

RAPPORT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

2022



Membre d'



Le directeur général est l'organe exécutif de l'Office Public de l'Habitat (OPH) et dirige de ce fait l'activité de l'OPH, dans le cadre des orientations générales fixées par le conseil d'administration (CA).

Ses fonctions sont précisées à l'article R. 421-18 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), tel qu'il a été créé par le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des Offices Publics de l'Habitat.

C'est ainsi notamment que le directeur général passe tous actes et contrats au nom de l'office et le représente dans tous les actes de la vie civile, représente l'office en justice dans les conditions prévues au 11° de l'article R. 421-16 sauf dans les cas prévus au cinquième alinéa de l'article R. 421-17.

Le directeur général peut, par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, de recourir aux crédits de trésorerie, représente l'OPH32 dans les actions en justice dans les conditions fixées par délibération.

Le directeur général a autorité sur les services, recrute, nomme et, le cas échéant, licencie le personnel. Il préside le conseil social et économique.

A ce titre, il est précisé dans ce rapport l'ensemble des actes et contrats conclus au cours de l'année 2022.

1. Actes de mise à disposition et de cessions

Au titre des achats, il s'agit de :

- Acquisition d'une maison sise "17 Rue Berwick" à AUCH (Acte FONDEVILLA/OPH32 du 17.02.2022) pour 140 000 € (y compris 10 000 € de frais d'agence),
- Acquisition d'une maison sise "16 Rue Buffon" à AUCH (Acte DUMOND/OPH32 du 01.03.2022) pour 185 000 € (y compris 7 200 € de frais d'agence),
- Acquisition en VEFA de 32 logements implantés "Domaine de Prouillan" à CONDOM le 08.06.22 pour 4 698 466,58 €,
- Acquisition d'une maison sise "95 Avenue de l'Yser" à AUCH (Acte NOUVELLON/OPH32 du 02.09.2022) pour 225 000 € (y compris 10 000 € de frais d'agence),
- Acquisition d'une parcelle de terrain sise "Secteur La Chapelle" à PAVIE (Acte Commune de PAVIE/OPH32 du 22.10.2022) pour 6 075 €,
- Contrat de réservation de 51 logements implantés "Route de Samatan" à GIMONT (acquisition en VEFA) le 15.12.22 pour 6 711 807 €,
- Signature Bail Emphytéotique de 2 logements sise « Rue de la Liberté » à PUYCASQUIER (Acte Commune de PUYCASQUIER/OPH32 du 20.07.2022)

Au titre de sa politique de vente de logements, il s'agit de :

- | | |
|--|------------------------------|
| - MONTESTRUC « Les Chênes » logement n°9 | Acte du 01.03.2022: 50 380 € |
| - MIRANDE « Caneron » logement n°28 | Acte du 01.06.2022: 85 550 € |

Au titre de sa politique de vente de parcelles de terrain, il s'agit de :

- CONDOM « Rue Porte Saint Jean », vente d'une parcelle de terrain moyennant le prix de 2 000€ - Acte du 15.04.2022
- COLOGNE « Christianie », vente d'une parcelle de terrain au prix de 500 € - Acte du 23.05.2022

- AUCH « Grand Garros » Cession des parcelles de terrain des bâtiments démolis pour un montant de 60 966,00 € - Acte du 21.06.2022

2. Récapitulatif des emprunts souscrits et ligne de trésorerie

OPERATION		LIBELLE	MONTANT
BANQUE DES TERRITOIRES			
	CAHUZAC SUR ADOUR "Maison Boscassé"	Réallocation PHBB	40 000.00 €
	Remplacement de composants 4 logts		
	CONDOM "Domaine de prouillan" 32 logts	PLUS	1 748 873.00 €
		PLUS FONCIER	603 388.00 €
		PLAI	842 601.00 €
		PLAI FONCIER	316 886.00 €
		BOOSTER	480 000.00 €
	AUCH "GG" BATS O P Q Réhabilitation énergétique de 48 logts	ECO PRÊT	302 000.00 €
ACTION LOGEMENT SERVICES			
	CONDOM "Domaine de prouillan"	PLUS	30 000.00 €
	Construction en VEFA de 32 logts		
	PUYCASQUIER "Rue de la Liberté"	PLUS	5 750.00 €
	Acquisition amélioration de 2 logts		
	AUCH "Grand Garros" Bât R	PAM	173 600.00 €
	Réhabilitation énergétique de 14 logts		
	AUCH "Grand Garros" Bâts J K M Z	PAM	766 402.00 €
	Réhabilitation énergétique de 57 logts		
	AUCH "Grand Garros" Bâts C1 C2 C3 C4	PAM	800 514.00 €
	Réhabilitation énergétique de 84 logts		
	AUCH "Grand Garros" Bâts S U X	PAM	750 408.80 €
	Réhabilitation énergétique de 48 logts		
	AUCH "La Hourre" Bâts J L O	PAM	362 467.00 €
	Réhabilitation énergétique de 20 logts		
	AUCH "Chemin de Nourric"	PAM	44 678.00 €
	Réhabilitation énergétique de 2 logts		
	AUCH "Rue Daignan du Sendat"	PLUS	12 300.00 €
	Acquisition amélioration d'1 logt		
	AUCH "Maison Buffon"	PLUS	12 300.00 €
	Acquisition amélioration d'1 logt		
	AUCH "Rue Berwick"	PLUS	12 300.00 €
	Acquisition amélioration d'1 logt		
CEMP			
	CAZAUBON "Ville Nord" 8 logts COLOGNE "Route de Toulouse" 6 logts		230 000.00 €
	AUCH GG RESIDENTIALISATION 1° PHASE 192 logts		1 140 000.00 €
	AUCH GG RESIDENTIALISATION 2° PHASE 225 logts		430 000.00 €
	AUCH "Grand Garros" Bâts A1 A6 A7 A8 72 logts		127 000.00 €
TOTAL			9 231 467.80 €

L'OPH 32 a souscrit

- un contrat de ligne de trésorerie de 5 000 K€ auprès de la Caisse d'Epargne Midi Pyrénées.(18/08/2022)
- Un contrat d'Emission de Titres Participatifs de 3 000K€ auprès d'Action Logement Services (03/02/2022)

3. Liste des marchés conclus pour l'année 2022

	Libellé Marché	Nom attributaire	Code postal	Montant en Euros H.T.
T R A V A U X	Tranche 0 - de 0 à 24 999,99 euros H.T.			
	PUYCASQUIER - Travaux d'aménagement de 2 logements locatifs sociaux			
	Lot 01 : Menuiserie aluminium	SARL CUNHA et CASTERA	32000	9 352,91 €
	Lot 02 : Menuiserie bois	SARL LEWANDOSKI	32120	14 004,52 €
	Lot 03 : Plâtrerie / Isolation	EURL JUGUES Philippe	32300	18 600,00 €
	Lot 04 : Carrelage faïence	SARL LARY MARC	32300	11 713,80 €
	Lot 05 : Serrurerie	EURL BOUILLOT	32000	12 952,50 €
	Lot 06 : Peinture	SARL CASTELL PEINTURE	32260	5 683,70 €
	Lot 07 : Electricité / Chauffage / Electricité	SARL Gascogne électricité	32120	14 822,00 €
	Lot 08 : Plomberie / sanitaire / ventilation / Chauffage	EIFPAGE ENERGIE SYSTEMES - CLEVIA SO	32000	23 900,00 €
	DURAN Lieudit " A Verdun"			
	Construction de 2 logements locatifs sociaux			
	Lot 02 - Enduits extérieurs	Enduits COUSERANS	09200	10 000,00 €
	Lot 08 - Peinture	SAS PICKTOR	32000	9 600,00 €
	Lot 09 - Electricité	SARL GASCOGNE ELECTRICITE	32120	23 400,00 €
	Tranche 1 - de 25 000 0 89 999,99 euros H.T.			
	PAVIE - Construction de 26 logements neufs			
	Lot 02 : Enduits extérieurs	SAS CEF B RAVALEMENT	31270	52 200,00 €
	Lot 05 : Menuiseries intérieures	DAZEAS SA	32000	49 325,17 €
	Lot 11 : Peintures	SAS PICKTOR	32000	69 280,67 €
	MIELAN Résidence "La Luque"			
	Réhabilitation et amélioration de la performance énergétique de 5 logements			
	Lot 05 : Menuiseries extérieures PVC / Fermetures	SAS SUD OUEST HABITAT	32170	66 297,17 €
	Lot 04 : Plâtrerie / Isolation / Faïence	EURL JUGUES PHILIPPE	32300	57 382,85 €
	Lot 06 : Peinture intérieure / revêtement sol souple	SAS PICKTOR	32000	58 518,00 €
	Lot 07 : Electricité générale	SARL BOTELLA	65330	49 693,50 €
	DURAN Lieudit " A Verdun"			
	Construction de 2 logements locatifs sociaux			
	Lot 03 - Charpente couverture	SAS LEBE	32190	35 554,60 €
	Lot 04 - Menuiseries pvc / alu	SARL CUNHA et CASTERA	32000	29 000,00 €
	Lot 05 - Menuiseries bois	SAS PETITON	32300	32 407,89 €
	Lot 06 - Plâtrerie isolation	EURL JUGUES PHILIPPE	32300	28 476,40 €
	Lot 07 - Carrelage / Faïence	SAS DUVAU CARRELAGE 32	32000	28 623,00 €
	Lot 10 : Plomberie sanitaire			
	Lot 11 : Fumisterie	SARL TERCIA NRJ	32270	32 145,00 €
	COLOGNE "Résidence Christianie"			
	Rénovation énergétique de 20 logements			
	Lot 06 : Electricité générale	SAS SUD OUEST ENERGY	31120	64 890,43 €

	Libellé Marché	Nom attributaire	Code postal	Montant en Euros H.T.
T R A V A U X	Tranche 2 - de 90 000 à 5 349 999 euros H.T.			
	PAVIE - Construction de 26 logements neufs			
	Lot 01 : Gros œuvre			
	Lot 03 : Charpente /Couverture / Zinguerie	SAS ROTGE BATIMENT	32000	1 009 000,00 €
	Lot 04 : Menuiseries extérieures	SUD OUEST HABITAT	32170	164 270,60 €
	Lot 06 : Serrurerie	SARL ATELIERS DE L'ARMAGNAC	32800	180 908,21 €
	Lot 07 : Plâtrerie / Isolation	SARL DOUILLY PATIN	32550	180 738,00 €
	Lot 08 : Plomberie / Sanitaire / Chauffage / VMC	SAS JUSTUMUS	32550	297 874,02 €
	Lot 09 : Electricité générale	MARSOL ELECTRICITE	32000	171 012,33 €
	Lot 10 : Carrelage / Faïence	SARL ALAIN RUBIANO	47600	181 559,20 €
	Lot 12 : VRD	SAS CARRERE	32120	290 342,37 €
	MIELAN Résidence 'La Luque'			
	Réhabilitation et amélioration de la performance énergétique de 5 logements			
	Lot 03 : Couverture	EURL MANOER CHARPENTES	32310	127 722,82 €
	Lot 08 : Plomberie / Sanitaire / Chauffage / Ventilation	EIFPAGE ENERGIE SYSTEMES CLEVA SO	32000	112 000,00 €
	MIELAN - RESIDENCE ' La Luque'			
	Travaux de désamiantage, déconstruction et démolition de 16 logements collectifs	SARL CASSIN DESAMANTAGE DEMOLITION	31790	159 856,32 €
	DURAN Lieudit " A Verdun"			
	Construction de 2 logements locatifs sociaux			
	Lot 01 - Gros œuvre	SARL MONTIES BATIMENT	32810	146 668,40 €
	COLOGNE "Résidence Christianie"			
	Rénovation énergétique de 20 logements			
	Lot 01 : Façade ITE			
	Lot 03 : Menuiseries extérieures	SAS SUD OUEST HABITAT	32170	400 979,44 €
	Lot 02 : Couverture / Zinguerie /Isolation			
	Lot 04 : Plâtrerie / faux plafond / carrelage peinture	SAS LV BATIMENT	31200	127 464,15 €
	Lot 05 Plomberie / chauffage / ventilation	EIFPAGE ENERGIE SYSTEMES CLEVA SO	32000	380 000,00 €

	Libellé Marché	Nom attributaire	Code postal	Montant en Euros H.T.
F O U R N I T U R E S E T S E R V I C E S	Tranche 0 : de 0 à 24 999,99 euros H.T.			
	Maintenance du parc ascenseurs, portes et portails automatiques de l'OPH32 pour l'année 2022	OTIS	31200	28 400,00 €
	AUCH - Quartier du grand Garros (NPNRU) Réalisation des diagnostics amiante, plomb et termites des bat E,T,I (partiel) et Athos	SAS ARKHEDIA	75008	33 375,00 €
	AUCH - Quartier du grand Garros (NPNRU) Réalisation des diagnostics déchets bat E,T,I (partiel) et Athos	SAS ARKHEDIA	75008	8 400,00 €
	Marché de services pour les prestations d'entretien ménager des immeubles collectifs et bureaux de l'OPH32			
	Lot 03 : Bureaux et annexes de l'OPH32	PLD GARONNE	31670	16 752,00 €
	AUCH - Quartier du grand Garros (NPNRU) Réalisation des diagnostics amiante, plomb et termites des bat E,T,I (partiel) et Athos	SAS ARKHEDIA	75008	13 837,50 €
	Tranche 1 : de 25.000 à 89.999,99 euros H.T.			
	AUCH - Quartier du grand Garros Marché de maîtrise d'œuvre sur les travaux de démolition des bâtiments E,T,I (partiel) et du bâtiment Athos (tranche optionnelle)	ANTEA France SAS / SARL JCONSULTANT	31670	55 450,00 €
	VILLECOMTAL - RESIDENCE "La Fontaine" Réhabilitation et amélioration de la performance énergétique de 20 logements collectifs - MOP	QUARK INGENIERIE / LES RACINES CUBIQUES	65600	74 182,63 €
	Tranche 2 : 90 000 à 213 999 euros H.T. et plus			
	Fleurance Résidence " Le Gebra" Réhabilitation et amélioration de la performance énergétique de 72 logements collectifs - MOP	SAS NEPSSEN / EURL 109 ARCHITECTES	94300	121 900,00 €
	Marché de services pour les prestations d'entretien ménager des immeubles collectifs et bureaux de l'OPH32			
	Lot 01 : AUCH	GIMN'S REGION	31520	200 053,56 €
	Lot 02 : Ensemble du département	GIMN'S REGION	31520	136 256,64 €

Montant total attribué sur l'année 2022 : 5 429 707,30 €

Les marchés conclus avec des opérateurs locaux représentent 67 % des attributions totales, traduisant ainsi notre détermination à mobiliser et utiliser tous les outils de l'achat pour contribuer au développement de l'économie locale.

En outre, 88 % de nos marchés ont été conclus avec des PME, valorisant notre démarche RSE et faisant de l'OPH32 un acteur économique majeur.

4. Litiges contre l'OPH 32 en cours hors contentieux locatif

○ **Litiges opposant V.B. à l'OPH32**

Rappel des faits et de la procédure :

Le 26 janvier 2015, un salarié de l'Office a saisi le Conseil de Prud'hommes, lequel a été débouté de l'ensemble des différents griefs.

Ce salarié a interjeté appel devant la Cour d'Appel, chambre sociale, qui a prononcé une décision le 04.12.2018, lui donnant raison.

Ce salarié a de nouveau saisi le Conseil des Prud'hommes, suite à l'arrêt de la Cour d'Appel précédent, pour étendre la période de rappel de salaires.

L'affaire a été renvoyée devant les juges départiteurs à l'audience du 23 novembre 2020 qui ont rendu leur décision en date du 03.02.2021 déboutant entièrement la requérante et la condamnant au versement de dommages et intérêts d'un montant de 1000 €.

Cette dernière a relevé appel de ladite décision en date du 16 février 2021, notifiée à l'Office le 22.02.2021.

Par arrêt du 5 juillet 2022, la chambre sociale de la Cour d'appel d'Agen a infirmé, pour partie, la décision du CPH et a condamné l'Office Public de l'Habitat du Gers sur certains griefs. Le juge a condamné à payer à la requérante les frais de procédure pour un montant de 4 000 €.

L'office contestant la décision a décidé de former un pourvoi en cassation contre l'arrêt de la Cour d'Appel puis s'est finalement désisté le 23.03.2023.

Concomitamment, le 11 mai 2020, la requérante a saisi pour la quatrième fois le Conseil des Prud'hommes afin de contester son licenciement et obtenir la nullité de ce dernier. Ce dernier a débouté la requérante de l'ensemble de sa demande, par jugement notifié le 17.01.2022, la condamnant à 2 000 € de dommages et intérêts, la requérante a relevé appel de la décision, audience qui s'est tenue le 07.03.2023.

○ **Recours devant le TA contre le PC délivré par la Commune d'Auch en date du 18 mars 2021 pour la construction de 44 logements sociaux, envisagés 30, rue d'Angerville à AUCH**

L'Office, conjointement avec la Commune d'AUCH, a préparé sa défense devant le Tribunal Administratif de PAU, avec les services du Cabinet BOUYSSOU, Cabinet d'Avocats situé à Toulouse, spécialisé en matière d'urbanisme et demeure toujours dans l'attente d'une date d'audience, un délai de 22 mois s'est écoulé depuis la requête.

○ **Recours formé devant le Tribunal Administratif de Pau par GARROS SERVICES**

Afin de défendre ses intérêts devant le Tribunal compétent dont l'audience de plaidoirie s'est tenue le 17.08.2022, l'OPH32 a sollicité le cabinet d'avocats LA SELARL PARME AVOCATS. La requête présentée par l'Association Garros Services a été rejetée, laquelle a interjeté appel de la décision en référé devant le Conseil d'Etat, qui lui-même a déclaré le pourvoi irrecevable.

○ **Recours formé devant le Tribunal de Proximité de Condom à la requête de M. E.**

Le 9 septembre 2021, M. E., propriétaire d'un bien jouxtant une parcelle de terrain nu appartenant à l'OPH32, a assigné l'OPH 32 devant le Tribunal de Proximité de Condom en demandant qu'il soit exonéré de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre dans le cadre du contentieux qui le lie à sa locataire, Mme G-C.

En effet, Mme G-C, locataire d'une maison de M. E. depuis 2014, a assigné, le 17 mai 2021, son propriétaire en paiement d'une somme de 15.000 € au titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices matériel et de jouissance, consécutivement à des épisodes pluvieux ou orageux qu'elle aurait subis encore en août 2020 et qui généreraient des infiltrations dans sa cuisine, son garage et sa salle de séjour.

Elle soutient que lesdites infiltrations sont liées au mauvais état d'entretien de notre garage auparavant édifié sur la parcelle, mais détruit depuis avril 2020.

Afin de défendre ses intérêts lors de l'audience du 02.05.2022, l'Office a pris attache, sur proposition de l'assurance, des conseils du cabinet PGTA, situé à AUCH. Le Tribunal de proximité de Condom a conclu à son incompétence au profit du Tribunal judiciaire d'Auch.

Par ailleurs, une ordonnance de radiation a été rendue le 06.10.2022, M.E. n'ayant pas constitué avocat suite à l'expertise réalisée le 29.09.2022, au cours de laquelle l'OPH32 s'est présenté volontairement en vue de simplifier les difficultés de procédure.

La procédure se poursuit entre M.E. et sa locataire, qui, récemment, a demandé la résiliation de son bail de location. L'OPH32, selon les conclusions du rapport final de l'expert, pourrait être condamné en recherche de responsabilité du propriétaire s'il venait à être lui-même condamné dans l'affaire qui l'oppose avec sa locataire.

○ **Recours formé devant le Tribunal judiciaire d'Auch par l'Union Départementale des Syndicats Confédérés Force Ouvrière du Gers contre l'OPH32 dans le cadre des élections professionnelles de l'OPH32**

Aux fins de défendre ses intérêts, l'OPH32 a mandaté la cabinet ACT. Par jugement rendu le 01.02.2023, l'élection du candidat suppléant du collège ouvrier employé, dernière élue de sexe féminin, a été annulée pour non-respect des règles de la représentation proportionnée prévue au 1^{er} alinéa de l'article L.2314-30 du code du travail. En outre, le juge a débouté la demande de substitution par le candidat de l'autre syndicat.

5. Au titre de la gestion du personnel

- **Mouvement du personnel :**

Au 31.12.2022, l'effectif est de 52 personnes, réparti en 20 FPT et 32 salariés OPH.

Il a été procédé à 5 recrutements au cours de l'année et à la pérennisation de deux contrats :

- 5 nouveaux en CDI
- 1 CDD pérennisé en CDI
- 1 Contrat d'apprentissage pérennisé en CDD longue durée

4 personnes ont quitté l'OPH 32 :

- 3 départs à la retraite
- 1 démission

- Dans le cadre du **dialogue social**, ont été signés :

- Un accord d'entreprise relatif à la durée et l'aménagement du temps de travail
- Un accord d'entreprise relatif à la Négociation Annuelle Obligatoire 2022
- Un avenant portant révision de l'accord d'entreprise du 30.11.2020 relatif à la mise en place du régime des astreintes
- Un avenant à l'accord d'entreprise sur le Compte Epargne Temps

- **Protection sociale et complémentaire du personnel**

Participer à la protection sociale complémentaire, c'est répondre au moins partiellement à un enjeu naturellement social, par une meilleure protection des agents dans les situations de demi-traitement, mais aussi de santé en favorisant notamment la prévention et l'accès aux soins lourds.

Dans ce contexte, les contrats collectifs relatifs à la mutuelle santé et prévoyance des agents de droit privé et du personnel relevant du statut de la Fonction Publique Territoriale ont été renouvelés pour une prise d'effet au 01.01.2023 pour 4 ans. La participation de l'employeur au financement des cotisations des agents se poursuit dans les conditions identiques fixées par délibération pour les fonctionnaires et dans l'accord d'entreprise pour le personnel de droit privé.

- **Elections professionnelles**

Des élections professionnelles ont eu lieu le 8 décembre 2022 afin de renouveler les membres du Comité Social et Economique de l'OPH32 dont le mandat arrivait à échéance.

Un protocole pré-électoral a été signé le 19/10/2022 pour l'organisation de celles-ci avec 2 organisations syndicales CGT et FO. Les nouveaux membres ont été élus au premier tour, pour un mandat de 4 ans de 2023 à 2026.

A Auch le 18 avril 2023

La Directrice Générale

Karine BOUSQUAIL

Envoyé en préfecture le 25/04/2023

Reçu en préfecture le 25/04/2023

Publié le 10/05/2023



ID : 032-273200014-20230418-2023_008_CA-DE