



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 4 mars 2024

ORDRE DU JOUR

Approbation du Compte-rendu du Bureau du 29/01/24

Délibérations

- 2024-14. Modification montant de la subvention FSL 2024
- 2024-15. Acquisition terrains à ST-PIERRE-DE-CÔLE (3027)
- 2024-16. Point avancement programmation offre nouvelle 2024
- 2024-17. Clôture financière d'opérations de production neuve de logements sociaux
- 2024-18. Clôture financière d'opérations de travaux immobilisés
- 2024-19. Affectation de Fonds Propres suite à clôtures financières d'opérations
- 2024-20. Remboursement anticipé d'emprunts suite à clôture financière d'opérations
- 2024-21. Equilibre 2 logements gens du voyage cours de pile (3019)
- 2024-22. Avancement Dossier ANRU COULOUNIEIX-CHAMIERES : réhabilitations et résidentialisation des bâtiments E bis-F et F bis
- 2024-23. Débat nouvelle politique de vente pour 2024/2029
- 2024-24. Ajustement des provisions de charges pour 2024 et point spécifique redevance incitative
- 2024-25. Droit d'estimer en justice : représentation de la Directrice Générale

Questions diverses et informations

Information sur recrutement Directeur Général- fiche de poste et jury
Avancement MDH : groupe de travail interne et plans



PROCES-VERBAL DES PRESENCES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 04/03/2024

L'an deux mille vingt-quatre, le Quatre Mars,

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat Périgord Habitat s'est réuni Salle de Réunion du Pôle Inter consulaire à CREAVALLEE, COULOUNIEIX-CHAMIERES sur convocation du Président de Périgord Habitat en date du 23 février 2024, conformément à l'article IV de son règlement intérieur.

ETAIENT PRESENTS :

- M. Germinal PEIRO, Président et élu du SMOLS
- Mme Véronique CHABREYROU, Vice-Présidente et élue du SMOLS
- Mme Gatiennne DOAT, personne qualifiée
- M. Louis LORENZO, représentant des locataires

ETAIENT ABSENTS ET EXCUSES :

- Mme Delphine LABAILS, élue du SMOLS
- Mme Juliette NEVERS, élue du SMOLS.

POUVOIR :

- Mme Delphine LABAILS, élue du SMOLS : pouvoir à M. Germinal PEIRO
- Mme Juliette NEVERS : pouvoir à Mme Véronique CHABREYROU

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA REUNION :

- Mme Séverine GENNERET, Directrice Générale de PERIGORD HABITAT,
- Mme Julie CIBROT du Conseil Départemental de la Dordogne,
- Mme Martine GRAMMONT du Conseil Départemental de la Dordogne,
- M. Yann LE DARE, Directeur du Pôle Investissement de PERIGORD HABITAT,
- Mme Sandrine LACAVE, Directrice du Pôle Relation Client de PERIGORD HABITAT,
- Mme Catherine DUPUY, Assistante de Direction Générale.

Après vérification du quorum, la séance du Bureau du Conseil d'Administration de PERIGORD HABITAT est ouverte à 15 Heures.



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 4 Mars 2024

DÉLIBÉRATION N°2024 -14

Objet : Modification Participation financière au Fonds de Solidarité Logement (FSL)
pour l'année 2024

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 29 janvier 2024 validant un montant de subvention de 12 667.20 € calculé ainsi : 9048 logements hors foyer X 1,40 €/logement),

Le rapport, présenté en séance, indique que :

Le fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) contribue, avec l'association de l'ensemble des partenaires du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), à favoriser l'accès au logement, à la solvabilisation des locataires et au règlement des impayés de loyers.

Périgord Habitat a perçu 154 064,69€ pour 446 dossiers d'accès ou maintien dans le logement. Bilan 2023 en annexe de la présente.

La délibération prise le 19 octobre 2020 avait proposé aux membres du Bureau de prendre comme référence le montant de 1,40€ et de caler la participation au FSL chaque année en fonction du nombre de logements hors foyer, propriété de Périgord Habitat.

Le nombre de logements s'élevant finalement à 9068 logements au 01/01/24 et non de 9048, il convient de modifier la participation financière 2024 à 12 695,20 € (soit 9068 logements hors foyer X 1.40€/logement).

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- De valider la modification de la participation financière 2024 de l'office au FSL pour un montant de 12 695,20 €.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 4 mars 2024

DÉLIBÉRATION N°2024 - 15

Objet : Acquisition d'un terrain à ST-PIERRE- DE-COLE (3027)

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation

Vu l'article L 441-1 alinéa 31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de ST PIERRE DE COLE en date du 23 juin 2023 autorisant la cession à l'Euro symbolique à Périgord Habitat des parcelles cadastré D N°1628/1630/1632/1636 issues des parcelles D N° 1569/1570/1184/1405 pour une superficie totale de 1458 m², ainsi que la prise en charge de la réalisation des travaux de voiries et réseaux et de conserver dans son domaine public les voiries et réseaux desservant les futures constructions.

Considérant l'intérêt de l'Office de développer l'offre locative de logements sociaux dans la commune de ST PIERRE DE COLE.

Considérant le souhait de la Commune de ST PIERRE DE COLE de construire des logements sociaux sur son secteur.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

La Commune de ST PIERRE DE COLE souhaiterait céder à l'euro symbolique les parcelles section D N°1628/1630/1632/1636 d'une contenance 1458 m² à Périgord Habitat dans l'objectif de faire construire 4 logements à vocation sociale.

En contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, une commune ou un établissement public de coopération intercommunale peut contracter des obligations de réservation pour les logements appartenant à des Offices Publics de l'Habitat, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. En contrepartie de ce foncier, la commune de ST PIERRE DE COLE disposera d'un droit de réservation sur les logements construits.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des apports de terrains ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme. Les modalités de réservation sont indiquées dans une convention.

Un avis des domaines sollicité par Périgord Habitat a été demandé le 05 février 2024 N°16137491. Pour rappel, sans réponse du Pôle d'Évaluation Domaniale dans le délai d'un mois ou dans le délai négocié, l'Office peut délibérer aux conditions financières estimées fondées.

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- D'approuver l'acquisition des parcelles à l'euro symbolique, situé rue de l'Ecole Buissonnière à ST PIERRE DE COLE cadastré D N°1628/1630/1632/1636 d'une superficie de 1458 m² en vue de réaliser une opération de construction de logements sociaux.
- De donner tous pouvoirs à la Directrice Générale, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération
- D'autoriser la Directrice Générale à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

Commune : en date du 06/03/2024
SAINT PIERRE DE COLE (485)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Section :
Feuille(s) :
Qualité du plan :
Echelle d'origine :
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 30/01/2024
Support numérique : -----

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 374 E
Document vérifié et numéroté le 30/01/2024
APTGC Périgueux
Par TRIKI Eric
inspecteur
Signé

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ----- par ----- géomètre à -----.
Les propriétaires doivent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la feuille 6463.
A -----, le -----

D'après le document d'arpentage dressé
Par DUMARTIN L. (2)
Réf. : 2023-0076
Le 30/01/2024

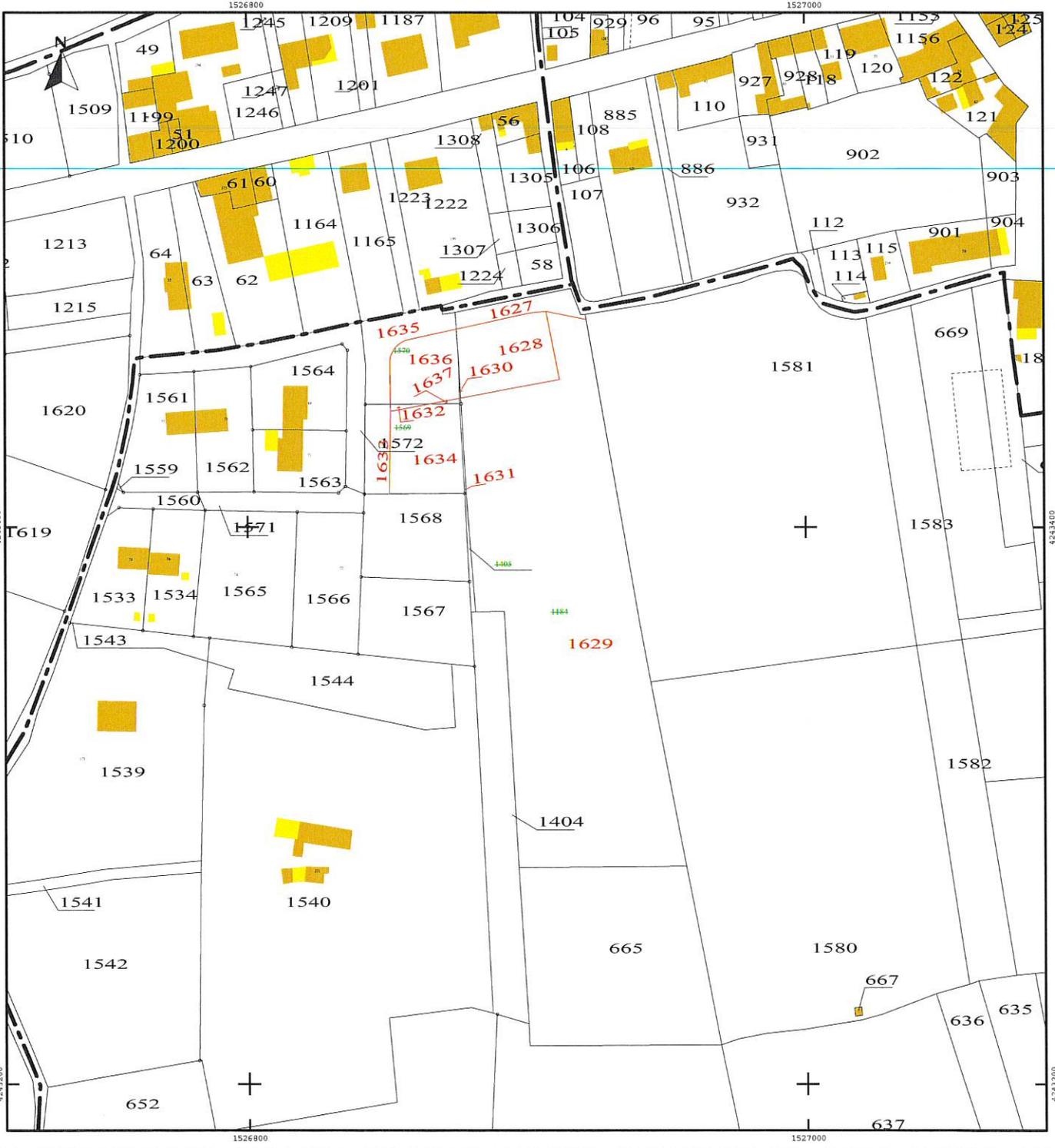
Service Départemental des Impôts Fonciers
15 rue du 26ème Régiment d'infanterie
CITE ADMINISTRATIVE

24053 PERIGUEUX CEDEX
Téléphone : 05 53 03 35 00

sdif.dordogne@dgifp.finances.gouv.fr

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

Modification selon les énonciations d'un acte à publier





**Périgord
HABITAT**

Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 4 mars 2024

DÉLIBÉRATION N° 2024-16

Objet : Avancement Programmation de la production neuve 2024

Le rapport présenté en séance stipule :

La programmation est établie sur les principes du PSP 2020-2029 et de la feuille de route du SMOLS de septembre 2019, à savoir : 120 à 150 logements, sur une moyenne de 125 000 €/logement : 58% en PLUS et 43% en PLAI. Au Conseil d'Administration du 18 décembre 2023, la programmation 2024 a été établie sur les bases suivantes : un portefeuille d'opérations sur une base de 120 logements pour 17 M d'€ avec près de 2,2 Millions d'Euros de Fonds Propres, des plans de financement prévisionnels basés sur un prix de revient moyen de 145 K€/logement, et une répartition à 65 % en zone détendue, 30 % en agglomération et 5 % en zone tendue.

Liste ci-dessous :

CODE	OPERATIONS	EPCI	ZONE		I ou C	Nbre de logts	PLUS	PLAI
3001	PERIGUEUX POZZI	LE GRAND PERIGUEUX	agflo	CN	C	42	15	27
3023	ST LAURENT DES VIGNES	CAB	tendue	CN	I/ C	4	2	2
3040	SARLAT Rés. La Cuze	ComCom SARLAT	détendue	CN	C	18	12	6
3052	LIMEYRAT Les Lilas	ComCom SARLAT	détendue	CN	I	9	4	5
3056	ST PIERRE DE COLE les Tilleuls	ComCom PERIGORD- LIMOUSIN	détendue	AA	C	2	1	1
3058	COULOUNIEIX VEFA	LE GRAND PERIGUEUX	agflo	VEFA	I	15	7	8
3059	ST CYPRIEN Hyppodrome	ComCom SARLAT	détendue	CN	I	16	8	8
3060	CHERVEIX CUBAS	ComCom SARLAT	détendue	CN	I	10	5	5
3061	ST PIERRE DE COLE	ComCom PERIGORD- LIMOUSIN	détendue	CN	I	4	2	2
Non conventionné								
3057	SARLAT Ancienne gendarmerie	Comcom SARLAT	détendue	AA	C			
Spécifique ANRU								
3049	COULOUNIEIX-CHAMIER 2ème tranche	LE GRAND PERIGUEUX	agflo	CN		29	17	12

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité :

- D'acter l'avancement du travail sur la programmation 2024,
- De donner tout pouvoir à la Directrice Générale afin de rendre exécutoire cette délibération.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 4 mars 2024

DÉLIBÉRATION N°2024 -17

Objet : Clôture financière d'opérations de production neuve

Considérant la réception des opérations de production neuve de logements sociaux des sites suivants, le paiement de la totalité des dépenses et l'encaissement des financements :

- 542 – NOTRE DAME DE SANILHAC Résidence des Sources
- 674 – LE BUGUE Lotissement de l'Ovalie
- 698 – VERGT Résidence Les Granges
- 702 – LA COQUILLE Lotissement Les Fougères
- 711 – CREYSSE Résidence du Bourg
- 1139 – PERIGUEUX Résidence La Domus
- 1149 – CHAMPCEVINEL VEFA Résidence Les Coteaux du Maine
- 1146 – CHAMPCEVINEL Résidence Le Vallon
- 709 – BERGERAC VEFA Résidence La Marquise (rue Sévigné)
- 715 – BERGERAC VEFA Lotissement La Marquise (rue Waldeck Rousseau)
- 656 – TERRASSON Le Ruisseau
- 687 – BOULAZAC-ISLE-MANOIRE Résidence Jean Ferrat
- 688 – CORGNAC SUR L'ISLE Lotissement Le Rail

Le rapport présenté en séance stipule :

Les fiches de clôtures annexées qui répertorient les caractéristiques, les coûts des travaux et le plan de financement définitif en euros TTC (aux taux réduit de TVA) pour chaque opération de production neuve de logements sociaux.

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- D'approuver la clôture financière de chaque opération de production neuve telle que présentée dans les fiches de clôture annexées à la présente

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

FICHE DE CLÔTURE

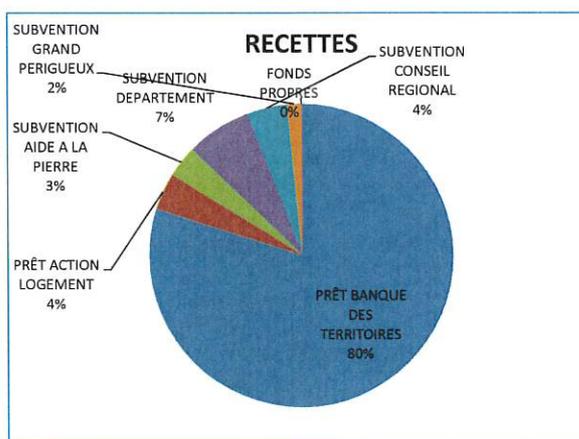
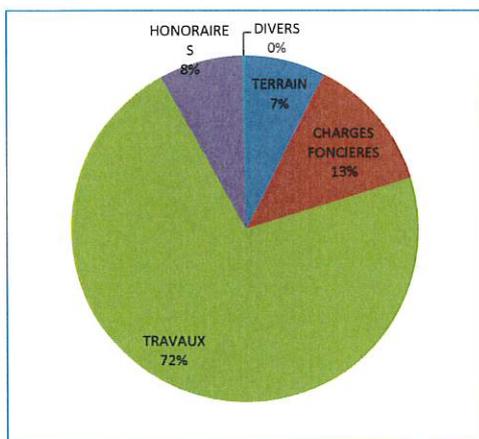
542 - NOTRE DAME DE SANII HAC - Résidence des Sources

Construction de 4 logements sociaux collectifs (2 PLUS et 2 PLAI)

Date de décision de financement	22/01/2016
Date de mise en location	01/07/2017
Prix de revient prévisionnel :	359 521,00 €
Prix de revient définitif :	381 576,53 €
au logement :	95 394,13 €
au m ² :	797,61 €
Loyers au m ² :	Loyer moyen du T2 :
PLAI : 5,55 € /m ²	270 €
PLUS : 6,25 € /m ²	305 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)

DEPENSES			RECETTES		
TERRAIN	28 399,59	7,4%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	305 093,73	84%
CHARGES FONCIERES	48 752,72	12,8%	PRÊT ACTION LOGEMENT	15 000,00	
TRAVAUX	273 669,18	71,7%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	13 030,00	16%
HONORAIRES	29 736,45	7,8%	SUBVENTION DEPARTEMENT	26 000,00	
DIVERS	1 018,59	0,3%	SUBVENTION CONSEIL REGIONAL	16 452,80	
			SUBVENTION GRAND PERIGUEUX	6 000,00	
			FONDS PROPRES	-	0,0%
	381 576,53	100%		381 576,53	100%



FICHE DE CLÔTURE

674 - LE BUGUE Lotissement de l'Ovalie

Construction de 8 logements sociaux collectifs (5 PLUS et 3 PLAI)

Date de décision de financement 30/12/2016

Date de mise en location 27/08/2020

Prix de revient prévisionnel : 1 093 801,00 €

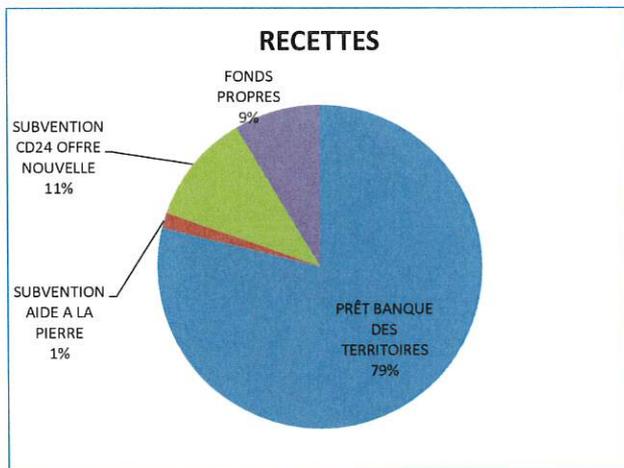
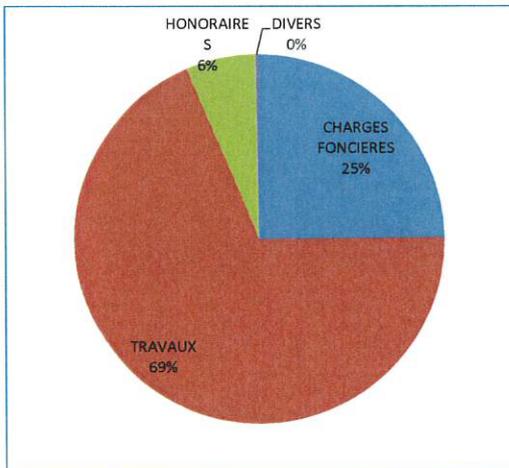
Prix de revient définitif : **1 271 775,53 €**

au logement : **158 971,94 €**

au m² : **2 658,39 €**

Loyers au m ² :		Loyer moyen du T3 :		du T4 :
PLAI :	5,05 € /m ²	352 €	454 €	
PLUS :	5,65 € /m ²	394 €	508 €	

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)					
DEPENSES			RECETTES		
CHARGES FONCIERES	316 112,51	24,9%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	1 003 090,00	79%
TRAVAUX	874 517,64	68,8%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	19 500,00	13%
HONORAIRES	78 214,38	6,2%	SUBVENTION CD24 OFFRE NOUVELLE	140 000,00	
DIVERS	2 931,00	0,2%	FONDS PROPRES	109 185,53	8,6%
	1 271 775,53	100%		1 271 775,53	100%



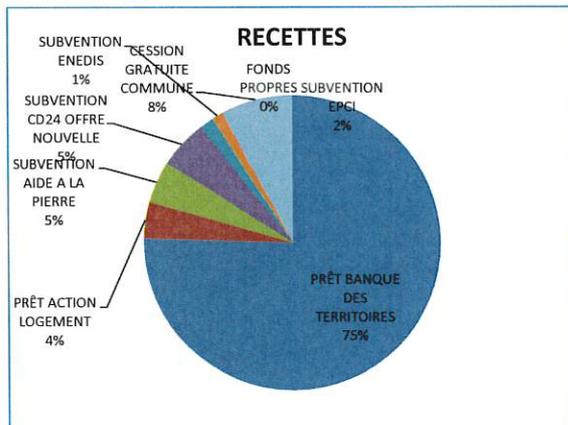
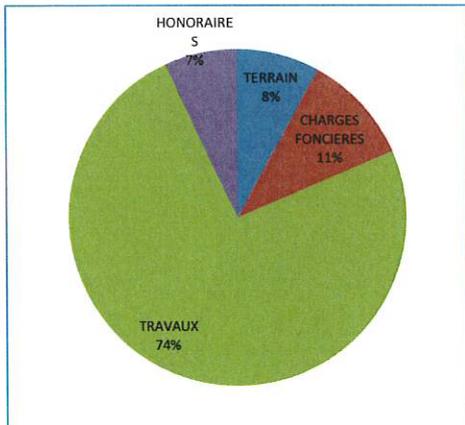
FICHE DE CLÔTURE

698 - VERGT Residence Les Granges

Construction de 8 logements sociaux collectifs (3 PLUS et 5 PLA1)

Date de décision de financement	30/12/2016		
Date de mise en location	04/03/2019		
Prix de revient prévisionnel :	697 844,00 €		
Prix de revient définitif :	759 230,48 €		
au logement :	94 903,81 €		
au m ² :	1 587,02 €		
Loyers au m ² :	Loyer moyen du T3 :	du T2 :	
PLA1 : 5,34 € /m ²	372 €	284 €	
PLUS : 5,91 € /m ²	411 €	304 €	

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)					
DEPENSES			RECETTES		
TERRAIN	60 000,00	7,9%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	572 967,24	79,4%
CHARGES FONCIERES	81 040,89	10,7%	PRÊT ACTION LOGEMENT	30 000,00	
TRAVAUX	566 105,51	74,6%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	34 948,00	20,6%
HONORAIRES	52 084,08	6,9%	SUBVENTION CD24 OFFRE NOUVELLE	40 000,00	
			SUBVENTION EPCI	12 000,00	
			SUBVENTION ENEDIS	9 315,24	
			CESSION GRATUITE COMMUNE	60 000,00	
			FONDS PROPRES	-	0,0%
	759 230,48	100%		759 230,48	100%



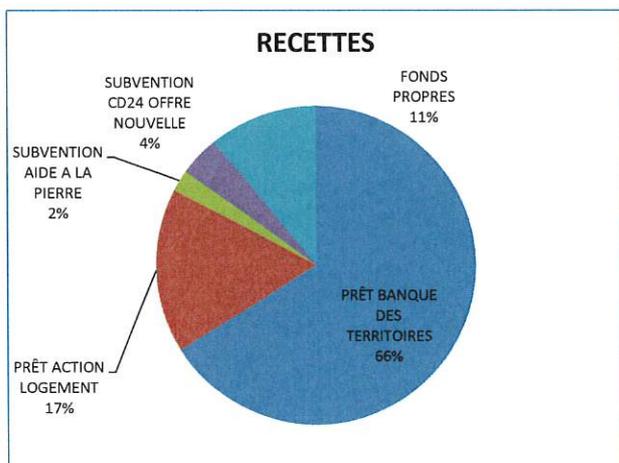
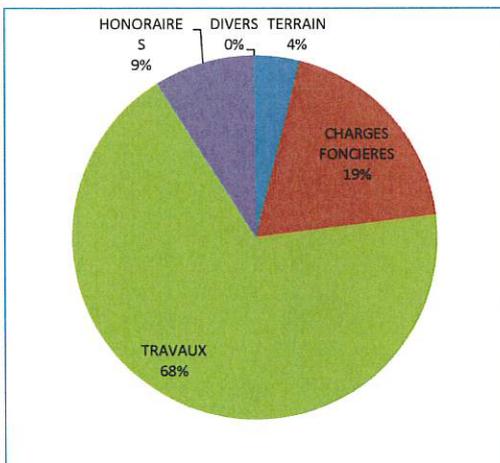
FICHE DE CLÔTURE

702 LA COQUILLE Lot. Les Fougères

Construction de 12 logements sociaux collectifs (6 PLUS et 6 PLAI)

Date de décision de financement	27/12/2017		
Date de mise en location	09/06/2022		
Prix de revient prévisionnel :	1 449 628,01 €		
Prix de revient définitif :	1 496 941,00 €		
au logement :	187 117,63 €		
au m ² :	3 129,06 €		
Loyers au m ² :	Loyer moyen du T3 :	du T2 :	
PLAI : 5,34 € /m ²	372 €	284 €	
PLUS : 5,91 € /m ²	411 €	304 €	

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)					
DEPENSES			RECETTES		
TERRAIN	58 864,39	3,9%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	989 500,00	82,8%
CHARGES FONCIERES	285 661,91	19,1%	PRÊT ACTION LOGEMENT	250 000,00	
TRAVAUX	1 017 023,92	67,9%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	32 490,00	6,2%
HONORAIRES	134 586,54	9,0%	SUBVENTION CD24 OFFRE NOUVELLE	60 000,00	
DIVERS	804,24	0,1%	FONDS PROPRES	164 951,00	11,0%
	1 496 941,00	100%		1 496 941,00	100%



FICHE DE CLÔTURE

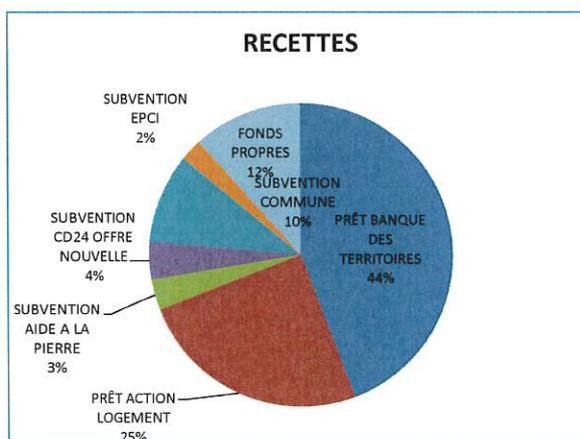
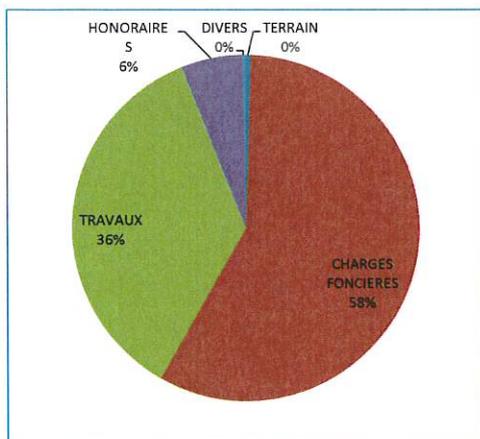
711 - CREYSSE Résidence du Bourg

Construction de 5 logements sociaux collectifs (3 PLUS et 2 PLAI)

Date de décision de financement	30/12/2019		
Date de mise en location	01/04/2021		
Prix de revient prévisionnel :	424 744,00 €		
Prix de revient définitif :	626 609,53 €		
au logement :	78 326,19 €		
au m ² :	1 309,80 €		
Loyers au m ² :	Loyer moyen du T3 :	du T2 :	du T1 :
PLAI : 5,82 € /m ²	- €	303 €	233 €
PLUS : 5,99 € /m ²	370 €	361 €	- €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)

DEPENSES			RECETTES		
TERRAIN	3 432,00	0,5%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	278 000,00	69%
CHARGES FONCIERES	362 098,53	57,8%	PRÊT ACTION LOGEMENT	155 000,00	
TRAVAUX	223 098,40	35,6%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	20 600,00	19%
HONORAIRES	36 315,58	5,8%	SUBVENTION CD24 OFFRE NOUVELLE	25 000,00	
DIVERS	1 665,02	0,3%	SUBVENTION COMMUNE	60 000,00	
			SUBVENTION EPCI	15 000,00	
			FONDS PROPRES	73 009,53	11,7%
	626 609,53	100%		626 609,53	100%



FICHE DE CLÔTURE

1139 - PERIGUEUX Résidence La Domus

Construction de 10 logements sociaux collectifs (3 PLUS et 7 PLAI)

Date de décision de financement : 23/01/2015

Date de mise en location : 27/08/2020

Prix de revient prévisionnel : 1 188 006,19 €

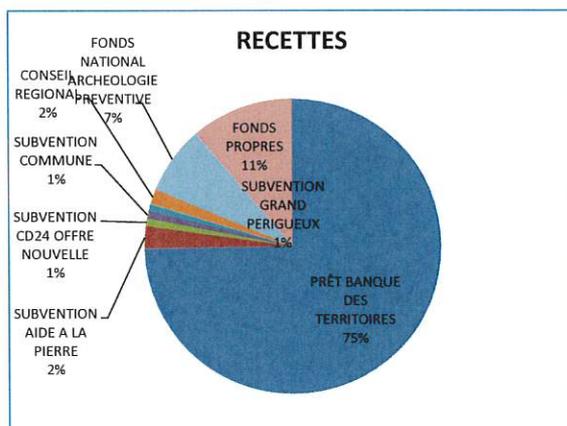
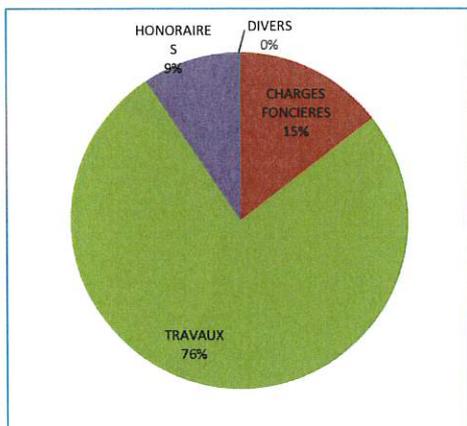
Prix de revient définitif : **1 842 136,35 €**

au logement : 230 267,04 €

au m² : 3 850,62 €

Loyers au m ² :		Loyer moyen du T3 :	du T2 :	du T4 :
PLAI :	5,38 € /m ²	329 €	251 €	521 €
PLUS :	5,84 € /m ²	353 €	-	504 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)					
DEPENSES			RECETTES		
			PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	1 376 000,00	75%
CHARGES FONCIERES	269 084,61	14,6%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	45 605,00	14%
TRAVAUX	1 399 265,32	76,0%	SUBVENTION CD24 OFFRE NOUVELLE	15 000,00	
HONORAIRES	172 154,50	9,3%	SUBVENTION COMMUNE	15 000,00	
DIVERS	1 631,92	0,1%	SUBVENTION GRAND PERIGUEUX	15 000,00	
			CONSEIL REGIONAL	30 000,00	
			FONDS NATIONAL ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	138 554,62	
			FONDS PROPRES	206 976,73	11,2%
	1 842 136,35	100%		1 842 136,35	100%



FICHE DE CLÔTURE

1149 - CHAMPCEVINEL VEFA - Les Coteaux du Maine

Construction de 43 logements sociaux collectifs (25 PLUS et 18 PLAI)

Date de décision de financement 20/09/2019

Date de mise en location 20/12/2021

Prix de revient prévisionnel : 4 576 375,00 €

Prix de revient définitif : **4 515 250,46 €**

au logement : 105 005,82 €

au m² : 9 438,23 €

Loyers au m² :

PLAI : 5,27 € /m²

PLUS : 5,92 € /m²

Loyer moyen du T3 :

370 €

du T2 :

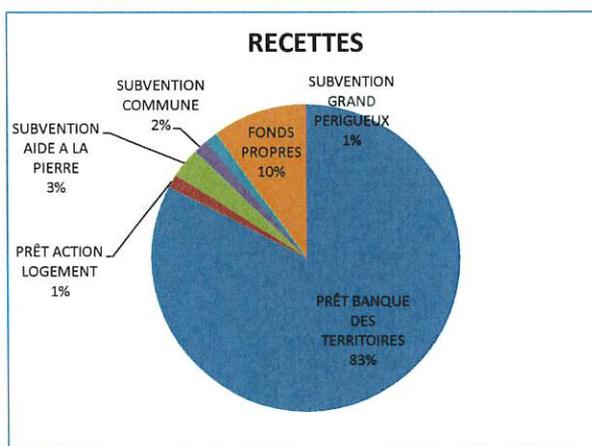
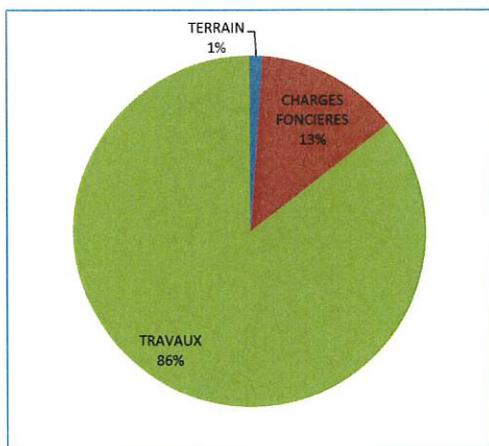
263 €

417 €

291 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)

DEPENSES			RECETTES		
TERRAIN	50 960,00	1,1%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	3 730 900,00	84%
CHARGES FONCIERES	602 159,12	13,3%	PRÊT ACTION LOGEMENT	62 000,00	
TRAVAUX	3 862 131,34	85,5%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	142 200,00	6%
			SUBVENTION COMMUNE	64 500,00	
			SUBVENTION GRAND PERIGUEUX	64 500,00	
			FONDS PROPRES	451 150,46	10,0%
	4 515 250,46	100%		4 515 250,46	100%



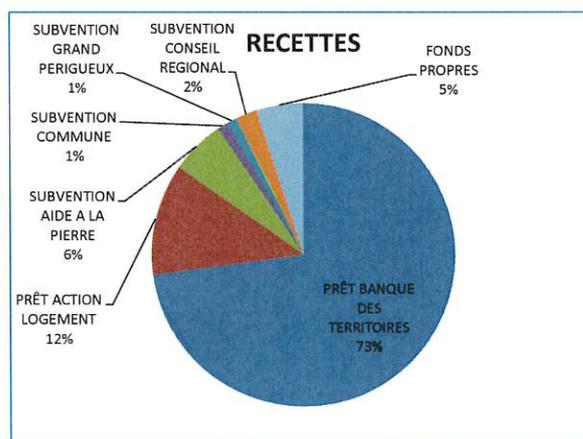
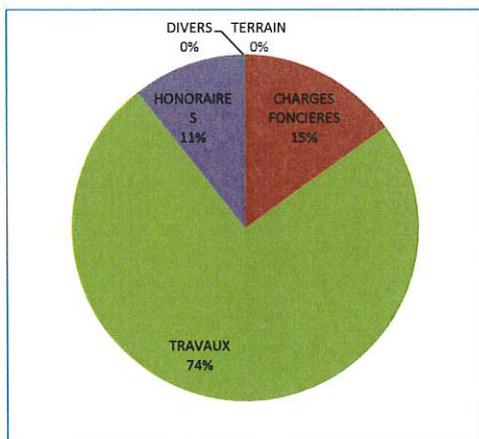
FICHE DE CLÔTURE

1146 - CHAMPCEVINEL Résidence Le Vallon

Construction de 8 logements sociaux collectifs (5 PLUS et 3 PLAI)

Date de décision de financement	27/12/2017		
Date de mise en location	30/09/2021		
Prix de revient prévisionnel :	1 061 144,00 €		
Prix de revient définitif :	1 091 725,30 €		
au logement :	136 465,66 €		
au m ² :	2 055,63 €		
Loyers au m ² :	Loyer moyen du T3 :	du T2 :	du T4 :
PLAI : 5,63 € /m ²	393 €	319 €	541 €
PLUS : 6,52 € /m ²	463 €	353 €	- €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)					
DEPENSES			RECETTES		
TERRAIN	-	0,0%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	795 680,00	85%
CHARGES FONCIERES	165 097,74	15,1%	PRÊT ACTION LOGEMENT	130 000,00	
TRAVAUX	809 625,77	74,2%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	63 470,00	10%
HONORAIRES	116 184,01	10,6%	SUBVENTION COMMUNE	12 000,00	
DIVERS	817,78	0,1%	SUBVENTION GRAND PERIGUEUX	12 000,00	
			SUBVENTION CONSEIL REGIONAL	24 000,00	
			FONDS PROPRES	54 575,30	5,0%
	1 091 725,30	100%		1 091 725,30	100%



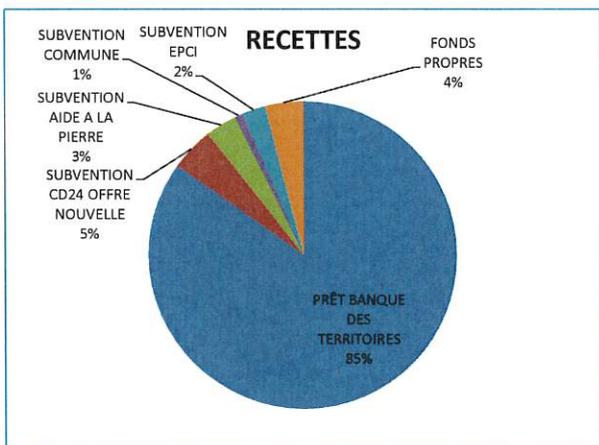
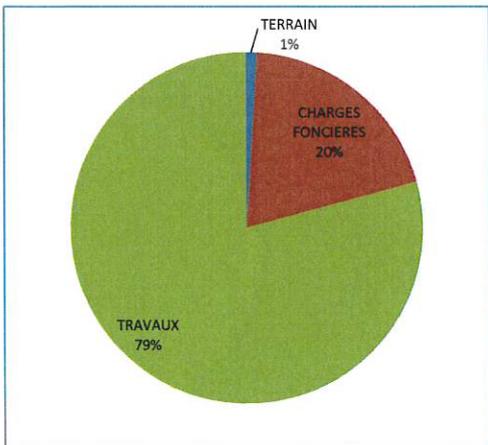
FICHE DE CLÔTURE

709 - BERGERAC VEFA Résidence La Marquise rue Sévigné

Construction de 33 logements sociaux collectifs (16 PLUS et 17 PLAI)

Date de décision de financement	27/12/2018				
Date de mise en location	30/06/2021				
Prix de revient prévisionnel :	3 800 000,00 €				
Prix de revient définitif :	3 954 819,24 €				
au logement :	119 843,01 €				
au m ² :	1 744,44 €				
Loyers au m ² :	Loyer moyen du T3 :	du T2 :	du T4 :	du T5 :	du T1 :
PLAI : 5,44 € /m ²	419,59 €	306,82 €	471,78 €	537,05 €	228,48 €
PLUS : 6,17 € /m ²	475,94 €	342,17 €	535,23 €	- €	257,11 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)					
DEPENSES			RECETTES		
TERRAIN	39 384,00	1,0%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	3 355 077,00	85%
CHARGES FONCIERES	782 886,86	19,8%	SUBVENTION CD24 OFFRE NOUVELLE	181 000,00	11%
TRAVAUX	3 132 548,38	79,2%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	129 120,00	
			SUBVENTION COMMUNE	33 000,00	
			SUBVENTION EPCI	99 000,00	
			FONDS PROPRES	157 622,24	4,0%
	3 954 819,24	100%		3 954 819,24	100%



FICHE DE CLÔTURE

715 - BERGERAC VEFA Résidence La Marquise rue Waldeck Rousseau

Construction de 6 logements sociaux individuels (3 PLUS et 3 PLAI)

Date de décision de financement 30/12/2019

Date de mise en location 29/06/2021

Prix de revient prévisionnel : 986 488,80 €

Prix de revient définitif : **888 824,76 €**

au logement : **148 137,46 €**

au m² : **1 722,53 €**

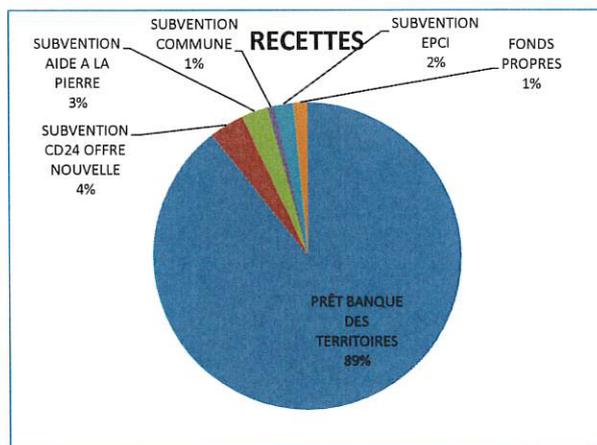
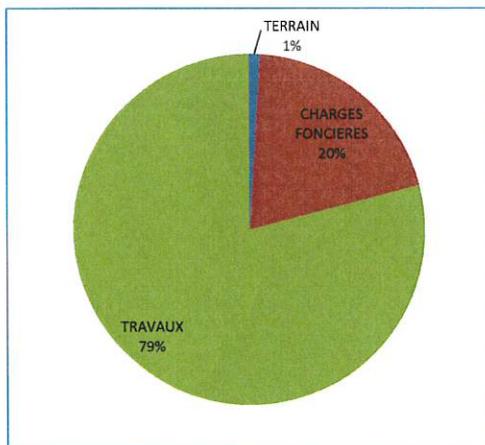
Loyers au m² :

PLAI : 5,41 € /m² Loyer moyen du T4 : 465,68 €

PLUS : 6,11 € /m² 525,62 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)

DEPENSES			RECETTES		
TERRAIN	8 552,00	1,0%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	794 224,00	89%
CHARGES FONCIERES	177 501,60	20,0%	SUBVENTION CD24 OFFRE NOUVELLE	33 000,00	9%
TRAVAUX	702 771,16	79,1%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	24 900,00	
			SUBVENTION COMMUNE	6 000,00	
			SUBVENTION EPCI	18 000,00	
			FONDS PROPRES	12 700,76	1,4%
	888 824,76	100%		888 824,76	100%



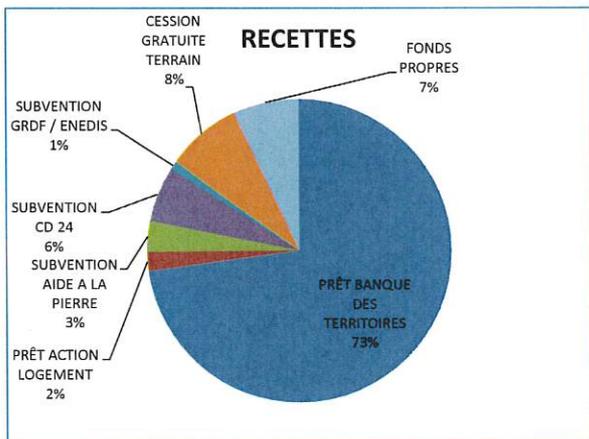
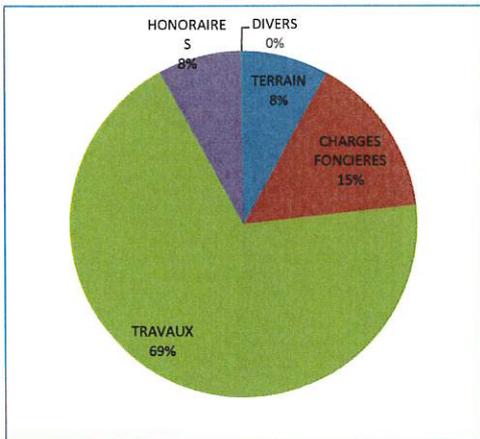
FICHE DE CLÔTURE

656 - TERRASSON Résidence Le Ruisseau

Construction de 25 logements sociaux collectifs (11 PLUS et 14 PLAI)

Date de décision de financement	15/09/2015		
Date de mise en location	01/11/2018		
Prix de revient prévisionnel :	2 435 761,00 €		
Prix de revient définitif :	2 777 831,61 €		
au logement :	111 113,26 €		
au m ² :	1 758,56 €		
Loyers au m ² :	Loyer moyen du T3 :	du T2 :	
PLAI : 5,53 € /m ²	407 €	291 €	
PLUS : 6,31 € /m ²	440 €	326 €	

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)					
DEPENSES			RECETTES		
TERRAIN	225 000,00	8,1%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	2 023 646,00	75%
CHARGES FONCIERES	420 008,86	15,1%	PRÊT ACTION LOGEMENT	56 000,00	
TRAVAUX	1 911 497,00	68,8%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	91 210,00	18%
HONORAIRES	217 702,87	7,8%	SUBVENTION CD 24	162 500,00	
DIVERS	3 622,88	0,1%	SUBVENTION GRDF / ENEDIS	27 591,04	
			CESSION GRATUITE TERRAIN	225 000,00	
			FONDS PROPRES	191 884,57	6,9%
	2 777 831,61	100%		2 777 831,61	100%



FICHE DE CLÔTURE

687 - BOULAZAC ISLE MANOIRE Résidence Jean Ferrat

Construction de 8 logements sociaux collectifs (6 PLUS et 2 PLAI)

Date de décision de financement 27/12/2018

Date de mise en location 29/07/2020

Prix de revient prévisionnel : 918 136,90 €

Prix de revient définitif : **958 095,15 €**

au logement : **119 761,89 €**

au m² : **1 724,19 €**

Loyers au m² :

PLAI : 5,38 € /m²

PLUS : 5,92 € /m²

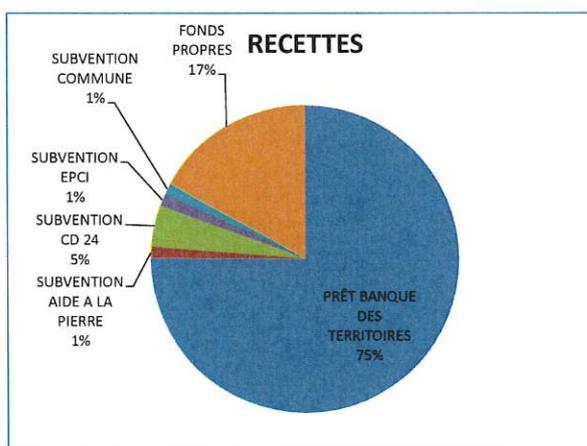
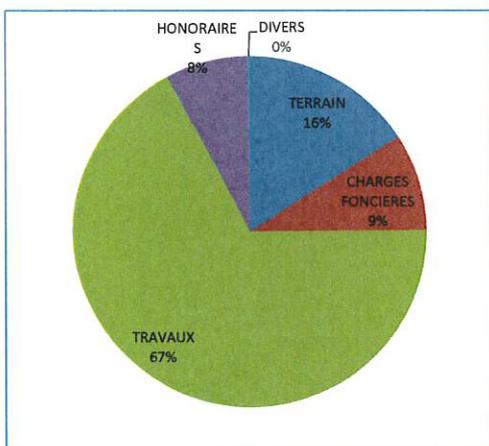
Loyer moyen du T3 :

377 €

412 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)

DEPENSES			RECETTES		
TERRAIN	152 251,44	15,9%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	719 185,00	75%
CHARGES FONCIERES	85 965,49	9,0%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	11 560,00	8%
TRAVAUX	644 743,58	67,3%	SUBVENTION CD 24	42 000,00	
HONORAIRES	73 279,68	7,6%	SUBVENTION EPCI	12 000,00	
DIVERS	1 854,96	0,2%	SUBVENTION COMMUNE	12 000,00	16,8%
			FONDS PROPRES	161 350,15	
	958 095,15	100%		958 095,15	100%



FICHE DE CLÔTURE

688 - CORGNAC SUR L'ISLE Lotissement Le Rail

Construction de 6 logements sociaux collectifs (6 PLUS)

Date de décision de financement : 22/01/2016

Date de mise en location : 12/02/2020

Prix de revient prévisionnel : 795 469,00 €

Prix de revient définitif : **833 967,61 €**

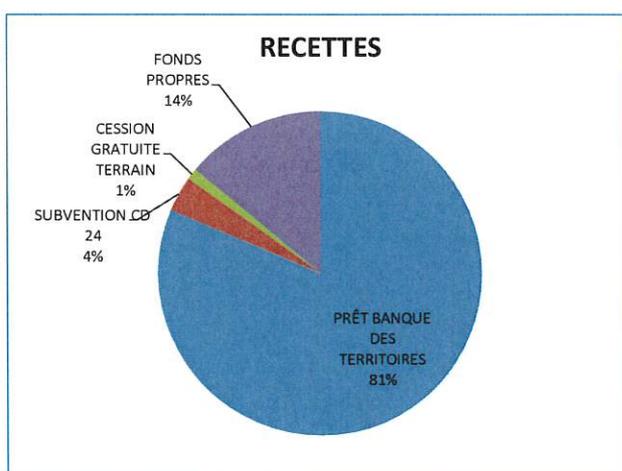
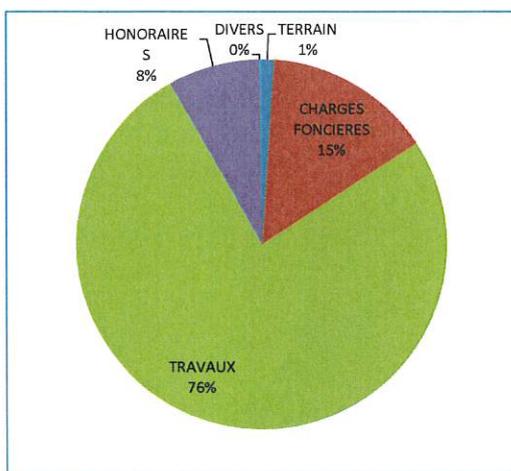
au logement : **138 994,60 €**

au m² : **1 829,76 €**

Loyers au m² : Loyer moyen du T3 : du T4 :

PLUS : 6,07 € /m² 449 € 522 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)					
DEPENSES			RECETTES		
TERRAIN	9 100,00	1,1%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	678 535,00	81%
CHARGES FONCIERES	122 502,57	14,7%	SUBVENTION CD 24	30 000,00	5%
TRAVAUX	634 045,48	76,0%	CESSION GRATUITE TERRAIN	9 099,00	
HONORAIRES	66 459,00	8,0%	FONDS PROPRES	116 333,61	13,9%
DIVERS	1 860,56	0,2%			
	833 967,61	100%		833 967,61	100%





BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 4 mars 2024

DÉLIBÉRATION N°2024 – 18

Objet : Clôture financière d'opérations de travaux immobilisés

Considérant la réception des opérations de travaux immobilisés des sites suivants, le paiement de la totalité des dépenses et l'encaissement des financements :

- 030 – NONTRON Champ de Foire
- 079 – CENAC ET SAINT JULIEN La Borie 1
- 222 – SARLIAC Le Vimené
- 232 – SAINT-ASTIER Les Piqueurs
- 343 – CHAMPAGNAC DE BELAIR Chaminades 2

Le rapport présenté en séance stipule :

Les fiches de clôtures annexées qui répertorient les caractéristiques, les coûts des travaux et le plan de financement définitif en euros TTC (aux taux réduit de TVA) pour chaque opération de travaux immobilisés effectués sur le parc de Périgord Habitat dans le cadre de réhabilitations.

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- D'approuver la clôture financière de chaque opération de travaux immobilisés telle que présentée dans les fiches de clôture annexées à la présente

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) :

Non-participatioOn(s) : 0

FICHE DE CLÔTURE

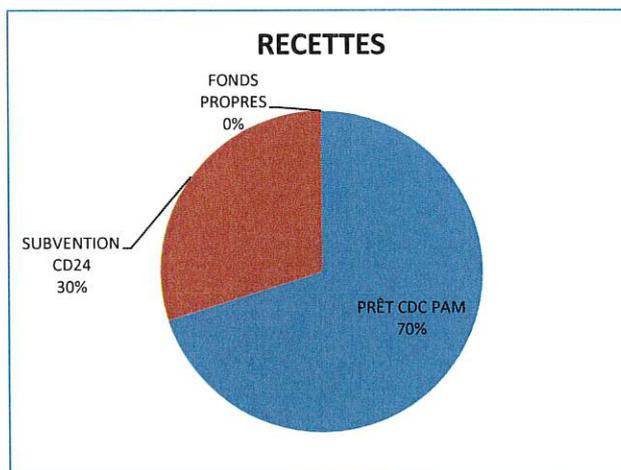
0030 - NONTRON Champ de Foire

Réhabilitation thermique de 27 logements collectifs

Date de réalisation des travaux 28/06/2016

Prix de revient prévisionnel : 379 050,44 €
Prix de revient définitif : 449 034,39 €
 au logement : 16 630,90 €
 au m² : 254,39 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA 5,5%)				
DEPENSES			RECETTES	
TRAVAUX	449 034,39	100%	PRÊT CDC PAM	314 884,89 70,1%
			SUBVENTION CD24	134 149,50 29,9%
			FONDS PROPRES	- 0,0%
	449 034,39		449 034,39	



FICHE DE CLÔTURE

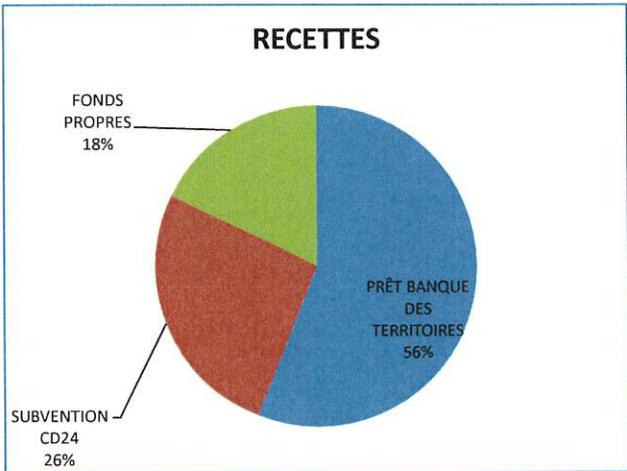
0079 - CENAC ET SAINT JULIEN La Borie 1

Réhabilitation thermique de 16 logements individuels

Date de réalisation des travaux 15/07/2020

Prix de revient prévisionnel : 508 985,42 €
Prix de revient définitif : 488 950,42 €
 au logement : 30 559,40 €
 au m² : 271,34 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA 5,5%)					
DEPENSES			RECETTES		
TRAVAUX	488 950,42	100%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	274 629,00	56%
			SUBVENTION CD24	127 424,47	26%
			FONDS PROPRES	86 896,95	18%
	488 950,42			488 950,42	



FICHE DE CLÔTURE

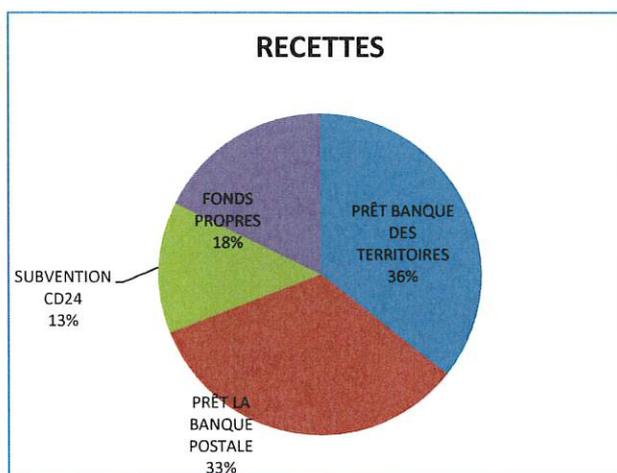
222 - SARLIAC Le Vimené

Réhabilitation thermique de 9 logements individuels

Date de réalisation des travaux 30/09/2016

Prix de revient prévisionnel : 78 813,00 €
Prix de revient définitif : 179 363,02 €
au logement : 19 929,22 €
au m² : 162,47 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA 5,5%)					
DEPENSES			RECETTES		
TRAVAUX	179 363,02	100%	PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES	63 904,74	36%
			PRÊT LA BANQUE POSTALE	60 000,00	33%
			SUBVENTION CD24	23 643,90	13%
			FONDS PROPRES	31 814,38	18%
	179 363,02			179 363,02	



FICHE DE CLÔTURE

Sinistre - Démolition/Reconstruction

Sur chacun des 2 sites suivants, un logement T3 a été démoli et reconstruit, suite à un sinistre

232 - SAINT ASTIER Les Piqueurs

Date de fin des travaux 25/02/2022

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)

DEPENSES			RECETTES		
TRAVAUX	154 072,63	100,0%	FONDS PROPRES	154 072,63	100%
	154 072,63	100%		154 072,63	100%

343 - CHAMPAGNAC DE BELAIR Chaminades 2

Date de fin des travaux 21/12/2021

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)

DEPENSES			RECETTES		
TRAVAUX	245 470,19	100,0%	FONDS PROPRES	245 470,19	100%
	245 470,19	100%		245 470,19	100%



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 4 mars 2024

DÉLIBÉRATION N°2024 - 19

Objet : Affectation de Fonds Propres suite à la clôture financière d'opérations

Vu les délibérations de clôture financière d'opérations de productions neuves et de travaux immobilisés et leurs plans de financement,

Il est nécessaire d'affecter les Fonds Propres au compte 1671-Excédents d'exploitation affectés à l'investissement relevant du SIEG pour un total de **2 217 994,03 €** réparti de la façon suivante :

OPERATIONS	FONDS PROPRES
079 - CENAC ET SAINT JULIEN La Borie 1	86 896,95 €
222 - SARLIAC Le Vimené	31 814,38 €
232 - ST ASTIER les Piqueurs	154 072,63 €
343 - CHAMPAGNAC DE BELAIR Chaminades 2	245 470,19 €
656 - TERRASSON Résidence Le Ruisseau	191 884,57 €
674 - LE BUGUE Lotissement de l'Ovalie	109 185,53 €
687 - BOULAZAC-ISLE-MANOIRE Résidence Jean Ferrat	161 350,15 €
688 - CORGNAC SUR L'ISLE Lotissement Le Rail	116 333,61 €
702 - LA COQUILLE Lot. Les Fougères	164 951,00 €
709 - BERGERAC Résidence La Marquise (rue Sévigné)	157 622,24 €
711 - CREYSSE Résidence du Bourg	73 009,53 €
715 - BERGERAC Lotissement La Marquise (rue Waldeck Rousseau)	12 700,76 €
1139 - PERIGUEUX Résidence La Domus	206 976,73 €
1146 - CHAMPCEVINEL Résidence Le Vallon	54 575,30 €
1149 - CHAMPCEVINEL VEFA Les Coteaux du Maine	451 150,46 €
	2 217 994,03 €

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- D'approuver l'affectation de fonds propres au compte 1671-Excédents d'exploitation affectés à l'investissement relevant du SIEG pour un montant de **2 217 994,03 €** selon la répartition indiquée ci-dessus.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 4 mars 2024

DÉLIBÉRATION N°2024 - 20

Objet : Remboursements anticipés d'emprunts Banque des Territoires
suite à la clôture financière d'opérations

Vu la réception de l'opération 698 – VERGT Résidence Les Granges de production neuve,

Considérant que le prix de revient final est inférieur à la somme des financements,

Le contrat de prêt consenti par la Banque des Territoires sous le n° 92831 (ligne 5282360) nécessite un réajustement :

Montant contracté :	600 332.00 €
Montant définitif :	572 967.24 €

Remboursement anticipé :	27 364.76 €

Vu la réception de l'opération 542 – NOTRE DAME DE SANILHAC de production neuve,

Considérant que le prix de revient final est inférieur à la somme des financements,

Le contrat de prêt consenti par la Banque des Territoires sous le n° 71309 (ligne 5163532) nécessite un réajustement :

Montant contracté :	124 056.00 €
Montant définitif :	116 538.73 €

Remboursement anticipé :	7 517.27 €

Vu la réception de l'opération 030 – NONTRON Champ de Foire de travaux immobilisés,

Considérant que le prix de revient final est inférieur à la somme des financements,

Le contrat de prêt consenti par la Banque des Territoires sous le n° 53620 (ligne 5143128) nécessite un réajustement :

Montant contracté :	335 866.00 €
Montant définitif :	314 884.89 €

Remboursement anticipé :	20 981.11 €

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- De prendre acte de la régularisation des prêts Banque des Territoires n° :
 - 92831 (ligne 5282360),
 - 53620 (ligne 5143128),
 - 53620 (ligne 5143128),

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 4/03/24

DÉLIBÉRATION N°2024-21

Objet : Equilibre de l'opération Gens du Voyages à COURS DE PILE (3019)

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article L441-1 alinéa 31 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération du 11 février 2022 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise autorisant la cession de terrains nécessaire à la réalisation de logements adaptés à destination des gens du voyage en voie de sédentarisation par PÉRIGORD HABITAT.

Vu L'évaluation de l'Etat en date du 9 décembre 2021.

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration de PERIGORD HABITAT du 11/07/22 autorisant l'acquisition de 2 terrains cadastrés AA 106 et 114 à Cours de Pile.

Considérant l'intérêt de l'Office de développer l'offre locative de logements sociaux dans la commune de COURS DE PILE.

Considérant les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-HD ainsi qu'au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage.

Le rapport, présenté en séance, indique que :

Pour un montant total d'opération s'élevant à 374 475,58 € pour 2 logements adaptés, le montant nécessaire de fonds propres s'élève à 28 %



DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité :

- D'autoriser exceptionnellement le financement de l'opération à hauteur de 28 % de fonds propres, des 2 logements locatifs adaptés aux gens du voyage sur la commune de COURS-DE-PILE.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



TABLEAU TECHNIICO FINANCIER

Opération :	CN 2 logements individuels *Gens du
Localité :	24520 Cours-de-Pile
N° de l'opération :	3019
Date de MAJ :	16/02/2024
Phase :	APD
Type chauffage :	8- PAC air/eau
Label :	RE 2020

Nombre de logts :	2
-------------------	---

Surface utile : 102,30

Date de MES : 01/09/2025 Durée du chantier : 15

PLAI		PLUS	
IND	COLL	IND	COLL
2	0	0	0
102,30 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

Prix de revient par logt : 187 237,79 € TTC/Lgt

Prix de revient au m² SU : 3660,56 €/m²

DEPENSES PREVISIONNELLES	MONTANTS HT	MONTANTS LASM (Taux réduit)	RECETTES PREVISIONNELLES	
CHARGES FONCIERES	79 305,02 €	84 132,86 €	Prêt PLAI	135 752,00 €
FRAIS DE CONSTRUCTION	225 257,42 €	237 646,58 €	Prêt PLAI FONCIER	69 710,00 €
HONORAIRES	48 958,43 €	51 651,14 €	Prêt PLUS	- €
DIVERS	1 000,00 €	1 055,00 €	Prêt PLUS FONCIER	- €
			Prêt Action Logement	- €
				- €
			AIDE A LA PIERRE	17 200,00 €
			Aide à la Pierre PLAI Adapté	27 960,00 €
			Bonus EnRAP	3 000,00 €
			Bonus dépôt AP	- €
			Aide aux Logements CD24	10 000,00 €
			EPCI	6 000,00 €
			COMMUNE	- €
			Conseil Régional NA	- €
			Subv. Action Logement	- €
				- €
				- €
			FONDS PROPRES	104 853,58 €
TOTAL	355 020,87 €	374 475,58 €	TOTAL	374 475,58 €
	TVA :	19 454,70 €	5,48%	

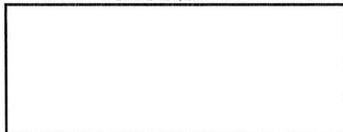
OBSERVATIONS

Les prêts PLAI et PLUS Bâti sont d'une durée de 40 ans.
 Les prêts PLAI FONCIER et PLUS FONCIER sont d'une durée de 50 ans.

Les prêts PLAI ont un taux = Taux du Livret A - 0,2%
 Les prêts PLUS ont un taux = Taux du Livret A + 0,6%

Date : le 16 février 2024

Séverine GENNERET, Directrice Générale





BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 4 mars 2024

DÉLIBÉRATION N° 2024-22

OBJET : ANRU COULOUNIEIX CHAMIERES – Point d'avancement - bâtiments E bis F et F bis

- Vu** la délibération du Conseil d'Administration de Grand Périgueux Habitat du 18 décembre 2015 confirmant l'engagement de l'Office dans le Nouveau Programme National de Renouveau urbain – Projet d'Intérêt Régional de Chamiers et validant le principe de signature du protocole de préfiguration ;
- Vu** la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain en date du 24 juin 2019
- Vu** la fusion entre Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat et la constitution de Périgord Habitat en date du 1^{er} janvier 2020
- Vu** la délibération sur le Plan de financement NPNRU avec participation FEDER lors du Conseil d'Administration du 6 juillet 2020
- Vu** la délibération du Conseil d'Administration du 19 octobre 2021 sur l'avancement du volet réhabilitations du programme ANRU de Coulounieix-Chamiers
- Vu** la délibération du Conseil d'Administration du 28 janvier 2022 portant sur le dossier de demande d'abondement ANRU
- Vu** la délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 12 septembre 2022 sur l'avancement de 3 dossiers de renouvellement urbain (Boulazac, Périgueux, Coulounieix-Chamiers)
- Vu** la délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 13 mars 2023 portant sur la cession de parcelles de terrain avec la commune de Coulounieix-Chamiers
- Vu** la délibération du Conseil d'Administration du 16 octobre 2023 portant sur la cession de parcelles de terrain au groupe PICHET dans le cadre du programme NPNRU de Chamiers
- Vu** la délibération du conseil d'administration du 18 décembre 2023 sur l'avancement global de l'opération.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Les dernières opérations de réhabilitation et de résidentialisation de l'opération ANRU doivent être lancées. A ce jour, nous avons enfin pu valider et équilibrer les 3 dernières opérations de ce type, à savoir : Bâtiment E bis 32 logements / Bâtiment F 78 logements / Bâtiment F bis 48 logements. La Maitrise d'œuvre a terminé de travailler sur un programme de travaux. Les opérations pourront ainsi démarrer fin 2025 après les appels d'offre.

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU du CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité :

- De prendre acte de l'avancement du projet ANRU sur Coulounieix-Chamiers.

VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 4 mars 2024
DÉLIBÉRATION N°2024 – 23
Objet : Débat nouvelle politique de vente 2024-2029

- Vu** la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi Alur dans son article n°114 ;
- Vu** la LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- Vu** l'Ordonnance n°2007-137 du 1 février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat ;
- Vu** le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L443-7 et suivants ainsi que les articles R443-10 et suivants ;
- Vu** la délibération 38 du Conseil d'Administration du 18/12/23.

Le rapport, présenté en séance, indique :

Partant des conclusions de la délibération de décembre 2023 : Il est proposé d'étendre les sites à proposer à la vente afin **d'augmenter le rythme de cessions**. Une nécessité pour l'office afin de continuer à produire.

Un certain nombre de sites pourraient être proposés à la vente afin de **renouveler le stock de logements cessibles**.

En fonction des demandes individuelles exprimées par certains locataires,

- ✓ des possibilités de cession validées par les agences de Périgord Habitat,
- ✓ du potentiel des logements et ces capitaux restant dus (CRD) sur ces sites,

les groupes immobiliers suivants pourraient être inscrits dans notre programme de vente. *A voir avec la CUS.*

Pour l'instant, **un seul groupe immobilier comprenant des logements collectifs** serait intégré à ce programme. En effet, la perspective de créer **une copropriété** à partir d'un patrimoine locatif en cours de gestion n'avait jamais été concrétisée jusqu'à présent. Ce groupe immobilier est la **résidence Eugène Leroy dans le centre-ville de Périgueux**. Il est à noter qu'il avait été identifié par l'ex-OPH GRAND PERIGUEUX HABITAT lors de la mise en œuvre du protocole CGLLS.

L'année 2024 verra également **l'étude de faisabilité de la mise en œuvre de la vente en bloc à une société de vente d'habitations à loyer modéré**, permise par la loi ELAN et le décret 2019-929 du 3 septembre 2019 relatif aux sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L.422-4 du CCH et aux autres organismes privés d'habitations à loyer modéré. Un certain nombre de sites ont été pré-identifiés.

Par rapport aux exercices précédents, le contexte immobilier s'est durci : les conditions d'accès aux prêts bancaires sont compliquées pour les acquéreurs.

Ventes suspendues en attente de déblocage de financement, ventes annulées du fait de refus de prêts bancaires, acquéreurs potentiels ne se manifestant pas.

La réussite du programme de vente depuis 2020 a épuisé le stock de logements attractifs cessibles.

Les logements en vente aujourd'hui nécessitent des travaux ou des mises aux normes conséquentes. Sur le plan de vente actuel, 99 logements sont identifiés. Une enquête récente a montré que pour ceux-ci 11 des locataires en place n'étaient pas acquéreurs de leur logement. Ces logements sont donc gelés.

Il est prévu de communiquer largement auprès des habitants concernés. Il est également proposé aux administrateurs d'ouvrir le champ à deux nouveaux types de bien : **Logements collectifs avec création de copropriété et vente en bloc.**

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration prennent acte, à l'unanimité :

- Sur ces bases pour lancer le débat sur la nouvelle politique de vente pour les années à venir

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 4 Mars 2024

DÉLIBÉRATION D'INFORMATION N°2024 – 24

OBJET : Redevance incitative – Ajustement provision de charges

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Contexte redevance incitative

Les points d'apport volontaire sont déployés progressivement sur la ville de PERIGUEUX et COULOUNIEIX-CHAMIERES. Dans l'attente de ces installations, **72 résidences de PERIGORD HABITAT (2633 logements) se trouvent donc concernées par une collecte en « Porte à porte collectif » sur toute ou partie de l'année 2023.**

Aussi, pour ces logements, dès l'échéance de janvier 2023, la provision de taxe d'enlèvement des ordures ménagères est remplacée par une « provision redevance incitative » (comme la TEOM, la clef de répartition de cette dépense est la typologie des logements). Elle est **calculée sur la base des tarifs décidés par le SMD3** (part fixe = abonnement + forfait de levées), **hors levées supplémentaires** (part variable).

Impact financier des 72 résidences en collecte « porte à porte collectif » pour l'année 2023 :

Le coût total de la redevance incitative sur l'année 2023 est de 626K€ (sur ce même périmètre, le coût de la taxe d'enlèvement ménagère était de 480K€ en 2022) :

- Part fixe (abonnement + forfait de levées) de 378K€
- Part variable (levées supplémentaires) de 248K€ car **40 résidences ont dépassé le nombre de levées compris dans le forfait.**

Comme indiqué en début de présentation, **la provision mensuelle de redevance incitative facturée au locataire ne prend pas en compte les levées supplémentaires.** PERIGORD HABITAT fait l'avance de ces frais et devra en supporter l'impayé. L'impact financier moyen pour un logement atteint jusqu'à **295 € de facturation supplémentaire** sur certaines résidences (régularisation des charges en cours d'élaboration).

En 2024, il reste 21 résidences concernées par une collecte en porte à porte collectif (627 logements).

Dans l'attente de l'installation des points d'apport volontaire du SMD3, afin d'éviter les abus et garantir l'équité dans la facturation, nous demandons l'installation de « bornes aériennes » sur l'année 2024.

Ces bornes permettront une **facturation individuelle de la redevance incitative aux usagers / locataires en fonction de leurs dépôts.**

Ajustement provision de charges 2024 :

Détail des éléments principaux :

Une augmentation de 25 % (base 2022) du **coût de l'électricité** basée sur nos échanges avec le SDE. Nous précisons qu'il n'y a pas de consignes aux adhérents du groupement de commande sur le prévisionnel des prix. Aussi, le mode opératoire pour bénéficier du bouclier tarifaire est compliqué à mettre en œuvre (...);

La **location des compteurs de chauffage** avec le périmètre des compteurs ISTA qui grandit de manière significative (mise en place des compteurs RFC pour le chauffage);

Le coût de l'abonnement **des factures d'eau** de la SAUR (proportionnel au nombre de compteurs d'eau des logements) qui impacte les sites de Coulounieix-Chamiers malgré les démolitions.

Le marché d'entretien et de réparation des **portes automatiques** est provisionné sur la base du précédent marché car il doit être relancé (pour rappel lors de la dernière consultation les prix été multipliés par 2);

Ascenseurs; 10 K€ d'abonnement des lignes téléphoniques non récupérables mais récupérés jusqu'à présent par manque de détail nécessaire sur les factures;

en date du 06/03/2024 ; REFERENCE ACTE : 24DGBUR040324
Entretien des équipements de chauffage et VMC ; prise en compte du nouveau marché EHS et IZI CONFORT dont les tarifs ont augmenté. **Voir notamment le coût d'entretien des climatiseurs 362€ à 991€ TTC.**

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui en moyenne a augmenté de 13% en 2023 (pourcentage d'augmentation appliqué sur le prévisionnel 2024). Il est à noter que certaines résidences gérées par le SIRTOM DE BRIVE sont en TEOMI (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères incitatives)

Redevance incitative ; il est fait abstraction de cette dépense sur l'ajustement présenté ici. Mais il sera nécessaire de procéder à un ajustement des provisions (application des nouveaux tarifs au 01/01/2024 du SMD3) pour les 21 sites toujours concernés par une collecte en porte à porte collectif sur Périgueux.

Les prestations de nettoyage ; nous constatons des écarts entre les facturations et les avenants qui provoquent parfois une non provision. Aussi il est à noter que certaines prestations ont été instaurées sur plusieurs sites dont les coûts sont significatifs.

Entretien des espaces verts, le marché sera relancé courant 2024.

Chauffage ; il n'y aurait pas d'augmentation du coût du chauffage entre 2022 et 2024 d'après CDC Conseils. Soit en principe une modulation des provisions basées sur les dépenses réelles 2022. L'arbitrage sur les 12 sites en PEG a été reconduit. **Il doit être abordé le site 1024-LES HAUTS D'AGORA pour lequel la provision de chauffage augmente avec l'effet de la démolition partielle d'une dépense répartie à la surface habitable.**

Ajustement charges mensuel €	Nombre de modules	%
-40--30	1	0,01%
-30--20	3	0,03%
-20--10	20	0,21%
-10-0	359	3,75%
0-10	7449	77,84%
10-20	1504	15,72%
20-30	149	1,56%
30-40	66	0,69%
>40	19	0,20%
Total général	9570	100%

max 62,97€

Choix de gestion validé par la Directrice générale : éviter un ajustement de la provision supérieur à 20€ par mois.

Bloquer l'ajustement de charges à 20€ par mois pour les sites :

-102 L'HOSPICE 1 SARLAT, -120 LA SABLIERE 1 THIVIERS, -153 LA SABLIERE 2 THIVIERS, -122 LE CHATENET 1 NONTRON, -1024 LES HAUTS D'AGORA

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, prennent acte, à l'unanimité :

- De l'information de l'impact de la redevance incitative et de l'ajustement de la provision de charges pour 2024.

VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 04 mars 2024

DÉLIBÉRATION N°2024 – 25

OBJET : Droit d'ester en justice – Représentation de la Directrice Générale

Vu les articles R 421-16 à R 421-18 du code de la construction et de l'habitat,
Vu les délibérations prises lors de l'installation du conseil d'administration du 24 septembre 2021,
Vu le décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des OPH et modifiant le code de la construction et de l'habitation,
Vu la délibération du Conseil d'administration du 16 mai 2022 permettant au conseil d'administration de déléguer au profit de la directrice générale l'autorisation d'ester en justice.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Considérant la requête en convocation du 21 février 2024 devant le bureau de conciliation et d'orientation des prud'hommes en date du lundi 8 avril 2024 à 9h00.

Considérant l'affaire opposant Madame Hélène GUILLAUME et l'office suite à la une rupture conventionnelle signée le 19/10/2023.

Et afin que l'Office devienne partie prenante, il est nécessaire de mandater un avocat pour conseil et mener les procédures.

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité :

- D'autoriser la Directrice Générale à se faire représenter et assister par le cabinet d'avocat de Mme HENNEZEL et par Mme MAGALI VINCENT REIX, responsable ressources humaines,
- Et de donner tout pouvoir à la Directrice Générale pour mener les démarches, procédures et engagements nécessaires à la défense des intérêts de PERIGORD HABITAT.

VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0