédit Agricole

Soit un total de 12M€

Par ailleurs, il est également proposé aux Administrateurs, pour gagner en souplesse et en réactivité, d'autoriser le Directeur Général à faire des placements de type comptes à terme après avis favorable de la Commission des finances et dans la limite d'un plafond maximum de 5 M€.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à réaliser le placement de trésorerie panaché entre le Crédit Agricole 24 mois et la Caisse d'Epargne 18 mois, comme décrit ci-dessus.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à effectuer des placements de type comptes à terme après avis favorable de la Commission des finances et dans la limite d'un plafond maximum de 5 M€.

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



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Annexe 1 : Compte rendu de la Commission des finances du 16/10/2023

OPH 31

Commission des finances

Le 16/10/2023

Présents :

- Robert LEON, Président de la commission
- SER Alba
- LACAN Michel
- CAMBOU Serge, en visio
- Thierry BESANCON, Directeur général
- Carole AVOT, RSM

Excusée :

- Monique DUFFAU

Objet :

- Placements financiers : souscription de compte à terme
- Révision des loyers au 1^{er} janvier 2024 (délais de 2 mois pour la réponse de la préfecture)

1. Placements financiers

L'idée est d'avoir des placements court terme entre 12 et 24 mois afin de dégager des produits financiers à des taux supérieurs au livret A permettant de compenser la hausse des taux sur les annuités d'emprunts. Actuellement, ces fonds sont en attente de la programmation des réhabilitations et des constructions. De ce fait, ils doivent donc être gérés dans une optique de totale sécurité et conserver un niveau satisfaisant de disponibilité du capital souscrit.

Robert LEON précise que le taux du livret A est bloqué par Bercy à 3% jusqu'en février 2025

La proposition de PANDAT n'entre pas dans cette optique, la commission propose donc d'écarter cette offre qui prévoit une durée de placement de 10 années.

La Commission propose de faire un portefeuille de placement panaché entre le crédit agricole 24 mois et la caisse d'Epargne 18 mois :

- 8M€ sur le livret,
- 2M€ à la CEMP
- 2M€ au Crédit Agricole

Soit un total de 12M€

A placer au CA du 30 octobre 2023, car les banques ne pourront maintenir leurs offres jusqu'au CA programmé le 11 décembre prochain.

Monsieur Robert LEON ne prend pas part au vote.

La commission donne alors son aval et propose de donner un avis favorable en vue de souscrire rapidement à ce type de placement. Il est proposé au CA pour gagner en souplesse et en réactivité, d'autoriser le directeur de faire ces placements de type comptes à terme après simple avis favorable de la commission des finances et dans la

limite d'un plafond maximum de 5 M€. A charge pour le Directeur Général d'en informer le CA lors de la réunion la plus proche.

2. Révision des loyers

Un CA est prévu le lundi 30 octobre 2023.

L'IRL permet une augmentation de 3,5% représentant une augmentation de 185 K€ (1,8M € à horizon du PSP) sur plus d'un millier de logements.

En fin d'année il est probable que l'office devra faire face à des augmentations de charges de personnel, qui s'exprimeront notamment lors des prochaines NAO. Le coût des matières premières et de l'énergie progresse également. Il est donc indispensable que l'office puisse compenser ces augmentations de coût auquel il ne pourrait se soustraire.

L'augmentation des loyers ne vise qu'un tiers des locataires, notamment parce que les APL vont également être revalorisées de 3,5%.

Robert LEON propose de ne pas appliquer de revalorisation des loyers pour les étiquettes énergétiques F et G ainsi que pour l'opération MONTREJEAU qui va être démolie.

Thierry BESANCON précise que c'est ce qui a déjà été convenu l'année dernière.

Il faudra accompagner la délibération d'une communication sur les incidences des charges, les APL et les locataires impactés.

La commission émet un avis favorable pour que cette augmentation soit présentée au prochain CA.

L'ordre du jour étant épuisé la commission lève la séance à 10h35.



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 30 octobre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Loïc GOJARD

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

IV. Désignation des membres de la Commission Sénior et Handicaps

La présente note a pour objet de désigner les membres de la Commission Sénior et Handicaps.

Cette nouvelle commission aura pour mission de définir les enjeux stratégiques et les grandes orientations de l'OPH31 dans le cadre de la politique d'adaptation et de maintien des logements.

Elle aura également pour objet de définir les politiques d'accompagnement des séniors et des personnes en situation de handicap.

Cette commission, facultative, se réunira au maximum 3 fois dans l'année :

- Un à deux ateliers par an
- Une synthèse bilan en fin d'année

Il est proposé de désigner les membres suivants :

- Madame Christine COURADE
- Madame Monique DUFFAU
- Madame Alba SER
- Madame Dominique BELTRAME
- Monsieur Michel LACAN

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration valide la constitution de la Commission Sénior et Handicaps telle que décrite ci-dessus.

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 octobre 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 31 octobre 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 30 octobre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Loïc GOJARD

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

V. CASTANET-TOLOSAN Résidence Escola – acquisition de la parcelle CH 219 à usage d'espace vert

La présente note a pour objet d'autoriser le Directeur Général de l'OPH31 à signer l'acte d'acquisition de la parcelle cadastrale CH 219 à usage d'espace vert.

Sur la Commune de CASTANET-TOLOSAN, au sein de la résidence l'Escola, l'OPH31 est propriétaire de 17 lots de copropriété, correspondant à 17 logements.

Cette résidence a été réalisée en VEFA, sous le régime de la copropriété, par la SCCV LES JARDINS TOULOUSAINS.

La copropriété est assise sur les parcelles cadastrales CH 218 et 219.

L'acte d'acquisition en VEFA de l'OPH31 prévoyait la condition particulière suivante (extraite du règlement de copropriété) : « La parcelle cadastrée CH n°219, correspondant à un espace vert aura vocation à être extraite de l'assiette de la présente copropriété pour être cédée à l'OPH [...] ».

Dans les faits ces espaces verts sont par ailleurs déjà utilisés exclusivement par les locataires de l'OPH31.

Dans le respect de ces engagements, il est proposé aux administrateurs l'acquisition de la parcelle CH 219, à l'euro avec dispense de paiement, ainsi qu'il résulte de l'article 1.3 de l'Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Laurent GIBAUT, notaire à TOULOUSE en date du 28 février 2020, ci-après intégralement repris :

« La parcelle cadastrée CH n°219, correspondant à un espace vert aura vocation à être extraite de l'assiette de la présente copropriété pour être cédée à l'OPH. »

Chaque ACQUEREUR confèrera, aux termes de chaque acte de vente, tout pouvoir à la SCCV LES JARDINS TOULOUSAINS, au Syndic provisoire ou au Syndic définitif dès sa nomination, pour le compte du Syndicat des copropriétaires, à l'effet de procéder en son nom et pour son compte à ladite cession, à l'euro, sans son intervention.

Les frais d'établissement du modificatif au règlement de copropriété pour modifier l'assiette foncière de la copropriété seront à la charge de la SCCV LES JARDINS TOULOUSAINS. Les frais d'actes et honoraires du notaire en charge de la vente seront à la charge de l'acquéreur.

Chaque copropriétaire s'engage à réitérer son accord concernant ladite cession lors de toute assemblée générale à venir. »





Les frais d'acte notariés seront à la charge de l'OPH31.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à signer l'acte d'acquisition de la parcelle CH 219 tel que décrit ci-dessus.

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

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

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

Délibération certifiée exécutoire
Balma le 31 octobre 2023

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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 30 octobre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Loïc GOJARD

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

VI. Note de synthèse - rapports ANCOLS de l'OPH31 et de la SAC GARONOVA

Pour faire suite aux contrôles de l'ANCOLS en 2021 de l'OPH31 et de la SAC GARONOVA, il est proposé aux Administrateurs de prendre connaissance de la note de synthèse ci-dessous relatée.



Rapport de contrôle de l'ANCOLS



Conformément aux éléments du rapport définitif de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) sur la période de 2017 à 2021 - contrôle effectué du 21 septembre 2021 au 29 avril 2022 – le bailleur social OPH31 présente son plan d'action dans le but de consolider les points forts mentionnés dans ce rapport et de remédier à certaines irrégularités, y compris avec le rapport de la SAC (Société Anonyme de Coordination) Garonova, dont l'OPH31 fait partie.

Le rapport de contrôle de l'OPH31

Le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)

Il s'agit du document de référence de la politique patrimoniale d'un bailleur social. Le PSP est une démarche obligatoire qui traite notamment du devenir du patrimoine d'un organisme sur les 10 prochaines années. Il a fait l'objet d'une irrégularité au sein du rapport de l'ANCOLS pour l'OPH31, où une mise à jour complète du document a été demandée. La mise en place d'un planning prévisionnel en 2023 a pour objectif de mettre en œuvre un nouveau Plan Stratégique du Patrimoine opérationnel dès 2024, et ce jusqu'en 2034, révisable chaque année.

Les risques liés à l'amiante

Le rapport rappelle le fait que l'OPH31 n'est pas à jour des obligations réglementaires relatives à la protection des personnes contre les risques liés à une exposition à l'amiante. Face à ce constat, depuis le premier semestre 2023, des mesures drastiques ont été programmées par le bailleur social :

- 📌 Une mise à jour des DAPP (Diagnostics Amiante des Parties Privatives) du patrimoine de l'OPH31.
- 📌 L'instauration d'un planning de contrôle des éléments amiantés (renouvelé tous les 3 ans).
- 📌 L'identification d'un référent Amiante au sein de l'organisme.

Les données des enquêtes OPS (Occupation du Parc Social)

L'enquête sur l'occupation du parc social est une enquête biennale sur les caractéristiques démographiques et sociales des occupants du parc locatif social. L'ANCOLS avertit l'Office de ne pas avoir transmis correctement les données des enquêtes 2018 et 2020. Depuis, 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 et de mieux répondre à ces enquêtes sociales.

La régularisation des charges

Concernant le contrôle des charges, l'OPH31 a procédé au traitement de la régularisation des charges et la nouvelle équipe comptable s'est formée sur l'imputation analytique de ces factures. En complément, un plan

pluriannuel des régularisations des charges a été instaurée et l'Office s'est doté d'un nouvel outil performant, avec une arborescence virtuelle de l'ensemble des charges des résidences.

Les études prévisionnelles financières

Afin d'apporter les informations nécessaires à la gouvernance en matière d'investissements, l'OPH31 réalise une étude prévisionnelle annuelle ayant pour but d'étudier :

- 📁 Les enjeux d'investissement
- 📁 L'évolution des fonds propres
- 📁 L'évolution de l'endettement
- 📁 La rentabilité de l'exploitation

Le diagnostic financier

L'analyse réalisée par l'ANCOLS au sujet du diagnostic financier de l'OPH31 concerne les exercices de 2016 à 2020. Il est nécessaire de souligner que cette période correspond à une situation financière différente de celle que l'organisme présente actuellement, et ce pour plusieurs raisons :

- L'Office est passé sous régime de comptabilité commerciale en 2018 (il était auparavant sous régime de comptabilité publique). Ce passage a généré des régularisations comptables rendant difficile la comparaison des comptes d'un exercice à l'autre.
- L'exercice 2020 a été particulier compte tenu de la crise sanitaire mondiale et des opérations de transferts de patrimoine entre la SA des Chalets et l'OPH31 dans le cadre de la création de la SAC Garonova.

L'analyse de l'exploitation

L'analyse de l'exploitation représente les flux de l'activité d'un exercice (recettes-dépenses) et se présente sous forme d'indicateurs de marge (soldes intermédiaires de gestion).

La présentation est souvent réalisée sur la base d'un compte de résultat. Ce dernier intègre l'ensemble des recettes et des dépenses, y compris celles non décaissées/encaissées issues des amortissements et provisions comptables, qui peuvent relever de décisions de gestion.

Sur les exercices analysés, les résultats sont en augmentation, passant **de 1 602 000 € en 2016 à 7 974 000 € en 2020** pour l'OPH31.

De plus, au niveau du logement social, un indicateur essentiel est l'autofinancement HLM. Ce ratio permet de mesurer la capacité de l'organisme à payer les dépenses de fonctionnement (dépenses de gestion et dépenses de

personnel), les dépenses de maintenance (maintenance courante et gros entretien), ainsi que les remboursements d'emprunts.

A ce titre, le ratio d'autofinancement HLM (en % des loyers) est un ratio d'alerte et ne doit pas être inférieur à 3% des loyers. **Sur la période analysée, ce ratio se situe entre 6.3% (2016) et 10.5% (2020)** pour l'OPH31.

L'analyse de la situation financière

L'analyse de la situation financière permet d'analyser au 31 décembre de chaque exercice la formation de la trésorerie au regard du fonds de roulement (qui mesure la capacité à investir de l'organisme) et du besoin en fonds de roulement (qui mesure la trésorerie d'exploitation). Le niveau de trésorerie de l'Office est « *supérieur aux références nationales depuis 2018* ».

Dans le secteur du logement social, compte tenu de l'activité récurrente d'investissement (construction neuve et réhabilitation), il est fait usage de la notion du Fonds de Roulement Net Global (FRNG) à terminaison. Il s'agit du fonds de roulement à la clôture de l'exercice, retraité des fonds propres restant à engager sur les opérations en cours. Cela permet de mesurer à la livraison des opérations de travaux en cours (à terminaison) la capacité de l'organisme à réinvestir. Sur la période analysée, **le FNRG est renforcé compte tenu des bons résultats de la période et du ralentissement des investissements**, ce qui permet à l'OPH31 d'avoir des capacités suffisantes pour son développement futur.

L'analyse de la dette

Compte tenu de l'obligation d'investissement des bailleurs sociaux, le recours à l'endettement auprès des établissements bancaires est récurrent et dans des proportions importantes au regard d'autres sociétés (en général, 80 à 90% du montant investi).

Aussi, il est nécessaire d'en faire une analyse afin de mesurer le taux de dépendance de l'Office vis-à-vis des organismes prêteurs. Ainsi, voici les données à retenir sur la période étudiée :

- La capacité de désendettement varie de 26 (2016) à 23 (2020) années de remboursement
 - Les annuités des emprunts locatifs représentent entre 49.9% (2016) et 45.2% (2020) des loyers
- Ces indicateurs semblent élevés au regard des valeurs du secteur à date. Nous pouvons toutefois apprécier la diminution des indices en fin de période.

Le rapport de la SAC Garonova

L'implication des différents acteurs territoriaux, et notamment du Conseil départemental de la Haute-Garonne, ainsi que des parties prenantes de la SAC Garonova ont entraîné rapidement la genèse d'un projet d'entreprise cohérent avec des axes stratégiques définis entre tous les acteurs. En point fort, l'ANCOLS souligne le rapprochement technique et opérationnel qui s'est effectué entre l'OPH31 et le groupe des Chalets.

La composition complète du Conseil d'Administration est sur le point d'être finalisée, tout comme le cadre stratégique patrimonial de la société qui le sera courant 2024. Le cadre stratégique d'utilité sociale, quant à lui, est déjà opérationnel.

D'un point de vue organisationnel, le « *Conseil Départemental de la Haute-Garonne a opté pour le regroupement au sein d'une SAC plutôt que pour la fusion de ses opérateurs car il estime que les [...] structures (qui la composent) ont leurs spécificités propres. Son objectif est de conserver trois outils distincts, unis par les mêmes compétences et métiers mais riches de leurs différences* ». Ceci témoigne de la volonté de ces actionnaires principaux (OPH31, SA des Chalets, SCIC de la Haute-Garonne, SA Ysalia Garonne Habitat) de « *continuer à développer ensemble leur politique d'innovation commune, notamment vers l'habitat spécifique ainsi que l'adaptation de l'offre au vieillissement de la population* ».

Concernant le projet d'entreprise de la SAC Garonova, celui-ci se décline autour de 3 axes stratégiques :

1. Un projet d'organisation territoriale des membres qui vise à améliorer la satisfaction des parties prenantes (habitants et territoires) et l'efficacité de gestion.
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.

Finalement, la satisfaction du client est au cœur des stratégies affichées par l'ensemble des membres de la SAC Garonova.

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

Article Unique :

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

.....
.....
Pour extrait certifié conforme à l'original,
Balma le 31 octobre 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 31 octobre 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 30 octobre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Loïc GOJARD

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

VII. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 14 logements, résidence de la Cave 2, avenue de Verdun à Villefranche, code interne 0044RE

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 224 000 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 14 logements, résidence de la Cave 2, avenue de Verdun à Villefranche, code interne 0044RE.

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 de 1 Ligne de Prêts pour un montant total de 224 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET ECO PRET
Montant :	224 000 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 :	Echéances 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

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

Article unique :

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

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



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON

Accusé de réception en préfecture
031-273100024-20231030-DELIBVII-DE
Reçu le 31/10/2023



REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du registre

Délibérations de la séance de

CA du 30 octobre 2023

Sous la Présidence de Jean-Michel FABRE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

- Monsieur Dominique FOUCHIER à Madame Christine COURADE
- Monsieur Thierry SUAUD à Monsieur Jean-Michel FABRE
- Monsieur Alain SOTTIL à Monsieur Loïc GOJARD

ETAIENT EXCUSES :

- Madame Sandrine BAYLAC
- Madame Anne LAVALADE
- Monsieur Michael PINAULT
- Monsieur Jean-François TORTAJADA

ASSISTAIENT A LA SEANCE :

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

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

- VIII. 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

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 539 000 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de de réhabilitation de 16 logements, résidence les Pervenches 3 et 3A avenue du Donjon 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 de 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 :	299 000 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 :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO PRET
Montant :	240 000 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 :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

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

Article unique :

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

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



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

LE DIRECTEUR GENERAL DE
Thierry BESANÇON



Conseil d'Administration

Lundi 30 octobre 2023

Procès-Verbal



Table des matières

I. Approbation du PV du Conseil d'Administration du 9 octobre 2023	3
II. Révision des loyers au 1 ^{er} janvier 2024	3
III. Atterrissage budgétaire 2023 - Débat d'orientation budgétaire 2024.....	12
IV. Placement de trésorerie	30
V. Désignation des membres de la Commission Senior et Handicaps.....	33
VI. CASTANET-TOLOSAN Résidence Escola - acquisition de la parcelle CH 219 à usage d'espace vert.....	34
VII. Note de synthèse - rapports ANCOLS de l'OPH31 et de la SAC GARONNOVA.....	36
VIII. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 14 logements, résidence de la Cave 2, avenue de Verdun à Villefranche, code interne 0044RE.....	41
IX. 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	42



Monsieur FABRE ouvre la séance à 14h00 et évoque l'actualité depuis le congrès HLM.

Il informe que deux nouvelles annonces ont eu lieu sur le logement social :

- 1) Les Préfets ont reçu un courrier leur demandant de signer une convention quadripartite entre l'Etat, les inter-collectivités, Action Logement et les bailleurs sociaux. Cette convention porterait sur 4 volets :
 - Reprise de la construction
 - Reprise de la réhabilitation
 - Mobilité dans le parc HLM
 - Décret gardiens

Monsieur FABRE ajoute que les bailleurs sociaux ne comprennent pas l'utilité de cette nouvelle mesure car des conventions ont déjà été signées (CUS, programmes annuels de réhabilitations, ...).

Mais cela s'inscrit dans la politique du Ministre du logement d'aller vers plus de décentralisation.

- 2) Pour faire suite aux émeutes urbaines, une nouvelle mesure a été prise, commentée par la Presse. Il est demandé aux Préfets de ne plus mettre de personnes relevant du dispositif DALO dans les quartiers prioritaires pour des raisons de mixité sociale.

Il est procédé à l'examen de l'ordre du jour.

I. Approbation du PV du Conseil d'Administration du 9 octobre 2023

Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal de la séance du 9 octobre 2023 est approuvé à l'unanimité.

II. Révision des loyers au 1^{er} janvier 2024

Depuis plusieurs années, l'OPH31 a engagé un programme important de réhabilitations afin de pouvoir répondre aux besoins et objectifs attendus tant par ses locataires que par les pouvoirs publics sur la modernisation du parc existant pour une meilleure maîtrise des dépenses énergétiques et le confort de sa clientèle.

L'évolution à la baisse des financements publics doit nous conduire à veiller aux ressources permettant à l'OPH31 de poursuivre sa politique tout en veillant à préserver la capacité des locataires à assumer la dépense de logement.

Il est rappelé que la loi « Égalité et Citoyenneté », promulguée le 27 Janvier 2017, a entériné une révision annuelle des loyers au 1er janvier sur la base de l'évolution de l'IRL du 2ème trimestre par rapport à celui de l'année précédente.

Le nouvel indice de référence des loyers (IRL) a été publié le 13 juillet 2023 par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

L'indice du 2^e trimestre 2023 s'élève désormais à 140,59, ce qui représente une hausse annuelle de **+ 3,5 %**. Pour rappel, il avait augmenté de 3,49 % au 1^{er} trimestre 2023.

Aussi, il est proposé au Conseil d'Administration de se prononcer sur une évolution générale des loyers des logements familiaux et annexes (hors parkings) du patrimoine existant au 31.12.2023 de **+ 3,5% au 1er janvier 2024**.

Dans le cadre d'une politique commerciale de diminution de la vacance des parkings, il est proposé de maintenir les prix de location actuels.

Toutefois, il est proposé que l'OPH31 supporte cette augmentation pour certaines résidences aux performances énergétiques les moins élevées, en prenant en charge l'augmentation de **3,5%** jusqu'à la réalisation effective de travaux permettant d'améliorer la performance énergétique.



Ainsi, il est proposé de ne pas appliquer de revalorisation des loyers pour les bâtiments sous étiquettes énergétiques **F et G** ainsi que pour l'opération de MONTREJEAU qui va être démolie.

Pour 153 logements, correspondant aux logements les plus énergivores (DPE F et G), en prenant à sa charge un montant égal à :

- L'augmentation de 3,5%, en 2024,
- Et, de la même manière les augmentations futures, jusqu'à la réalisation effective de travaux permettant d'améliorer la performance énergétique

Ces 153 logements correspondent à :

- 68 logements sur la résidence Montréjeau vouée à la démolition,
- 54 logements sur des résidences où la réhabilitation est déjà programmée (en 2024 et 2025),
- 31 logements sur des résidences où la réhabilitation reste à programmer.

Accompagnement des locataires

Parallèlement, les équipes de l'OPH31 seront en soutien des locataires confrontés à des difficultés financières liées à la hausse du loyer et des charges par des mesures d'accompagnement et ou de mobilisation des aides de droit commun ou exceptionnelles qui pourront être mises en place par les collectivités, l'Etat, les organismes de retraite, Action Logement, FSL, FSE etc.

Il est rappelé par ailleurs que les Aides Personnalisées au Logement (APL) ont également été réévaluées de +3,5% au 1^{er} octobre 2023 suivant ainsi l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre 2023 ce qui devrait amortir les effets de la hausse de loyers.

Monsieur FABRE présente la délibération et ajoute qu'un travail a été fait pour mesurer l'impact de la hausse des loyers. L'atterrissage budgétaire étant juste à l'équilibre, une hausse des loyers est nécessaire pour faire face aux augmentations de charges de l'Office.

Monsieur FABRE précise que les logements classés en F et G (ou autres ayant des mauvaises performances énergétiques) ne verront pas leur loyer augmenter jusqu'aux travaux de réhabilitation.

Madame DUFFAU demande combien de logements F et G restaient à réhabiliter ?

Monsieur FABRE précise que ces logements figurent dans la liste ci-dessous, annexée à la délibération.

Monsieur ASO demande si les réhabilitations ont tenu compte de la situation géographique des résidences, notamment au regard du climat au sud du département.

Monsieur FABRE répond que tous les logements F et G seront réhabilités quelle que soit leur situation géographique.

Monsieur ASO demande si la révision des loyers des logements s'ajoutera à celle de l'année précédente pour atteindre 7% de hausse (les locataires connaissant déjà une baisse de leur pouvoir d'achat en raison notamment de la hausse des prix de l'énergie).

Monsieur FABRE confirme que oui, une fois les travaux de réhabilitation réalisés. Il précise également que la révision des loyers sera globalement couverte par les APL.





INTERVENTION DES ADMINISTRATEURS CNL AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 30 OCTOBRE 2023 A L'OPH31

Monsieur le Président
Mesdames et Messieurs les Administrateur-e-s,

Lors de cette séance du Conseil d'Administration du 30 octobre 2023, nous abordons la prévision d'augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2024.

Si le « bouclier loyers » arrête un pourcentage d'Indice de Révision des Loyers à + 3,5%, la Confédération Nationale du Logement rappelle que ce pourcentage est un maximum applicable et que l'Organisme peut très bien décider d'un pourcentage inférieur, voire de geler les loyers pour 2024.

En effet, la CNL demande qu'un GEL DES LOYERS 2024 soit appliqué, les locataires du secteur HLM ayant supporté une augmentation de leurs loyers de +3,5% au 1^{er} janvier dernier, un taux d'augmentation jamais atteint depuis plus de 12 ans !

Pourquoi demander un GEL DES LOYERS 2024 ?

Parce que les locataires sont très fortement touchés par l'inflation galopante des prix qui vient impacter leur pouvoir d'achat. Une explosion de tous les frais liés à leur vie quotidienne et la non-revalorisation des revenus et pensions qui les conduisent à un endettement extrêmement préoccupant. Et ce ne sont pas les chèques énergie ou autres aides de même ressort, ponctuelles et pas toujours distribuées d'ailleurs, qui leur rendront leur dignité. Ces « mesurette » viennent surtout grever la dette publique.

D'autant que les coûts d'énergie connaissent désormais une augmentation exponentielle et injustifiée au regard de la réalité (la crise n'existe que pour augmenter le chiffre d'affaires des grands groupes et les dividendes des Actionnaires). Et la fin du tarif réglementé du gaz vient encore grossir la facture !

Le budget des locataires est en souffrance : il est urgent pour les administrateurs de ne pas décider d'alourdir la facture et la fracture !

La CNL refuse que le budget des locataires devienne la variable d'ajustement pour le budget de l'organisme !

D'autres moyens existent et nous devons nous préoccuper de les exiger.

La CNL demande donc au conseil d'administration de l'OPH31 d'adresser à son ministère de tutelle une motion reprenant les exigences suivantes d'application immédiate :

- L'ETAT doit apporter EN URGENCE un financement à hauteur des besoins pour la construction et la rénovation des logements locatifs sociaux afin de garantir le droit au logement pour tous : TVA à 0% pour répondre à l'urgence, abrogation de la « 3^e ligne de quittance », construction massive de logements à loyer modéré.
- L'abrogation de la ponction annuelle d'1,3 milliard d'euros de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité)



- La revalorisation des aides personnelles au logement (APL), l'augmentation des plafonds de 25 % et du forfait charges de 50 %, la restitution des 5€ mensuels depuis octobre 2017
- La création de services publics nationaux pour les énergies et l'eau, avec une tarification sociale

EN CONCLUSION, LA CNL RÉCLAME, EN TOUTE LÉGITIMITÉ, UN GEL DES LOYERS 2024, COMPENSE PAR LA PARTICIPATION FINANCIERE DE L'ETAT et LA MAITRISE DES CHARGES LOCATIVES, PARTICULIEREMENT CELLES LIEES AU COUT DES ENERGIES.

Nous comptons sur votre compréhension et votre écoute

Les administrateurs CNL

M. Jacques ASO et Mme Monique DUFFAU

Il est procédé au vote :

CONTRE : 5

ABSTENTION : 1

POUR : 13

Les représentants des locataires ont voté contre la révision des loyers tout en saluant l'accompagnement réalisé pour les logements F et G. Ils auraient préféré que ces hausses ne soient pas reportées.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration valide la révision des loyers, à compter du 1^{er} janvier 2024, au niveau de la variation de l'I.R.L entre l'indice du 2nd trimestre 2022 (135.84) et celui du 2nd trimestre 2023 (140.59), soit +3,5 %, sur l'ensemble du patrimoine existant au 31.12.2023 géré directement par l'OPH31, selon les conditions explicitées ci-avant.

Annexe 1 : Liste des 153 logements classés F et G

Ensemble	Code Lot	Nom Résidence	Communes	Etat Programmation
0025	0145	Résidence Bel Air	AUTERIVE	Réhab programmée
0025	0146	Résidence Bel Air	AUTERIVE	Réhab programmée
0036	00360001	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360002	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360003	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360004	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360005	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360006	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360007	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360008	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360009	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360010	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0036	00360011	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée



0046	00460057	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460058	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460059	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460060	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460061	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460062	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460063	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460064	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460065	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460066	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460067	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0046	00460068	Résidence des Pyrénées	MONTREJEAU	Démolition programmée
0095	0001	Résidence Brondes	AUTERIVE	Réhab programmée
0095	0002	Résidence Brondes	AUTERIVE	Réhab programmée
0122	0008	Lotissement des Prés	LONGAGES	Réhab programmée
0148	01480001	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480002	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480003	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480004	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480005	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480006	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480007	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480008	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480009	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0148	01480010	Résidence l' Hôtel des Postes	LANTA	Réhab programmée
0156	0001	Hameau de Bruncan	SAUVETERRE-DE-COMMINGES	Réhab programmée
0158	0002	Place de la Mairie	SARREMEZAN	Réhab programmée
0165	0001	Résidence Sainte Anne	CLARAC	Réhab à programmer
0165	0002	Résidence Sainte Anne	CLARAC	Réhab à programmer
0165	0003	Résidence Sainte Anne	CLARAC	Réhab à programmer
0165	0004	Résidence Sainte Anne	CLARAC	Réhab à programmer
0170	01700001	Lotissement Communal	ROUEDE	Réhab programmée
0171	01715001	Chemin Peyonne	LONGAGES	Réhab programmée
0174	01740001	Le Village	GIBEL	Réhab programmée
0174	01740002	Le Village	GIBEL	Réhab programmée
0225	02250001	Rue Traversière	BAZIEGE	Réhab programmée
0234	02340001	Rue Matelot	MONTREJEAU	Réhab programmée
0243	0006	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0243	0007	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0243	0008	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0243	0009	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0243	0010	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0243	0014	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0243	0015	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée



0243	0016	Résidence de la République	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
0282	0001	Ancien Presbytère	PORTET-DE-LUCHON	Réhab à programmer
0282	0002	Ancien Presbytère	PORTET-DE-LUCHON	Réhab à programmer
0282	0004	Ancien Presbytère	PORTET-DE-LUCHON	Réhab à programmer
0309	03090001	Av Mitterrand	SAINT-GAUDENS	Réhab programmée
1001	0001	Résidence Le Burat	CIERP-GAUD	Réhab programmée
1001	0004	Résidence Le Burat	CIERP-GAUD	Réhab programmée
1001	0007	Résidence Le Burat	CIERP-GAUD	Réhab programmée
1001	0008	Résidence Le Burat	CIERP-GAUD	Réhab programmée
1003	0001	L'Héritage	SAINT-BEAT	Réhab à programmer
1003	0004	L'Héritage	SAINT-BEAT	Réhab à programmer
1013	10130001	Résidence Castiau	SALIES-DU-SALAT	Réhab à programmer
1013	10130002	Résidence Castiau	SALIES-DU-SALAT	Réhab à programmer
1026	0001	Résidence Camus	SALIES-DU-SALAT	Réhab à programmer
1027	10270001	Résidence de Gestes	LONGAGES	Réhab programmée
1028	10280001	Résidence de Carbonne	LONGAGES	Réhab programmée
2007	0007	Résidence Le Fort	AURIGNAC	Réhab programmée
2007	0008	Résidence Le Fort	AURIGNAC	Réhab programmée
2007	0009	Résidence Le Fort	AURIGNAC	Réhab programmée
2009	0001	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée
2009	0002	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée
2009	0003	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée
2009	0004	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée
2009	0005	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée
2009	0006	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée
2009	0007	Le Village	CIERP-GAUD	Réhab programmée
2011	0001	Résidence Couret Aster	COURET	Réhab programmée
2011	0002	Résidence Couret Aster	COURET	Réhab programmée
2013	0001	Les Primevères	MELLES	Réhab programmée
2027	20270001	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270002	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270003	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270004	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270005	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270006	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270007	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270008	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270009	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270010	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270011	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270012	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270013	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270014	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270015	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270016	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer



2027	20270017	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270018	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2027	20270019	Résidence Général Leclerc	SAINT-GAUDENS	Réhab à programmer
2028	20280001	Résidence des Graves	VENERQUE	Réhab programmée
2029	0001	Le Village	SAINT-PE-D'ARDET	Réhab programmée
2029	0002	Le Village	SAINT-PE-D'ARDET	Réhab programmée

Annexe 2 : Circulaire de l'USH

La Directrice générale

Règles juridiques de l'évolution des loyers au 1^{er} janvier 2023

Madame la Présidente, Monsieur le Président,
Madame la Directrice générale, Monsieur le Directeur général,

Beaucoup d'organismes s'interrogent sur les conditions d'évolution des loyers au 1^{er} janvier 2023.

La loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prévoit en son article 12 que « *Pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 %.* »

Ainsi, ce sont les évolutions annuelles de l'IRL constatées du 3^{ème} trimestre 2022 au 2^{ème} trimestre 2023 qui sont plafonnées à 3,5% ce qui signifie - en l'état actuel des textes - que les hausses de loyer dans le parc social au 1^{er} janvier 2024 ne pourront dépasser 3,5%.

Pour ce qui concerne les prochaines hausses de loyer Hlm au 1^{er} janvier 2023, elles pourront s'opérer dans la limite de l'évolution de l'IRL au 2^{ème} trimestre 2022, soit 3,6%.

Cependant, la loi de finances pour 2023 peut toujours techniquement déroger à cette disposition. Le texte définitif de la loi de finances ne sera connu qu'à la fin de l'année, à l'issue du débat parlementaire. Aussi les **délibérations relatives à la variation des loyers à effet du 1^{er} janvier 2023 devront rester conditionnées au texte définitif de la loi de finances.**

Par ailleurs, la loi 3Ds a confirmé la règle selon laquelle les loyers pratiqués des logements Hlm sont révisés chaque année au 1^{er} janvier dans la limite de la variation de l'IRL (art. L. 442-1). Dès lors, les bailleurs ont la faculté de fixer l'augmentation de la hausse en deçà de la variation de l'indice à condition de le justifier dans leur délibération. Ils peuvent également moduler l'augmentation de façon différenciée en fonction des segments de patrimoine selon les besoins, sous réserve également d'en justifier dans les délibérations.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Président, Madame la Directrice générale, Monsieur le Directeur général, l'expression de ma considération distinguée.



Marianne Louis

Contacts :

Christophe Canu
Responsable Études Financières
Direction des études
deef@union-habitat.org

Barbara Fourcade
Responsable du pôle gestion locative
Direction juridique et fiscale
ush-djef@union-habitat.org

UNION NATIONALE DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES HLM
14, rue Lord-Byron • 75384 Paris Cedex 08 • Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83 • www.union-habitat.org
Association Loi 1901 • Siret 775 697 907 00068 • NAF 9499Z



III. Atterrissage budgétaire 2023 - Débat d'orientation budgétaire 2024

Prévision atterrissage budgétaire 2023

CA du 30 octobre 2023

Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | EXPERTISE | CONSEIL



Sommaire

1. Environnement
2. Indicateurs de gestion
3. Prévision atterrissage 2023
4. Vote du Conseil d'Administration



Environnement



Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023 de l'OPH 31

Rappels de l'environnement

- ✓ Inflation: sur un an, les prix à la consommation augmentent de 4,9 % en août 2023, après +4,3 % en juillet. Cette hausse de l'inflation est principalement due au rebond sur un an des prix de l'énergie (+6,8 % après -3,7 % en juillet).
 - ICC : sur un an, il augmente de 7,99 % au 2^{ème} trimestre 2023 (après +6,62 % au trimestre précédent).
- ✓ Les hypothèses macro-économiques de la CDC (juillet 2023) sont les suivantes :

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

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

Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023 de l'OPH 31

Grandes hypothèses budgétaires 2023

- ✓ Dans ce contexte, la prévision d'atterrissage budgétaire 2023 intègre 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 ;
 - Mise en place d'une remise totale sur quittance sur les logements les plus énergivores (classés DPE F et G soit 153 logements au total)

- ✓ Une vacance financière totale s'élevant à 4,5 % des loyers en 2023 contre 4,8 en 2022 :
 - Un taux élevé s'expliquant par la vacance pour démolition qui représente 40 % de la vacance financière totale avec 68 logements vacants pour démolition sur MONTREJEAU

Indicateurs de gestion



Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023 de l'OPH 31

Indicateurs de gestion 2023

Taux de vacance		
	31/12/2022	30/09/2023
Taux de vacance	4,8%	4,5%
Taux de vacance commerciale	1,7%	1,3%
Taux de vacance technique	3,1%	3,2%

Délai de traitement des réclamations locatives		
	31/12/2022	30/09/2023
Délai traitement sans OS	43j	14j
Délai traitement avec OS	66j	24j

Impayés : **8,22 %** au 30/09/2023

VS

Impayés : **8,95 %** au 31/12/2022

(Impayés total (locataires partis et présents) / Quittancement 12 derniers mois) selon la définition de la sac GARONOVA

Effectifs au 31/12/2022 : 69 (y compris apprentis)

Effectifs au 31/12/2023 : 70 (y compris apprentis)

Prévision d'atterrissage 2023




RSM

Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023 de l'OPH 31

Focus sur les principales évolutions entre budget initial et prev. d'atterr.

- ✓ Les coûts de fonctionnement (salaires, charges et frais de gestion) ressortent en augmentation malgré la prise en compte de l'inflation dans la construction budgétaire 2023 :

En milliers d'euros	Réel	Réel	Budget	Prev. Atterr.	Variation
Agrégats	2021	2022	2023	2023	PA - BI
Frais de personnel	2 582	2 712	2 766	2 757	-9
Frais de gestion	2 374	3 005	2 842	3 142	300
<i>dont redevance sur BE SA CHALETS</i>	<i>818</i>	<i>1 291</i>	<i>1 503</i>	<i>1 503</i>	<i>0</i>
Production immobilisée	-66	-80	-90	-90	0
Frais de fonctionnement avant actua.	4 890	5 637	5 518	5 809	291
Frais de fonctionnement avant actua. hors BE	4 072	4 346	4 015	4 306	291
Frais de fonctionnement après actua. hors BE	4 072	4 346	4 289	4 396	107
Total loyers	17 983	18 201	19 295	19 204	-91
Ratio FF/loyers en %	22,6%	23,9%	22,2%	22,9%	

Médiane
OPH 2021
26,2 %

- Cette hausse de 107 K€ sur l'exercice 2023 des frais de fonctionnement s'explique principalement :
 - par la charge des projets informatiques 197 K€ votées en cours d'année 2023 pour répondre aux recommandations de l'ANCOLS à réaliser avant novembre 2023 (budget sécurité informatique et externalisation) ;
 - par la hausse du budget du Pôle Gestion Sociale de 93 K€ accordée en cours d'année 2023 (mission REVEAL CARE / intervention association CLLAJ 31) ;
 - compensé par une baisse des frais de personnel de 133 K€.

Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023 de l'OPH 31

Focus sur les projets informatiques

STONAL

- projet de numérisation et d'infrastructure
- plateforme fédératrice, unifiée et partagée de l'ensemble des données patrimoniales fondée sur un modèle numérique décrivant les actifs en stock et en acquisition pour concrétiser tous les potentiels de création de valeur que doit générer une transformation digitale
- Bilan financier :

En milliers d'euros	2023	2024	2025	2026
Produits	Augmentation productivité (env. 30 postes)			
Charges	-131	-47	-47	-47
Investissement : 515k€, amortissable sur 3 ans (impact résultat par an à compter de la mise en service)		-103	-103	-103

INFOGERANCE

- déplacer toute notre infrastructure informatique dans un Datacenter en France
- le rôle de ce dernier sera d'héberger, sécuriser et infogérer notre infrastructure informatique
- Bilan financier :

En milliers d'euros	2023	2024	2025	2026
Charges de fonctionnement :				
Solution actuelle	66			
Solution infogérance à compter 2024		98	98	98
Investissement : 108k€, amortissable sur 4 ans (impact résultat par an à compter de la mise en service)(*)		27	27	27
Economie (1 ETP)			-72	-72

(*) la solution actuelle aurait nécessité des investissements de renouvellement en 2024 à hauteur de 150 à 200k€

Présentation prévision atterrissage budgétaire 2023 de l'OPH 31

Patrimoine 2023

- ✓ Un patrimoine en légère croissance avec 3 902 logements à fin 2023 contre 3 863 logements à fin 2022 :

	Réel	BI	Prev. Atter.	Variation	
	2 022	2 023	2 023	Prev - BI	Prev - 2022
Patrimoine locatif logts et structures collectives					
Livraisons		53	36	- 17	
- Ventes		- 14	- 6	8	
- Démolitions		0	0	0	
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	3 863	3 902	3 893	- 9	30

- L'écart de 17 logements livrés fin 2023 du programme 0344 à LAFFITTE VIGORDANE s'explique par la reprogrammation de la livraison sur 2025
- Il était également programmé le non-renouvellement des baux emphytéotiques suivants :
 - Programme 0168 à BARBAZAN de 7 logements ;
 - Programme 0233 à BARBAZAN de 2 logements ;
- L'Office a finalement pris la décision de renouveler les baux pour 30 ans (signature à venir d'ici le 31 décembre 2023).

Présentation du budget 2023 de l'OPH 31

Compte de résultat - budget 2023

	Réel	BI	Prev. Atter.		
	2 022	2 023	2 023	Prev - BI	Prev - 2022
Exploitation					
Loyers théoriques logements	15 852	17 080	16 968	- 113	1 116
Perte de loyers / logements vacants	- 664	- 802	- 817	- 15	- 153
Loyers quittancés logements avant RLS	15 188	16 278	16 150	- 128	962
Total RLS	- 1 201	- 1 252	- 1 202	50	- 1
Loyers quittancés logements nets de RLS	13 987	15 026	14 948	- 78	961
Redevances foyers	2 740	2 785	2 733	- 52	- 7
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 474	1 484	1 523	39	49
Total loyers	18 201	19 295	19 204	- 91	1 003
Production immobilisée	80	90	90	0	10
Autres produits et marges sur autres activités	282	80	80	0	- 202
Produits financiers nets	290	453	453	0	163
Total des produits courants	652	623	623	0	- 29
Total annuités emprunts locatifs	- 8 207	- 9 619	- 9 405	214	- 1 198
Taxe foncière	- 1 529	- 1 606	- 1 836	- 230	- 307
Maintenance totale (y compris régie)	- 2 140	- 2 519	- 2 519	0	- 379
Solde après annuités, TFPB et maintenance	6 977	6 173	6 066	- 107	- 911
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 2 712	- 2 890	- 2 757	133	- 45
Frais de gestion hors BE	- 1 714	- 1 399	- 1 639	- 240	75
Loyers baux emphytéotiques	- 1 291	- 1 503	- 1 503	0	- 212
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 35	- 51	- 59	- 8	- 24
Autres charges et autres charges financières	0	0	0	0	0
Coût des impayés	40	- 212	- 181	31	- 221
Charges non récupérées / logements vacants	- 262	- 143	- 146	- 3	117
Autofinancement courant HLM	1 003	- 26	- 219	- 193	- 1 222
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	4,19%	4,70%	4,82%		
Eléments exceptionnels d'autofinancement	84	463	413	- 50	329
Autofinancement net HLM global	1 085	437	194	- 243	- 891
en % des produits des activités et financiers	5,77%	2,21%	0,98%		

Moyenne 2022-2023 : 3,37%

Profitabilité en baisse par rapport au budget initial :

- Hausse importante de la taxe foncière en lien avec le contexte national ;
- Hausse significative des frais de gestion hors BE en lien avec les projets informatiques
- Construction de la prévision d'atterrissage budget : hypothèse prudente sur les recettes potentielles sur les dégrèvements de TFPB (nombreux dossiers en cours d'instruction), approche prudentielle sur le niveau des dépenses de maintenance à la fin de l'année.

Présentation du budget 2023 de l'OPH 31

Compte de résultat - budget 2023

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

	Réel	BI	Prev. Atter.	Variation	
Exploitation - en K€	2 022	2 023	2 023	Prev - BI	Prev - 2022
Autofinancement net HLM global	1 085	437	194	- 243	- 891
+ Remboursements emprunts locatifs		5 364	5 457	93	
+ Dotations charges intérêts compensateurs		0	0	0	
- Dotations nettes amortissements des immobilisations		6 281	6 573	292	
+ Plus-value comptable des actifs cédés		355	583	228	
+ Quote-part subventions virées aux résultats		477	548	71	
+ Affectation à la PGE		- 24	30	54	
+ Autres var provisions		229	0	- 229	
Résultat comptable	878	557	239	- 318	- 639

La plus-value comptable des cessions HLM est estimée à 93 K€ du logement sur 2023

Vote du Conseil d'Administration



Monsieur FABRE précise qu'un travail est réalisé sur la vacance technique. En effet, pour retrouver des logements locatifs, nous sommes en train de financer des travaux sur certains logements vacants. Concernant le taux d'impayé, Monsieur FABRE ajoute que le calcul est basé sur la méthode utilisée par la SAC GARONNOVA.

Concernant le projet d'infogérance, Monsieur FABRE mentionne que la sécurité informatique est actuellement gérée par une seule personne, ce qui peut induire un risque. C'est pour cette raison que le système d'infogérance va être délocalisé. Par la suite, le DSI de la SA des Chalets pourrait superviser notre centre ainsi que nos fournisseurs, pour une partie du temps.

Débat d'orientation budgétaire 2024

A. Eléments de contexte

a. Les réformes structurelles

Depuis plusieurs années, les organismes de logement social (OLS) sont confrontés au désengagement progressif des Pouvoirs Publics dans le financement de leur activité, marqué par une quasi-disparition des aides à la pierre et l'instauration de mesures de contribution à la réduction du déficit budgétaire de l'Etat, principalement représentées par la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).

La RLS a ainsi opéré une ponction sur l'autofinancement de l'OPH de plus de 1,2 millions d'euros en 2022, son montant estimé pour 2023 étant sensiblement le même.

Il est à noter qu'en vertu d'une « *clause de revoyure pour le Logement social* » ayant donné lieu au Pacte d'investissement signé avec les Pouvoirs Publics et portant sur la période 2020-2022, la réduction des loyers sur le plan national avait été limitée à 1,3 milliard d'euros par an. Ce compromis permettait de redonner de la visibilité aux organismes HLM. A la date de rédaction du présent document, le montant de la RLS pour 2024 et les années à venir devant se substituer à celui fixé dans la clause de revoyure n'a pas été publié.

L'ensemble de ces mesures, en diminuant nos ressources propres et en fonds gratuits, a pour effet d'affecter significativement et durablement nos capacités financières et de pénaliser nos projets d'investissements en rendant l'équilibre financier des nouvelles opérations de plus en plus difficile à trouver.

b. Une conjoncture économique et financière en forte dégradation

Sur le plan économique, le redressement de l'inflation constaté depuis le début de l'année 2021 s'est depuis accéléré en raison de chocs successifs et cumulatifs : *pénuries et difficultés d'approvisionnement post-covid, envolée des coûts énergétique à l'automne 2021 et géopolitique (guerre Ukraine-Russie), ...*

En outre, **les coûts de construction ont évolué globalement entre 20 et 30 % depuis 2020**, soit un rythme deux fois plus rapide que celui des prix à la consommation.

Sur un an, **les prix à la consommation ont augmenté de 4.9% en août 2023, après une augmentation de 4.3% en juillet**. Cette hausse de l'inflation est principalement due au rebond sur un an des prix de l'énergie.

Jusqu'à présent, dans un contexte de sortie de crise, les banques centrales ont veillé, à maintenir des conditions de financement favorables, anticipant des niveaux de taux d'intérêt bas dans une perspective durable.

Mais la hausse généralisée et brutale de l'inflation entraîne celle des taux d'intérêt. Ainsi, le taux du livret A sur lequel est indexé **la quasi-totalité des emprunts a sextuplé en deux ans, passant de 0,50% en 2021 à 3% au 1er février 2023**. Ceci a un fort impact sur l'office qui, comme tous les OLS, finance essentiellement ses opérations par l'emprunt.



Les principaux risques engendrés par ces chocs inflationnistes sur les OLS résident dans le risque de déconnexion entre l'indexation des loyers et l'inflation, créant une situation délicate où les dépenses d'exploitation intègrent une forte hausse de l'inflation alors que les loyers ne sont pas ou ne peuvent pas être relevés suffisamment pour préserver la solvabilité des locataires.

c. La situation de l'OPH 31

Les hypothèses budgétaires pour 2024 intègrent les évolutions suivantes :

- Selon les dernières hypothèses macro-économiques publiées par la banque des territoires :
 - **Taux du livret A : 2.6%,**
- Hausse des loyers plafonnées à 3.5% des loyers avec la mise en place d'une remise sur quittance sur les logements les plus énergivores (153 logements au total) :
 - Pour 153 logements classés DPE F et G, une prise en charge de la totalité de l'augmentation envisagée sur 2024. Pour ces logements, les augmentations futures seront remises jusqu'à la réalisation effective des travaux permettant d'améliorer leur performance énergétique.

B. Les Orientations budgétaires de l'office pour 2024

Dans un contexte difficile, l'objectif constant de l'office demeure **la réalisation sans remise en cause de ses engagements**, déclinés ci-dessous :

- L'amélioration continue de la qualité de service et une gestion du CRC et de la proximité personnalisées pour les locataires,
- Une politique soutenue d'entretien et maintenance du Patrimoine,
- La nécessité de réhabiliter une grande partie du parc au titre de la performance énergétique,
- L'engagement dans le développement durable avec, en particulier, une politique d'investissements visant à alléger les charges des locataires, notamment en ce qui concerne les coûts énergétiques.

Sur le plan des investissements et de la programmation des travaux de gros entretien, de maintenance et de remplacement de composants, **le Plan Stratégique du Patrimoine**, lancé courant 2023, est en cours de finalisation.

Sur le plan des moyens d'exploitation, l'Office, dans la droite ligne de **la migration de son infrastructure informatique en cours**, souhaite améliorer et fluidifier le fonctionnement de ses matériels et outils logiciels et poursuit ses efforts dans le domaine de la **dématérialisation de ses données**.

C. Lignes directrices pour le budget 2024

Perspectives financières :

Les simulations financières à moyen terme sont en cours d'actualisation en lien avec le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP). Par conséquent, le budget 2024 devra être compatible avec le cadre fixé par le prévisionnel financier.



Plan d'actions pour 2024 :

L'objectif constant de l'Office est se procurer les ressources suffisantes pour alimenter ses capacités de financement lui permettant de mener à bien les projets d'investissements tout en disposant du budget adéquat afin de remplir ses engagements envers ses locataires et assurer la conservation du patrimoine locatif.

Pour ce faire, le budget 2024 doit être construit, comme pour l'année 2023, sous le signe de la « *modération* » des dépenses, de la réalisation d'économies sur les coûts d'exploitation et de fonctionnement, de l'optimisation des ressources et de la recherche de nouvelles recettes.

Les ressources sont d'ordre interne, générées par les résultats de l'activité, et d'ordre externe, essentiellement représentées par le recours à l'emprunt, les aides publiques (subventions) et, dans une moindre mesure la vente de logements.

Concernant les premières, il s'agit non pas de rechercher une maximisation de la rentabilité dans une logique commerciale pure, mais plutôt une optimisation des recettes et dépenses en conformité avec la dimension sociale de l'OPH 31.

Cependant, les loyers constituant la seule ressource interne de l'OPH, procéder à l'augmentation de 3,5% est indispensable afin de générer l'autofinancement nécessaire au financement des investissements et à leur soutenabilité financière.

Les actions à mener en matière de maîtrise des dépenses sont multiples, sans que la liste qui suit soit exhaustive :

- ✓ Observer une rigueur de gestion permettant de **limiter les coûts** (*négoier les marchés aux meilleurs tarifs, s'assurer de la réalité et de la conformité des prestations effectuées par les entreprises*).
- ✓ Mener les actions adéquates en **prévention et en recouvrement des impayés**.
- ✓ Faire en sorte que les **délais de règlement des factures** puissent être respectés afin d'éviter les pénalités de recouvrement

Pour les recettes, l'objectif demeure :

- ✓ D'éviter ou minimiser leur non-réalisation (actions pour **réduire la vacance et les délais de mise/remise en location, refacturation de charges aux tiers, ...**)
- ✓ De rechercher de nouvelles **ressources** permettant d'optimiser les plans de financement des opérations, **en lien avec le GIE Garonne Développement**
- ✓ De développer les recettes accessoires (programme de vente HLM, cessions de certificats d'économie d'énergie et maximisation des dégrèvements de taxe foncière à obtenir, ...).

Il est procédé au vote :

POUR : 14

CONTRE : 5

ABSTENTION : 0

Les représentants des locataires votent contre car le budget prévoit l'augmentation des loyers.



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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration prend connaissance de la prévision de l'atterrissage 2023 et valide les orientations budgétaires 2024.

Madame COURADE quitte la séance à 15h05.

IV. Placement de trésorerie

Lors de la Commission des finances du 16/10/2023, il a été évoqué l'idée d'avoir des placements court terme entre 12 et 24 mois afin de dégager des produits financiers à des taux supérieurs au livret A permettant de compenser la hausse des taux sur les annuités d'emprunts.

Actuellement, ces fonds sont en attente de la programmation des réhabilitations et des constructions. De ce fait, ils doivent donc être gérés dans une optique de totale sécurité et conserver un niveau satisfaisant de disponibilité du capital souscrit.

Le taux du livret A est bloqué par Bercy à 3% jusqu'en février 2025.

La proposition de PANDAT n'entre pas dans cette optique, la Commission a donc proposé d'écarter cette offre qui prévoit une durée de placement de 10 années.

Il a été envisagé de réaliser un placement de trésorerie panaché entre le Crédit Agricole 24 mois et la Caisse d'Epargne 18 mois :

- 8M€ sur le livret,
- 2M€ à la CEMP
- 2M€ au Crédit Agricole

Soit un total de 12M€

Par ailleurs, il est également proposé aux Administrateurs, pour gagner en souplesse et en réactivité, d'autoriser le Directeur Général à faire des placements de type comptes à terme après avis favorable de la Commission des finances et dans la limite d'un plafond maximum de 5 M€.

Monsieur BESANCON précise que la société PANDAT est un courtier qui a proposé l'offre de 3 banques.

Il est procédé au vote :

Monsieur LEON ne prend pas part au vote.

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Une fois le vote passé, Monsieur LEON apporte une précision en expliquant que ces placements sont de courte durée et permettent de récupérer plus de fonds que s'ils étaient placés sur le livret A.

Monsieur ASO trouve paradoxal de placer des fonds tout en augmentant les loyers.

Monsieur FABRE précise que les loyers sont la seule ressource durable et que l'argent issu du placement servira à financer les travaux de réhabilitation.

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

Article 1 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à réaliser le placement de trésorerie panaché entre le Crédit Agricole 24 mois et la Caisse d'Epargne 18 mois, comme décrit ci-dessus.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à effectuer des placements de type comptes à terme après avis favorable de la Commission des finances et dans la limite d'un plafond maximum de 5 M€.



OPH 31
Commission des finances
Le 16/10/2023

Présents :

- Robert LEON, Président de la commission
- SER Alba
- LACAN Michel
- CAMBOU Serge, en visio
- Thierry BESANCON, Directeur général
- Carole AVOT, RSM

Excusée :

- Monique DUFFAU

Objet :

- Placements financiers : souscription de compte à terme
- Révision des loyers au 1^{er} janvier 2024 (délais de 2 mois pour la réponse de la préfecture)

1. Placements financiers

L'idée est d'avoir des placements court terme entre 12 et 24 mois afin de dégager des produits financiers à des taux supérieurs au livret A permettant de compenser la hausse des taux sur les annuités d'emprunts. Actuellement, ces fonds sont en attente de la programmation des réhabilitations et des constructions. De ce fait, ils doivent donc être gérés dans une optique de totale sécurité et conserver un niveau satisfaisant de disponibilité du capital souscrit.

Robert LEON précise que le taux du livret A est bloqué par Bercy à 3% jusqu'en février 2025

La proposition de PANDAT n'entre pas dans cette optique, la commission propose donc d'écarter cette offre qui prévoit une durée de placement de 10 années.

La Commission propose de faire un portefeuille de placement panaché entre le crédit agricole 24 mois et la caisse d'Epargne 18 mois :

- 8M€ sur le livret,
- 2M€ à la CEMP
- 2M€ au Crédit Agricole

Soit un total de 12M€

A placer au CA du 30 octobre 2023, car les banques ne pourront maintenir leurs offres jusqu'au CA programmé le 11 décembre prochain.

Monsieur Robert LEON ne prend pas part au vote.

La commission donne alors son aval et propose de donner un avis favorable en vue de souscrire rapidement à ce type de placement. Il est proposé au CA pour gagner en souplesse et en réactivité, d'autoriser le directeur de faire ces placements de type comptes à terme après simple avis favorable de la commission des finances et dans la limite d'un plafond maximum de 5 M€. A charge pour le Directeur Général d'en informer le CA lors de la réunion la plus proche.



2. Révision des loyers

Un CA est prévu le lundi 30 octobre 2023.

L'IRL permet une augmentation de 3,5% représentant une augmentation de 185 K€ (1,8M € à horizon du PSP) sur plus d'un millier de logements.

En fin d'année il est probable que l'office devra faire face à des augmentations de charges de personnel, qui s'exprimeront notamment lors des prochaines NAO. Le coût des matières premières et de l'énergie progresse également. Il est donc indispensable que l'office puisse compenser ces augmentations de coût auquel il ne pourrait se soustraire.

L'augmentation des loyers ne vise qu'un tiers des locataires, notamment parce que les APL vont également être revalorisées de 3,5%.

Robert LEON propose de ne pas appliquer de revalorisation des loyers pour les étiquettes énergétiques F et G ainsi que pour l'opération MONTREJEAU qui va être démolie.

Thierry BESANCON précise que c'est ce qui a déjà été convenu l'année dernière.

Il faudra accompagner la délibération d'une communication sur les incidences des charges, les APL et les locataires impactés.

La commission émet un avis favorable pour que cette augmentation soit présentée au prochain CA.

L'ordre du jour étant épuisé la commission lève la séance à 10h35.

V. Désignation des membres de la Commission Sénior et Handicaps

La présente note a pour objet de désigner les membres de la Commission Sénior et Handicaps.

Cette nouvelle commission aura pour mission de définir les enjeux stratégiques et les grandes orientations de l'OPH31 dans le cadre de la politique d'adaptation et de maintien des logements. Elle aura également pour objet de définir les politiques d'accompagnement des seniors et des personnes en situation de handicap.

Cette commission, facultative, se réunira au maximum 3 fois dans l'année :

- Un à deux ateliers par an
- Une synthèse bilan en fin d'année

Il est proposé de désigner les membres suivants :

- Madame Christine COURADE
- Madame Monique DUFFAU
- Madame Alba SER
- Madame Dominique BELTRAME
- Monsieur Michel LACAN

Monsieur FABRE précise que cette Commission pourra s'autosaisir de sujets et pourra travailler sur nos établissements foyers et sur leurs réhabilitations.

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

Article Unique :

Le Conseil d'Administration valide la constitution de la Commission Sénior et Handicaps telle que décrite ci-dessus.



VI. CASTANET-TOLOSAN Résidence Escola – acquisition de la parcelle CH 219 à usage d'espace vert

La présente note a pour objet d'autoriser le Directeur Général de l'OPH31 à signer l'acte d'acquisition de la parcelle cadastrale CH 219 à usage d'espace vert.

Sur la Commune de CASTANET-TOLOSAN, au sein de la résidence l'Escola, l'OPH31 est propriétaire de 17 lots de copropriété, correspondant à 17 logements.

Cette résidence a été réalisée en VEFA, sous le régime de la copropriété, par la SCCV LES JARDINS TOULOUSAINS.

La copropriété est assise sur les parcelles cadastrales CH 218 et 219.

L'acte d'acquisition en VEFA de l'OPH31 prévoyait la condition particulière suivante (extraite du règlement de copropriété) : « La parcelle cadastrée CH n°219, correspondant à un espace vert aura vocation à être extraite de l'assiette de la présente copropriété pour être cédée à l'OPH [...] ».

Dans les faits ces espaces verts sont par ailleurs déjà utilisés exclusivement par les locataires de l'OPH31. Dans le respect de ces engagements, il est proposé aux administrateurs l'acquisition de la parcelle CH 219, à l'euro avec dispense de paiement, ainsi qu'il résulte de l'article 1.3 de l'Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Laurent GIBAUT, notaire à TOULOUSE en date du 28 février 2020, ci-après intégralement repris :

« La parcelle cadastrée CH n°219, correspondant à un espace vert aura vocation à être extraite de l'assiette de la présente copropriété pour être cédée à l'OPH.

Chaque ACQUEREUR confèrera, aux termes de chaque acte de vente, tout pouvoir à la SCCV LES JARDINS TOULOUSAINS, au Syndic provisoire ou au Syndic définitif dès sa nomination, pour le compte du Syndicat des copropriétaires, à l'effet de procéder en son nom et pour son compte à ladite cession, à l'euro, sans son intervention.

Les frais d'établissement du modificatif au règlement de copropriété pour modifier l'assiette foncière de la copropriété seront à la charge de la SCCV LES JARDINS TOULOUSAINS. Les frais d'actes et honoraires du notaire en charge de la vente seront à la charge de l'acquéreur.

Chaque copropriétaire s'engage à réitérer son accord concernant ladite cession lors de toute assemblée générale à venir. »





Les frais d'acte notariés seront à la charge de l'OPH31.

Il est précisé qu'une fois la cession réalisée, la gestion des espaces verts pourra être suivie par le marché en cours de l'OPH31.

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

Article unique :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général, à signer l'acte d'acquisition de la parcelle CH 219 tel que décrit ci-dessus.

Madame BOUHACEIN quitte la séance à 15h39.

VII. Note de synthèse - rapports ANCOLS de l'OPH31 et de la SAC GARONOVA

Pour faire suite aux contrôles de l'ANCOLS en 2021 de l'OPH31 et de la SAC GARONOVA, il est proposé aux Administrateurs de prendre connaissance de la note de synthèse ci-dessous relatée.



Rapport de contrôle de l'ANCOLS

Exercices 2017 – 2021 (rapport définitif publié le 25 juillet 2023)



Conformément aux éléments du rapport définitif de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) sur la période de 2017 à 2021 – contrôle effectué du 21 septembre 2021 au 29 avril 2022 – le bailleur social OPH31 présente son plan d'action dans le but de consolider les points forts mentionnés dans ce rapport et de remédier à certaines irrégularités, y compris avec le rapport de la SAC (Société Anonyme de Coordination) Garonova, dont l'OPH31 fait partie.

Le rapport de contrôle de l'OPH31

Le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)

Il s'agit du document de référence de la politique patrimoniale d'un bailleur social. Le PSP est une démarche obligatoire qui traite notamment du devenir du patrimoine d'un organisme sur les 10 prochaines années. Il a fait l'objet d'une irrégularité au sein du rapport de l'ANCOLS pour l'OPH31, où une mise à jour complète du document a été demandée. La mise en place d'un planning prévisionnel en 2023 a pour objectif de mettre en œuvre un nouveau Plan Stratégique du Patrimoine opérationnel dès 2024, et ce jusqu'en 2034, révisable chaque année.

Les risques liés à l'amiante

Le rapport rappelle le fait que l'OPH31 n'est pas à jour des obligations réglementaires relatives à la protection des personnes contre les risques liés à une exposition à l'amiante. Face à ce constat, depuis le premier semestre 2023, des mesures drastiques ont été programmées par le bailleur social :

- Une mise à jour des DAPP (Diagnostics Amiante des Parties Privatives) du patrimoine de l'OPH31.
- L'instauration d'un planning de contrôle des éléments amiantés (renouvelé tous les 3 ans).
- L'identification d'un référent Amiante au sein de l'organisme.

Les données des enquêtes OPS (Occupation du Parc Social)

L'enquête sur l'occupation du parc social est une enquête biennale sur les caractéristiques démographiques et sociales des occupants du parc locatif social. L'ANCOLS avertit l'Office de ne pas avoir transmis correctement les données des enquêtes 2018 et 2020. Depuis, 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 et de mieux répondre à ces enquêtes sociales.

La régularisation des charges

Concernant le contrôle des charges, l'OPH31 a procédé au traitement de la régularisation des charges et la nouvelle équipe comptable s'est formée sur l'imputation analytique de ces factures. En complément, un plan pluriannuel des régularisations des charges a été instaurée et l'Office s'est doté d'un nouvel outil performant, avec une arborescence virtuelle de l'ensemble des charges des résidences.

Les études prévisionnelles financières

Afin d'apporter les informations nécessaires à la gouvernance en matière d'investissements, l'OPH31 réalise une étude prévisionnelle annuelle ayant pour but d'étudier :

- Les enjeux d'investissement
- L'évolution des fonds propres
- L'évolution de l'endettement
- La rentabilité de l'exploitation

Le diagnostic financier

L'analyse réalisée par l'ANCOLS au sujet du diagnostic financier de l'OPH31 concerne les exercices de 2016 à 2020. Il est nécessaire de souligner que cette période correspond à une situation financière différente de celle que l'organisme présente actuellement, et ce pour plusieurs raisons :

- L'Office est passé sous régime de comptabilité commerciale en 2018 (il était auparavant sous régime de comptabilité publique). Ce passage a généré des régularisations comptables rendant difficile la comparaison des comptes d'un exercice à l'autre.
- L'exercice 2020 a été particulier compte tenu de la crise sanitaire mondiale et des opérations de transferts de patrimoine entre la SA des Chalets et l'OPH31 dans le cadre de la création de la SAC Garonova.

L'analyse de l'exploitation

L'analyse de l'exploitation représente les flux de l'activité d'un exercice (recettes-dépenses) et se présente sous forme d'indicateurs de marge (soldes intermédiaires de gestion).

La présentation est souvent réalisée sur la base d'un compte de résultat. Ce dernier intègre l'ensemble des recettes et des dépenses, y compris celles non décaissées/encaissées issues des amortissements et provisions comptables, qui peuvent relever de décisions de gestion.

Sur les exercices analysés, les résultats sont en augmentation, passant **de 1 602 000 € en 2016 à 7 974 000 € en 2020** pour l'OPH31.

De plus, au niveau du logement social, un indicateur essentiel est l'autofinancement HLM. Ce ratio permet de mesurer la capacité de l'organisme à payer les dépenses de fonctionnement (dépenses de gestion et dépenses de personnel), les dépenses de maintenance (maintenance courante et gros entretien), ainsi que les remboursements d'emprunts.

A ce titre, le ratio d'autofinancement HLM (en % des loyers) est un ratio d'alerte et ne doit pas être inférieur à 3% des loyers. **Sur la période analysée, ce ratio se situe entre 6.3% (2016) et 10.5% (2020)** pour l'OPH31.

L'analyse de la situation financière

L'analyse de la situation financière permet d'analyser au 31 décembre de chaque exercice la formation de la trésorerie au regard du fonds de roulement (qui mesure la capacité à investir de l'organisme) et du besoin en fonds de roulement (qui mesure la trésorerie d'exploitation). Le niveau de trésorerie de l'Office est « **supérieur aux références nationales depuis 2018** ».

Dans le secteur du logement social, compte tenu de l'activité récurrente d'investissement (construction neuve et réhabilitation), il est fait usage de la notion du Fonds de Roulement Net Global (FRNG) à terminaison. Il s'agit du fonds de roulement à la clôture de l'exercice, retraité des fonds propres restant à engager sur les opérations en cours. Cela permet de mesurer à la livraison des opérations de travaux en cours (à terminaison) la capacité de l'organisme à réinvestir. Sur la période analysée, **le FNRG est renforcé compte tenu des bons résultats de la période et du ralentissement des investissements**, ce qui permet à l'OPH31 d'avoir des capacités suffisantes pour son développement futur.

L'analyse de la dette

Compte tenu de l'obligation d'investissement des bailleurs sociaux, le recours à l'endettement auprès des établissements bancaires est récurrent et dans des proportions importantes au regard d'autres sociétés (en général, 80 à 90 % du montant investi).

Aussi, il est nécessaire d'en faire une analyse afin de mesurer le taux de dépendance de l'Office vis-à-vis des organismes prêteurs. Ainsi, voici les données à retenir sur la période étudiée :

- La capacité de désendettement varie de 26 (2016) à 23 (2020) années de remboursement
 - Les annuités des emprunts locatifs représentent entre 49.9% (2016) et 45.2% (2020) des loyers
- Ces indicateurs semblent élevés au regard des valeurs du secteur à date. Nous pouvons toutefois apprécier la diminution des indices en fin de période.

Le rapport de la SAC Garonova

L'implication des différents acteurs territoriaux, et notamment du Conseil départemental de la Haute-Garonne, ainsi que des parties prenantes de la SAC Garonova ont entraîné rapidement la genèse d'un projet d'entreprise cohérent avec des axes stratégiques définis entre tous les acteurs. En point fort, l'ANCOLS souligne le rapprochement technique et opérationnel qui s'est effectué entre l'OPH31 et le groupe des Chalets.

La composition complète du Conseil d'Administration est sur le point d'être finalisée, tout comme le cadre stratégique patrimonial de la société qui le sera courant 2024. Le cadre stratégique d'utilité sociale, quant à lui, est déjà opérationnel.

D'un point de vue organisationnel, le « **Conseil Départemental de la Haute-Garonne a opté pour le regroupement au sein d'une SAC plutôt que pour la fusion de ses opérateurs car il estime que les [...]** **structures** (qui la composent) **ont leurs spécificités propres. Son objectif est de conserver trois outils distincts, unis par les mêmes compétences et métiers mais riches de leurs différences** ». Ceci témoigne de la volonté de ces actionnaires principaux (OPH31, SA des Chalets, SCIC de la Haute-Garonne, SA Ysalia Garonne Habitat) de « **continuer à développer ensemble leur politique d'innovation commune, notamment vers l'habitat spécifique ainsi que l'adaptation de l'offre au vieillissement de la population** ».

Concernant le projet d'entreprise de la SAC Garonova, celui-ci se décline autour de 3 axes stratégiques :

1. Un projet d'organisation territoriale des membres qui vise à améliorer la satisfaction des parties prenantes (habitants et territoires) et l'efficacité de gestion.
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.

Finalement, la satisfaction du client est au cœur des stratégies affichées par l'ensemble des membres de la SAC Garonova.

*Monsieur FABRE rappelle que les rapports ANCOLS sont publics et accessibles.
Il précise que cette note a été rédigée à sa demande pour permettre le cas échéant une meilleure communication auprès de la presse.*

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

Article Unique :

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

VIII. Souscription de 1 contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations concernant l'opération de réhabilitation de 14 logements, résidence de la Cave 2, avenue de Verdun à Villefranche, code interne 0044RE

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 224 000 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 14 logements, résidence de la Cave 2, avenue de Verdun à Villefranche, code interne 0044RE.

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 de 1 Ligne de Prêts pour un montant total de 224 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PRET ECO PRET
Montant :	224 000 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 :	Echéances 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

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

Article unique :

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

- IX. 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

DELIBERATION D'AUTORISATION D'EMPRUNT

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 539 000 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de réhabilitation de 16 logements, résidence les Pervenches 3 et 3A avenue du Donjon 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 de 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 :	299 000 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 :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PRET ECO PRET
Montant :	240 000 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 :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

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

Article unique :

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h50.

Le Président de l'OPH31

Jean-Michel FABRE