



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
Séance du 29 Janvier 2024

## ORDRE DU JOUR

*Approbation du Compte-rendu du Bureau du 20/11/23*

### ***Délibérations***

- 2024-01 - Organigramme janvier 2024
- 2024-02. Tableau des effectifs fonction publique
- 2024-03. RIFSEEP 2024
- 2024-04. Aide FSL 2024
- 2024-05. Construction nouvelle : JAVERLHAC déséquilibre financier
- 2024-06. Offre nouvelle : Programmation 2024 et portefeuille
- 2024-07. Décision aide exceptionnelle sur régularisation des charges « collectif gaz » (ex terrasson)
- 2024-08. Budget 2024 : ajustement à prévoir à mi-année (douche, diagnostic...)
- 2024-09. Politique de remises commerciales
- 2024-10. Feuille de route interne 2024
- 2024-11. Prêt relais banque postale
- 2024-12. Statistiques participation instances administrateurs
- 2024-13. Sièges sociaux : avancement

### ***Questions diverses***

## PROCES-VERBAL DES PRESENCES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29/01/2024

L'an deux mille vingt-quatre, le Vingt-neuf janvier,

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-CHAMBIERS sur convocation du Président de Périgord Habitat en date du 19 janvier 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,
- M. Louis LORENZO, représentant des locataires,

### ETAIENT ABSENTS ET EXCUSES :

- Mme Delphine LABAILS, élue du SMOLS
- Mme Juliette NEVERS, élue du SMOLS,
- Mme Gatienne DOAT, personne qualifiée.

### POUVOIR :

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

### ASSISTAIENT EGALEMENT A LA REUNION :

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

Après vérification du quorum, la séance du Conseil d'Administration de PERIGORD HABITAT est ouverte à 9 H 30.



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 janvier 2024

### DÉLIBÉRATION D'INFORMATION N°2024-01

OBJET : organigramme 2024 – effectif total et recrutements

Pour échange et débat avec les administrateurs, le rapport, présenté en séance, stipule :

La direction générale a souhaité :

- Présenter l'organigramme à date de 2024 (en annexe de la présente)
- Faire un point sur les effectifs à date.
- Faire un point sur les recrutements à venir.

L'Office a atteint un effectif de 155 salariés ce qui représente un effectif dans la médiane nationale.

Des choix de recrutement en direction d'agents de terrain ont été réalisés conformément aux orientations de l'audit organisationnel.

2 recrutements sont en cours d'être pourvus : un poste aux Ressources Humaines et un en ingénierie patrimoniale.

### DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver les orientations proposées par la Directrice Générale.

### VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0





BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 Janvier 2024

DÉLIBÉRATION N°2024 - 02

Objet : Mise à jour du Tableau des effectifs : effet au 01/07/2024

**Le rapport, présenté en séance, stipule :**

Nous proposons de mettre à jour le tableau des effectifs afin de prendre en compte les avancements de grade au 1<sup>er</sup> décembre 2023.

Les LDG (Lignes Directrices de Gestion) ont été établies pour 6 ans et les avancements de grades s'y conforment.

FILIERE ADMINISTRATIVE	
<b>Cadre d'emploi des Adjoints administratifs</b>	Nombre de poste ouverts
ADJOINT ADMINISTRATIF TERRITORIAL PRINCIPAL DE 2ÈME CLASSE	3
ADJOINT ADMINISTRATIF TERRITORIAL PRINCIPAL DE 1ÈRE CLASSE	17
<b>Cadre d'emploi des Rédacteurs</b>	
RÉDACTEUR PRINCIPAL 1ERE CLASSE	5
RÉDACTEUR PRINCIPAL 2EME CLASSE	2
<b>Cadre d'emploi des Attachés</b>	
ATTACHÉ HORS CLASSE	1
<b>Cadre d'emploi des Directeurs</b>	
DIRECTEUR	1

FILIERE TECHNIQUE	
<b>Cadre d'emploi des Adjoints techniques</b>	Nombre de poste ouverts
ADJOINT TECHNIQUE TERRITORIAL	2
ADJOINT TECHNIQUE TERRITORIAL PRINCIPAL DE 2ÈME CLASSE	10
ADJOINT TECHNIQUE TERRITORIAL PRINCIPAL DE 1ère CLASSE	6
<b>Cadre d'emploi des Agents de maîtrise</b>	
AGENT DE MAITRISE	6
AGENT DE MAÎTRISE PRINCIPAL	8
<b>Cadre d'emploi des Techniciens</b>	
TECHNICIEN TERRITORIAL	1

TECHNICIEN PRINCIPAL 1ère CLASSE	3
TECHNICIEN PRINCIPAL 2ème CLASSE	1
<b>TOTAL FILIERE ADMINISTRATIVE ET TECHNIQUE</b>	<b>66</b>

Ce tableau inclus la création de 7 postes :

- 2 postes d'agent de maîtrise principal
- 3 postes d'adjoint technique principal de 1ère classe
- 2 postes d'adjoint technique principal de 2ème classe

#### DECISION DES MEMBRE DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider la mise à jour du tableau des effectifs.

#### VOTE AL'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29/01/2024

### DÉLIBÉRATION N°2024 - 03

**Objet :** La mise à jour du RIFSEEP (Régime Indemnitare tenant compte des Fonctions, des Sujétions, de l'Expertise et de l'Engagement Professionnel

**VU** l'avis favorable à l'unanimité des membres présents du comité d'entreprise faisant office de comité technique paritaire en date du 19 juin 2017,  
**Vu** la délibération de l'office sur le RIFSEEP en date du 20 juin 2017  
**Vu** le procès-verbal d'accord sur les NAO 2023 pour l'année 2024

**Le rapport, présenté en séance, indique que :**

Il convient de mettre à jour la délibération première de mise en œuvre du RIFSEEP.

**1<sup>er</sup> sur un changement de Formulation (IFSE et CIA) :** modifier le terme « mi-temps thérapeutique » utilisé pour les privés par le terme « temps partiel pour raison thérapeutique ».

« Le système indemnitare (IFSE et CIA) n'est pas versé en cas de longue maladie, maladie longue durée et réduit au prorata du temps de travail effectif pour les agents en temps partiel thérapeutique. »

**2<sup>nd</sup> changement uniquement pour l'IFSE (pas le CIA):**

Suite au PV de la NAO pour 2024, il a été décidé **d'augmenter les montants mensuels de l'IFSE et d'appliquer ainsi les nouveaux montants suivants:**

GROUPES	FONCTIONS	MONTANT MENSUEL	MONTANT PLAFOND ANNUEL
A Groupe 1	Directeur	504 euros	L'office fait le choix d'appliquer les plafonds réglementaires ainsi ces plafonds évolueront selon les mêmes conditions que les montants applicables aux
A Groupe 2	Responsable de territoire	336 euros	
A Groupe 2	Cadre Expert	336 euros	
A Groupe 2	Responsable métier	224 euros	
A Groupe 2	Chargé d'opérations, Chargé de maintenance patrimoniale	224 euros	
B Groupe 1	Expert	168 euros	

B Groupe 2	Gestionnaire	134.40 euros	fonctionnaires de l'Etat
B Groupe 3	Assistant	100.80 euros	
C Groupe 1	Employé administratif	89.60 euros	
C Groupe 1	Ouvriers	89.60 euros	
C Groupe 2	Agent administratif	78.4 euros	
C Groupe 2	Agent d'entretien	67.2 euros	

Les crédits correspondants sont inscrits au budget.

#### DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De modifier les dispositions de la présente délibération qui prendront effet à compter du 1er janvier 2024

#### VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29/01/2024

### DÉLIBÉRATION N°2024 – 04

**Objet :** Participation financière au Fonds de Solidarité Logement (FSL) pour 2024

#### **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 191 023,78€ pour 463 dossiers d'accès ou maintien dans le logement.  
*Bilan 2023 est à recevoir par les pilotes du dispositif.*

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.

Comme prévu il est donc proposé aux membres du Bureau de fixer la participation financière 2024 à **12 667,20 €** (soit 9048 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 participation financière 2024 au FSL de 12 667,20 €.

#### **VOTE A L'UNANIMITE**

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



**BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
Séance du 29 janvier 2024.**

**DÉLIBÉRATION N°2024 – 05**

**OBJET :** Plan de financement pour l'équilibre de l'opération de construction neuve de 6 logements collectifs à JAVERLHAC LA CHAPELLE SAINT ROBERT Route de Fayolle (705)

- Vu** les lots infructueux qui ne permettaient pas de mener l'opération de construction à son terme ;
- Vu** les précédentes consultations qui demandaient un effort de 30 à 40% de fonds propres à Périgord Habitat pour assurer le financement de la construction de 6 logements sociaux
- Vu** la demande locative locale et le besoin avéré de construire des logements sociaux à JAVERLHAC LA CHAPELLE SAINT ROBERT pour dynamiser le territoire de la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais ;
- Vu** les efforts de la collectivité locale qui s'engage auprès de PERIGORD HABITAT en cédant le foncier gratuitement et en réalisant l'intégralité des réseaux, le parking et la voirie

**Le rapport, présenté en séance, indique :**

Un premier projet de logements individuels a été abandonné pour raison financière en 2021-2022. Les modifications réalisées par PERIGORD HABITAT pour améliorer l'équilibre de l'opération ont fait évoluer le programme de 6 logements individuels en 6 logements en semi intermédiaires (4 PLUS et 2 PLAI).

L'appel d'offres lancé en août 2022 a abouti à 4 lots de travaux principaux infructueux. Relancé en novembre 2022, cet appel d'offres n'a pas reçu de propositions sur l'ensemble des lots.

Des échanges avec les élus locaux ont permis de confirmer et garantir le soutien important de la commune et l'engagement de PERIGORD HABITAT dans la recherche de solutions techniques et financières. Ainsi en mars 2023, une deuxième relance de l'appel d'offres a permis d'assurer des réponses pour l'ensemble des lots. Mais le niveau de participation de l'Office était encore de 36% de fonds propres. En octobre 2023, une dernière tentative concertée avec les élus a permis d'abaisser la participation de l'Office à 33% et à la suite, à partir des nouvelles offres de prêts de 2024, un nouveau travail d'optimisation financière a permis l'abaissement de cette part de fonds propres à 27%.

Compte-tenu des éléments ci-dessus, il est confirmé que l'ensemble des options ont été envisagées pour abaisser la part de fonds propres de PERIGORD HABITAT et que le projet de 6 logements locatifs sociaux sur la commune de JAVERLHAC LA CHAPELLE SAINT ROBERT contribue au développement territorial du Nord de la Dordogne.

**DECISION DES MEMBRES 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 27% de fonds propres, des 6 logements locatifs sociaux sur la commune de JAVERLHAC-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT.

**VOTE A L'UNANIMITE**

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



**Périgord  
HABITAT**

Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 Janvier 2024

### DÉLIBÉRATION N° 2024-06

**Objet :** Programmation de la production neuve 2024  
Rappel programmation arrêté 2023 et portefeuille 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.

Aujourd'hui, la programmation 2023 déposée définitivement auprès du délégataire est donc :

- 162 logements répartis sur 16 opérations, avec un prix de revient total de 25 Millions d'Euros, soit 157 K€ par logement (opération supplémentaire de Prigonrieux).
- Les plans de financement prévisionnels mobilisent 20 M€ de prêts (soit 78 % du prix de revient), 2,3 M€ de subventions (9 % du prix de revient) et 3,2 M€ de Fonds Propres (13 % du PRP)
- 80 % se trouvent en zone détendue, 17 % en agglomération et 3 % en zone tendue

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,
- Les plans de financement prévisionnels étaient basés sur un prix de revient moyen de 145 K€/logement,
- Une répartition à 65 % en zone détendue, 30 % en agglomération et 5 % en zone tendue.

Le portefeuille des projets 2024 est présenté en séance et permet d'établir une programmation pour 2025 et 2026.

#### DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'acter la programmation définitive 2023, de valider le projet de programmation 2024 ainsi que le portefeuille de projets,
- De donner tout pouvoir à la Directrice Générale afin de rendre exécutoire cette délibération.

#### VOTE A L'unanimité

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



PRODUCTION NOUVELLE  
 PROGRAMMATION PREVISIONNELLE 2024

PLANS DE FINANCEMENT PREVISIONNELS

LIBEL	OPERATIONS	Adresses	Parcelles	PCI	ZONE	Type C	Nbre de logs	PLUS	PLA	PLA/Adressé	Date de 1 <sup>er</sup> site	Date DAS Etat	Prix de Revient Prévisionnel	PP4U log	Emprunts			Subventions					FP		LOYSaum <sup>2</sup>								
															CDC	AL	%	Etat	CC24	Appel Comarc	Raport Acquis	Autres	%			%							
3001	PERIGUEUX POZZI*			LE GRAND PERIGUEUX	aggr	CN	C	42	15	27			5 190 723,81	133 589	4 368 367,62		84,2%	199 800,00	210 000,00	128 000,00				10,8%	259 536,19	0,0%							
3023	ST LAURENT DES VIGNES	Impasse de l'Épave	B 2154 lot 14	Com Aggr BERGERACCOISE	terru	CN	I/C	4	2	2			563 125,00	140 781	428 592,00		76,1%	17 200,00	20 000,00	12 000,00				8,7%	85 333,00	15,2%	5,57 - 5,89						
3040	SARLAT Rés. La Cuze	les Desport		Com Com SARLAT	défin	CN	C	18	12	6			2 516 363,00	139 798	1 755 591,00		69,8%	27 300,00	90 000,00					5,7%	616 512,00	24,5%	5,46 - 6,29						
3052	LIMEYRAT Les Lilas			Com Com SARLAT	défin	CN	I	9	4	5			1 566 977,55	174 109	1 216 861,00	40 000,00	80,2%	30 250,00	45 000,00					4,8%	235 046,55	15,0%	5,40 - 6,09						
3056	ST PIERRE DE COLE les Tilleuls	place des tilleuls	CS21	Com Com PERIGORD LIMOUSIN	défin	AA	C	2	1	1			418 845,65	209 423	321 400,00		76,7%	4 550,00	10 000,00					3,5%	82 865,65	19,8%	5,46 - 6,16						
3058	COULOUNIEUX (Domaine du bois VEFA)	4, rue du Camp de César	AB 196 et AB 000	LE GRAND PERIGUEUX	aggr	VEFA	I	15	7	8			2 534 745,69	168 983	2 081 896,00		82,1%	36 400,00	75 000,00	45 000,00				7,4%	266 147,69	10,5%	5,55 - 6,29						
3059	ST CYPRIEN Hippocrène	Rue de la genêt	E 635	Com Com SARLAT	défin	CN	I	16	8	8			2 320 000,00	145 000	1 855 600,00		80,0%	36 400,00	80 000,00					5,0%	348 000,00	15,0%							
3060	CHEREVEUX CUBAS	Rue du Temps		Com Com SARLAT	défin	CN	I	10	5	5			1 587 510,73	158 751	1 254 134,00		79,0%	30 250,00	50 000,00	15 000,00				6,0%	238 126,73	15,0%							
3061	ST PIERRE DE COLE			Com Com PERIGORD LIMOUSIN	défin	CN	I	4	2	2			580 000,00	145 000	463 900,00		80,0%	9 100,00	20 000,00					5,0%	87 000,00	15,0%							
<b>TOTAL PROGRAMMATION 2024</b>								<b>120</b>	<b>56</b>	<b>64</b>	<b>0</b>			<b>17 278 291,43</b>	<b>143 985,76</b>	<b>13 745 973,62</b>	<b>80%</b>	<b>391 250,00</b>	<b>600 000,00</b>					<b>4%</b>	<b>2 218 567,81</b>	<b>13%</b>							
3057	SARLAT Ancienne gendarmerie			Com Com SARLAT	défin	AA	C																										
<b>ANRU</b>																																	
3049	COULOUNIEUX-CHAMIERIS 2ème tranche	jean Moulin				CN		29	17	12			5 041 366,10		3 812 023,00	208 700,00	79,8%	75 400,00	55 500,00	202 000,00						475 543,20	12%						



PRODUCTION NOUVELLE  
 PROGRAMMATION 2023

PLANS DE FINANCEMENT PREVISIONNELS

CODE	OP BAILLAGE	Adresse	Type	DSD	CCOM	LVC	Mise en vente	PLUS	PLA1	PLA2	PLA3	Date Mises en Vente	Date DMS Etat	Pte de Rendement Prévisionnel	PSP au 1/10	Emprunts			Subventions							FR	L'OVERSAMP		
																CCD	AL	%	Etat	CDM	CDM BRU	Commune	Apprécié Concom	Région Aquitaine	AL			Autres	%
1144	CHATEAU L'ÉVEQUE (recopt)	11 route Angoulême	D125-D127-D128-D129	LE GRAND PÉRIGUEUX	aggr	AA	C	6	3	3		01/08/23	30/10/23	966 030,00	164 889	726 208,00	34 000,00	77,4%	31 500,00	30 000,00		15 000,00				7,8%	144425,00	14,9%	573 427
3017	SARLIAC SUR L'ISLE	2 avenue de l'Isle	40200	LE GRAND PÉRIGUEUX	aggr	AA	C	9	3	5	1	11/08/23	30/10/23	1 096 609,00	132 008	710 404,00	40 000,00	60,3%	74 980,00	45 000,00	25 500,00					15,7%	175 225,00	15,9%	824 262
3045	SAVIGNAC ancienne gentiermerie	2 rue Savignac	40101 - 40106	LE GRAND PÉRIGUEUX	aggr	CN	C	8	4	4		08/11/23		1 301 309,47	162 404	840 862,00	32 000,00	67,1%	29 400,00	45 000,00		12 000,00				21,8%	147 047,47	11,3%	570 486
693	ST POMPON La Louasse (recopt)	Moulin de Castelet	40140	ComCom DOMME VILLEFRANCHE sur BENOITE	attenué	CN	I	5	3	2		02/05/23	30/10/23	1 022 460,00	204 472	517 491,00	2 90 000,00	79,9%	12 100,00	50 000,00					6,0%	154 690,00	15,0%	537 428	
3027	ST PIERRE DE COLE Les Bettebrières	Les Bettebrières	D124-D125-D126-D127-D128	ComCom PÉRIGORD LIMOUSIN	attenué	CN	I	4	2	2		16/07/23	30/10/23	678 230,00	149 555	330 836,00	40 000,00	84,2%	12 100,00	20 000,00					4,7%	75 282,00	11,3%	534 425	
3030	LE LARDIN SAINT LAZARE	Les Mathes	325	ComCom du TERRASSONNAIS	attenué	CN	I	8	4	4		04/07/2023 05/10/2023	21/11/23	1 241 710,13	157 734	987 433,13	29 000,00	80,3%	24 200,00	45 000,00					5,1%	183 900,00	14,8%	582 434	
3039	LA ROCHE CHALAIS Réa de Bois RA	Rue des Buis, avenue Paulhan	40110-111-112-113	ComCom du PAYS de ST JULAYE	attenué	AA - RA	C	14	10	4		06/11/23		1 795 034,00	188 217	1 492 253,00		77,8%	42 000,00	70 000,00					16,4%	107 702,00	6,0%	570 427	
3039	LA ROCHE CHALAIS Réa de Bois LLS	Rue des Buis, avenue Paulhan	40110-111-112-113	ComCom du PAYS de ST JULAYE	attenué	AA - LLS	C	12	8	4		06/11/23		1 538 600,00	138 217	1 197 285,00	50 000,00	81,1%	42 000,00	60 000,00					12,9%	92 318,00	6,0%	570 427	
3051	SALIGNAC EYVIGUES	Avenue Inter-Communes	40170-40180	ComCom RIVS-FENELON	attenué	CN	I	8	4	4		11/08/23	30/10/23	909 823,52	119 738	453 939,52	40 000,00	74,2%	24 200,00	45 000,00		12 000,00				8,4%	140 114,00	15,4%	609 487
3052	LIMETRAT	Rue de la Sabane	CAH-CAT-CABT	ComCom du TERRASSONNAIS	attenué	CN	I	9	4	5		21/04/2023 05/10/2023	21/12/23	1 546 977,55	174 309	1 218 603,55	40 000,00	80,2%	30 200,00	45 000,00					4,8%	225 047,00	15,0%	540 409	
3053	LA BACHELLERIE La Rebrière	Rue Georges Perrot	2489-25296	ComCom du TERRASSONNAIS	attenué	CN	I	7	4	3		16/07/23	30/10/23	1 140 572,29	142 939	919 944,29	50 000,00	85,0%	18 150,00	35 000,00					4,7%	117 478,00	10,3%	535 422	
3054	PIEGUT (reconstruction)	Zone de la Praderie	3346-D103-H103	ComCom PÉRIGORD NORD-NOUVEAU	attenué	CN	I	7	3	4		17/07/23	30/10/23	1 255 104,87	179 301	1 056 547,87	40 000,00	83,4%	24 200,00	35 000,00					4,7%	149 297,00	11,9%	541 408	
3055	MOULIN NEUF Moulin Grenier	1 rue Lanterne	A126-A127-A128	ComCom BSE DOUBLE LANDAIS	attenué	VEFA	I/C	31	13	18		06/11/2023		4 733 619,87	152 497	4 341 151,00	50 000,00	68,3%	41 900,00	155 000,00		48 500,00				6,0%	274 988,67	5,8%	535 493
3041	CREYSE (complément prog 2022)	Avenue de la République	48197	Com Agglo BERGERACCOISE	limité	CN	I	2	1	1		16/07/23	30/10/23	329 347,28	144 424	225 862,00	18 000,00	74,1%	10 100,00	10 000,00					7,9%	59 285,28	18,0%	536 449	
3019	COURS DE PILE (recopt)	avenue des Grands	AA106-AA114	Com Agglo BERGERACCOISE	limité	CN	I	2			2	06/11/23		295 844,51	147 833	172 517,00		80,3%	48 140,00	10 000,00					21,7%	59 149,51	20,0%	490	
3021	PRIGNONREUX	Rue de la Praderie	4010-A-700-AL-75	Com Agglo BERGERACCOISE	totalité	CN	UC	30	15	15		29/11/23		9 447 879,01	188 260	4 005 314,00		70,9%	298 000,00	150 000,00	15 000,00					9,3%	119 979,01	20,0%	538 445
<b>TOTAL PROGRAMMATION 2023</b>								<b>162</b>	<b>81</b>	<b>78</b>	<b>3</b>			<b>25 571 040,50</b>	<b>157 844,00</b>	<b>20 004 875,36</b>	<b>78,2%</b>	<b>765 440,00</b>	<b>835 000,00</b>	<b>15 000,00</b>	<b>25 500,00</b>	<b>219 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>480 000,00</b>	<b>9,3%</b>	<b>3 232 245,14</b>	<b>15,6%</b>	

ANRU													
3006	BOLAZAUX PEY HARRY			LE GRAND PÉRIGUEUX	aggr	CN	C	30	18	12			15/02/2023
3002	PÉRIGUEUX RIBOT			LE GRAND PÉRIGUEUX	aggr	CN	C	12	5	7			15/02/2023

nb	COMMUNE	intitulé	etude faisà lancer	etude faisà faite et recue
1	BEAURONNE	VEFA Groupe ELIXIR		
2	EYMET	AA d'un bâtiment fortement dégradé Boulevard NATIONAL	X	
3	LA FORCE	Commune très demandée (SG) Privilégier l'Ind	X	
4	LA ROCHE CHALAIS	Le Batier - Délaisés + parcelles 251/253/252/150/151 -> projet de requalification pour améliorer le site à faire		X
6	NEUVIC	VEFA ELIXIR - Fontine des Aubiers		
7	POMPORT	ROUTE DU LAC : éco quartier 4/6/8 logements bloc de 8 crèche-sg : à moins de 10 mn du centre de BG - Lien avec la CAB - Réunion publique a été faite		X
8	ST-LAURENT-DES-VIGNES	Impasse des Epinettes (4 logements)-Terrain vendu par un promoteur		X
9	ST-MEDARD-DE-MUSSIDAN	VEFA JPL INGENIERIE		
11	LE BUGUE	ANCIENNE GENDARMERIE: sur partie local mairie		x
12	PROISSANS	4/6 logements Indiv	X	
13	SAINT NATHALENE	6/8 logts indiv-secteur protégé	X	
15	SAINT GENIES	terrain bourgd avec assinsissement cote ancienne gare (en corus4 lodt)		Etude ATD et Périgord Habitat
16	SARLAT	Projet de construction d'une gendarmerie-projet de 35 logts (bât admini et techn)	X	
17	SARLAT	,promoteur privé - site occupé Acquisition 6 logts occupés		
18	CHAMPAGNAC-DE-BELAIR	① VEFA JPL INGENIERIE : 16 et 15 logements ② Eugène LEROY : VEFA JPL		
19	LANOUAILLE	rdv SG YLS SVG du 19/01/2023		X
20	LA ROCHEBEAUCOURT	OAP terrain communal mixte locatif et vente terrain - ville aménage-CN 8 logts ind		x
21	MAREUIL EN PERIGORD	LOTISSEMENT PUYDEVERT -	X	
22	MAREUIL EN PERIGORD	46 rue de Périgueux Terrain avec maison abandonnée (en ruine - à démolir) et terrain en friche	X	
23	ST MARTIAL DE VALETTE	Réhabilitation d'un bâtiment -		X
24	ST-PARDOUX-LA-RIVIERE	Terrain pour CN 10 logts Chemin Bois de Dague		X
25	VILLARS	Projet CN SUR TERRAIN COMMUNAL		X
26	AGONAC	Rue du Stade (VEFA ELIXIR)		
27	CHAMPCEVINEL	Route de Beau Soleil-projet NECTAN : logements + locaux commerciaux		X
28	CHAMPCEVINEL	VEFA Jeanne Barret avec ELIXIR		
29	MARSAC SUR L'ISLE	ex bar tabac		
30	LA CHAPELLE GONAGUET	Projet de réhabilitation ancienne mairie (étude SOLIHA effectuée)		



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
Séance du 29 Janvier 2024

DÉLIBÉRATION N°2024 - 07

OBJET : Régularisation Charge de chauffage sites de TERRASSON

**Le rapport, présenté en séance, stipule :**

Les régularisations de charges de chauffage (gaz collectif uniquement) 2022 ont été adressées à nos locataires en fin d'année 2023 (novembre pour les sites équipés de répartiteur de frais de chauffage). Les régularisations de cette énergie présentent des soldes importants de 537 € en moyenne.

Plus spécifiquement, 3 sites de la commune de TERRASSON (Le MALEU, Le MARAVAL et CHAUFFOURS) ont porté des réclamations collectives faisant appel, notamment, à France 3. Les locataires de ces sites ont des soldes à devoir de 680 € en moyenne. Monsieur le Maire de la commune de TERRASSON a été interpellé et indique dans un courrier « Au regard de la forte proportion concernée sur notre commune, je proposerai lors du prochain Conseil Municipal une motion visant à demander une prise en charge des rappels de charges des locataires du parc social. ».

**Explication :**

Historiquement les prix étaient relativement stables. En 2022, suite à l'invasion de l'Ukraine par la Russie, le prix du gaz sur le marché européen a explosé pour atteindre des hausses records. Afin de protéger les habitants face aux augmentations soudaines et importantes des prix du gaz, le Gouvernement a décidé de limiter la hausse en instaurant, un « bouclier tarifaire ».

Le contrat d'exploitation des chaufferies collectives conclu avec ENGIE SOLUTIONS pour une durée de 12 ans (à compter du 30 septembre 2017) prévoit pour la fourniture d'énergie (P1 Gaz) 2 index de réévaluation de prix B1 et PEG, dont l'intérêt était de faire bénéficier aux locataires des meilleurs tarifs d'énergie.

En période de forte hausse des prix de l'énergie, le contrat applique un déséquilibre important selon les index. Le prix moyen du B1 a été multiplié par 2.3 alors que celui du PEG par 3.3 entre la saison de chauffe 2021-2022 et 2022-2023. Ainsi et pour les 3 sites de TERRASSON, une augmentation de 2.3 et non une augmentation sous index PEG *aurait diminué leur solde de charge de 40 875 € en cumulé (l'effet consommation étant neutralisé)*. Cette même démonstration pour les autres sites (9 sites) sous index PEG *montrerait aussi une diminution de leur solde de 69 580 euros. Soit un total de 110 455 euros.*

En voici le détail par sites :

N° Site	Libellé	2021				2022				Variation	Valorisation indice PEG		
		CONSO N°B	P1 CHAUFF	BOUCLIER TARIFAIRE	Prix MWH	CONSO N°B	P1 CHAUFF	BOUCLIER TARIFAIRE	Prix MWH				
0013	CHAUFFOURS TERRASSON	217.322	9 549,87	-	2 736,75	31,35	211,699	40 375,92	-	13 974,32	124,71	3,98	10 731,42
0022	LE MALEU TERRASSON	252,680	10 414,00	-	2 655,18	30,71	246,142	44 173,63	-	13 862,78	123,14	4,01	12 465,57
0025	VALETTE BERGERAC	173,933	9 298,61	-	2 635,48	38,31	169,639	35 371,58	-	13 276,61	130,25	3,40	6 769,77
0027	LE MARAVAIL TERRASSON	423,433	16 136,81	-	4 100,50	28,43	412,477	69 109,84	-	23 134,77	111,46	3,92	18 291,56
0048	LE VERTEIL TERRASSON	258,717	13 959,08	-	3 976,68	38,58	252,022	53 368,29	-	20 289,50	131,25	3,40	10 119,26
0060	LA CHENEVIERE NEUVIC	222,877	10 422,38	-	2 572,78	35,22	217,218	39 119,65	-	11 079,82	129,09	3,67	9 985,74
0097	PAGOT A ET B COULOUNIEUX - 60 LOGTS		15 580,19	-	4 221,06			61 415,05	-	24 297,51			10 991,53
0142	PAGOT C COULOUNIEUX - 30 LOGTS	656,128	7 790,10	-	2 554,15	33,37	642,166	30 707,53	-	12 737,87	113,90	3,41	5 926,98
0161	PAGOT D COULOUNIEUX - 30 LOGTS		7 790,10	-	2 490,49			30 707,53	-	12 653,35			5 865,08
0113	LEGENDRE TERRASSON	317,359	15 244,00	-	3 711,32	36,34	309,147	56 566,94	-	21 637,23	112,99	3,11	8 404,56
0186	ILT LES GLYCINES TRELISSAC	202,137	8 387,36	-	2 167,04	30,77	201,210	34 744,75	-	11 955,45	113,26	3,68	8 482,56
0390	LA BREGERE BAT 1 BOULAZAC ISLE MAIROIRE	46,607	2 309,07	-	558,89	37,55	45,515	9 728,55	-	3 281,53	141,65	3,77	2 421,61
			164 947,83	-	40 667,63			636 535,33	-	235 762,27			110 455,65

Il convient de décider du geste fait par l'office pour les sites ayant été touché défavorablement par cet indic PEG en comparaison à l'autre indice B1 plus favorable dans cette période d'envolée des prix.

## DECISIONS DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'autoriser un geste commercial à hauteur **de 50 %** pour les 3 sites de TERRASSON mais également d'autoriser un geste commercial à hauteur **de 50 %** pour les 9 autres sites sous index de chauffage PEG.

## VOTE AL'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
Séance du 29 Janvier 2024

DÉLIBÉRATION N°2024 - 08

OBJET : Budget : ajustement à prévoir à mi-année

Le rapport, présenté en séance, stipule :

**EVOLUTION du BUDGET 2024 liée à la STRATEGIE D'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS ET DES SALLES DE BAINS AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

Depuis de nombreuses années, PERIGORD HABITAT mènent des actions à destination des personnes à mobilité réduite (PMR). Au travers des constructions neuves, des réhabilitations lourdes ou du Plan d'Entretien du Patrimoine (PEP), sont engagées ; la création de logements adaptés est favorisée ainsi que l'accessibilité aux appartements et maisons individuelles ; est entrepris l'entretien des équipements permettant l'accessibilité aux résidences (interphonie, ascenseurs). Un programme d'adaptation des salles de bains est réalisé chaque année, en réponse aux demandes des locataires les plus âgés : les baignoires ou les cabines de douche les plus anciennes sont remplacées par des équipements sanitaires accessibles et sécurisés.

Par ailleurs, le service Accompagnement travaille ponctuellement avec la Maison Départementale pour les Personnes Handicapées (MDPH) dans la résolution de situations complexes pour nos locataires en situation de handicap.

Enfin, les mutations sont privilégiées pour soulager le quotidien des personnes vivant dans des logements inadaptés à leur état de santé.

En 2022, PERIGORD HABITAT a lancé une étude d'identification des besoins des seniors. Cette étude a été menée au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Ses résultats ont permis aux différents services de PERIGORD HABITAT d'initier de nouvelles méthodes de travail auprès de ses locataires les plus fragiles physiquement.

Parallèlement, le service PATRIMOINE a engagé la sélection de processus innovants pour accélérer la modernisation des salles de bains :

- Définition d'un modèle de salle de bains adaptée type.
- Mise en œuvre rapide et coût maîtrisé
- Mise en œuvre groupée à l'échelle d'une résidence.

En effet, les réponses ponctuelles aux demandes, aussi facilitantes soient-elles pour nos locataires, ne permettent pas d'interventions à la hauteur des besoins.

L'engagement de ces actions groupées est prévu pour l'exercice 2024. **Il conviendra de les intégrer au budget 2024 en sachant que nous avons en face des recettes liées au dégrèvement de taxe foncière pour accessibilité. (un budget d'environ 500 k€ est envisagé en investissement).**

en date du 05/02/2024 ; REFERENCE ACTE : 08DGBUR290124

Les quatre premières résidences à en profiter seront :

- Le bâtiment Ebis, rue Eugénie Cotton à Coulounieix Chamiers, en accompagnement du programme de renouvellement urbain (32 logements)
- La résidence Les Meuniers au Bugue (20 logements)
- La résidence Morand 1 à Périgueux (36 logements)
- La résidence Le Maleu à Terrasson-Lavilledieu (28 logements)

Ces sites ont été choisis selon plusieurs critères croisés, intégrant l'occupation sociale et générationnelle, les équipements déjà présents dans les logements et les résidences, leur localisation dans les espaces urbains et les attentes exprimées ou connues des locataires. Cette action s'inscrit dans la stratégie d'accessibilité et d'adaptation des résidences et des logements aux personnes à mobilité, inscrite dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de PERIGORD HABITAT. Un état des lieux de sa mise en œuvre sera proposé aux administrateurs chaque année.

### EVOLUTION DU BUDGET CONCERNANT L'IMPACT des nouveaux DPE

Les Diagnostics de Performance Energétique (DPE) ont été créés en France en 2006. Ils indiquent les niveaux de performance énergétique (consommation) et climatique (émission de gaz à effet de serre) des logements et des bâtiments.

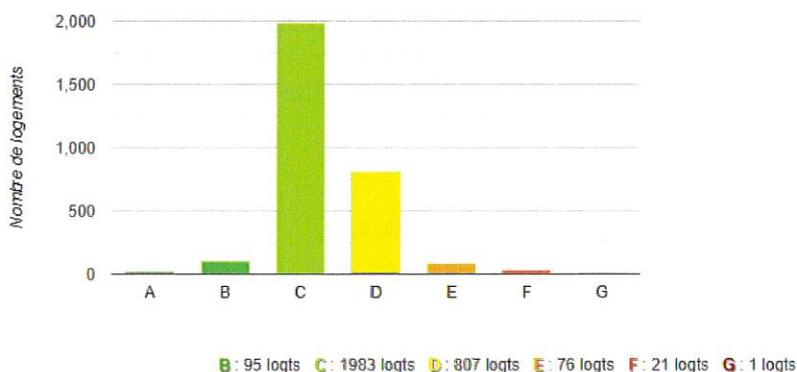
Ils ont fait l'objet d'une première réforme importante en 2013. A la suite de la Loi Energie et Climat (2019) et de la Loi Climat et Résilience (2021), une seconde réforme majeure est intervenue en juillet 2021. Elle est venue considérablement modifier le contenu des DPE.

Sa fiabilisation n'a été confirmée qu'en cours d'année 2022. Du fait de ce retard et de la défaillance de notre prestataire en matière de diagnostics techniques immobiliers, PERIGORD HABITAT a décalé sa véritable prise en compte à l'année 2023.

Jusqu'à présent, la procédure interne prévoyait des commandes de ces diagnostics lors des relocations : si un logement libéré ne disposait pas d'un DPE à jour (validité de 10 ans, réduite pour depuis la réforme de 2021), un nouveau diagnostic était commandé pour l'entrée dans les lieux du nouvel occupant.

La modification de la structure du DPE et des informations qu'il contient désormais, la sensibilité des locataires aux questions d'énergie et des charges locatives énergétiques, le besoin de connaissance du patrimoine dans le but d'éradiquer les passoires énergétiques, ainsi que les observations de l'ANCOLS dans son rapport de contrôle de l'exercice 2022 ont justifié la généralisation de la commande de DPE à l'ensemble du parc de logements.

Les moyens mis en œuvre avec notre nouveau prestataire de diagnostics techniques depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 ont permis la réalisation **de 2 983 DPE, soit 33 % du parc**. Les résultats en matière d'étiquettes énergétiques par logement sont les suivants :



en date du 05/02/2024 ; REFERENCE ACTE : 08DGBUR290124

La structure du parc est conforme aux attendus de PERIGORD HABITAT, malgré les réserves exposées dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS) relatives à la réforme de 2021. **Néanmoins, la poursuite du programme de réalisation des DPE est indispensable avant toute conclusion définitive sur l'état du parc.** Les résultats indiqués par les étiquettes F et G - 'E dans une moindre mesure) - infléchiront les orientations du futur PSP et PEP Plan d'Entretien du Patrimoine (PEP).

Il est important de retenir que les moyens à engager pour concrétiser le programme total des diagnostics sont conséquents, **probablement supérieurs à 300 k€**. Un processus d'optimisation a été mis en œuvre afin d'accélérer leur réalisation et de rattraper le retard pris dans la communication des DPE aux nouveaux entrants. Cependant, au vu du montant prévisionnel indicatif, la complétude de la mission n'interviendra pas avant l'exercice 2026.

**Deux remarques importantes et complémentaires** sont portées à l'attention du Bureau :

- La connaissance accrue des performances du parc est permise par ce dispositif et la méthode désormais utilisée (appelée 3CL). Cependant, nos réhabilitations thermiques et l'entretien du parc nécessitent toujours l'usage de diagnostics relevant d'une autre méthode de simulation des caractéristiques thermiques du patrimoine (méthode dite TH-C-E Ex).  
Nous ne sommes pas encore certains de la convergence des résultats de ces deux méthodes. Le Pôle Investissement mène les investigations techniques nécessaires à la fiabilisation des données.
- La seconde remarque a trait à la précédente puisque nos financeurs requièrent l'une ou l'autre de ces méthodes de simulation: l'accès aux financements de la Banque des Territoires est permis en présentant des documents réalisés avec la méthode 3CL quand certaines collectivités locales (exemple du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine dans l'administration du FEDER) appellent la réalisation de diagnostics thermiques avec la seconde méthode.

Un bilan de cette campagne de réalisation de diagnostics de performance énergétique sera transmis aux administrateurs lors du Conseil d'Administration d'octobre 2024. Les mesures patrimoniales correctives découlant des résultats seront intégrées au PEP et à ses déclinaisons annuelles, ainsi qu'à l'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). **Nous devons donc accélérer la commande de nos dpe et intégrer cette dépense à l'exploitation de l'office, il conviendra donc de trouver des économies pour compenser cette dépense.**

## DECISIONS DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De prendre acte de ces intégrations de dépenses et recettes au budget 2024 qui seront mises au vote au Conseil d'Administration de mai 2024.

## VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 Janvier 2024

DÉLIBÉRATION N° 2024-09

Objet : Politique de remises commerciales

### Le rapport présenté en séance stipule :

Les instances de l'office décident du quittance, il est donc nécessaire qu'elles se positionnent également sur les ajustements que l'office pourrait être amené à pratiquer. Périgord Habitat souhaite donc partager avec ses administrateurs une réflexion autour des **indemnités ou gestes commerciaux octroyés aux locataires**.

Objectifs :

- Indemniser les locataires suite à une gêne occasionnée par un retard d'intervention de prestataires ou un manquement de Périgord Habitat
- Equité entre les locataires ayant subi le même désagrément
- Intitulé à utiliser : « indemnité » si une pénalité prestataire peut être appliquée (neutre financièrement pour l'office), « geste commercial » si Périgord Habitat a eu une défaillance (coût financier pour l'office)

Applications envisagées dans les trois cas ci-dessous :

#### 1 – Cas d'absence de chauffage et/ou d'eau chaude

Le locataire ayant subi le désagrément demande à l'agence une indemnisation.

En réponse à la demande du ou des locataires, l'agence concernée envoie un message de prise en compte de cette demande « nous avons pris en compte votre demande, nous revenons vers vous pour la suite du dossier »

Des pénalités sont à appliquer au prestataire dans le cadre du contrat. Ces pénalités pour perte de jouissance sont calculées automatiquement sur l'outil métier.

Le locataire reçoit ensuite une confirmation du versement de l'indemnisation par l'agence, avec application sur son avis d'échéance.

En parallèle, le prestataire est informé par le service des marchés de l'application de cette pénalité avec déduction sur le paiement de la prochaine facture

#### 2 – Stationnement fermé (barrière parking et porte de garage automatique)

En cas de panne du mécanisme avec retard d'intervention du prestataire, les pénalités appliquées au prestataire (dans le cadre du contrat) sont reversées aux locataires (idem cas 1).

En cas de vandalisme sur le mode de fermeture automatique, le prix du stationnement est ramené à 15 €, à la demande des locataires, en fonction du préjudice subi (place occupée par d'autres individus).

Les locataires sont tenus informés de l'avancée du traitement du dossier.

Arrêt des charges de maintenance le temps de la panne, en cas de demande de suspension de maintenance auprès du prestataire et donc régularisation en conséquence auprès des locataires au moment de la régularisation annuelle des charges.

Réflexion en cours = dans le cadre de la maîtrise des charges payées par les locataires et du vandalisme ou pannes régulières sur les barrières de parking, renseignements techniques et financiers sur l'installation d'arceaux sur chaque place de parking.

### 3 – Sinistre/Mise en location/ Travaux de réhabilitation = Perte de jouissance d'une ou plusieurs pièces

Une proposition de relogement doit être formalisée. En cas de refus par le locataire, pas de remise commerciale.

Dans le cas de travaux une seule proposition suffit. La proposition doit être un logement d'une même superficie et dans le même secteur.

Dans les cas où Périgord Habitat ne peut pas proposer de relogement :

Sinistre (la procédure est souvent longue)

- En réponse à la demande du ou des locataires, l'agence concernée envoie un message de prise en compte de cette demande « nous avons pris en compte votre demande, nous revenons vers vous pour la suite du dossier »
- Recherche si mise en cause d'un tiers (entreprise, locataire...) ou pas, dans le cadre de catastrophe naturelle
- Dès le rapport d'expertise et signature de la lettre d'accord sur les indemnités avec considération de la perte de jouissance, reversement de cette indemnité aux locataires (souvent cette indemnité leur est versée par leurs assurances)

Mise en location & travaux de réhabilitation : idem au sinistre

Pour les problèmes techniques lors des mises en location, faire appel aux garanties de parfait achèvement des entreprises intervenues sur le chantier.

Dans les cas de dommages-ouvrage, fissures, infiltrations, désordres techniques liés au clos/couvert, les délais de traitement sont longs.

- o **Pas d'application de gestes commerciaux** dans l'attente du retour de l'expert, recherches pour résoudre le problème technique

**OU**

- o Périgord Habitat **avance le geste commercial** dans l'attente des conclusions de l'expert et du chiffrage des pénalités des prestataires avec risque que le montant soit différent ou aucunes indemnités. Démarche ayant donc un impact sur les finances de l'office

Dans les cas de désordres techniques importants (cas ci-dessus) avec relogement impossible par Périgord Habitat et de non indemnités dues par les entreprises = **application d'un geste commercial**.

**Proposition** d'un mode de calcul du geste commercial lié à une perte de jouissance = forfait par pièce, sur la base de moyenne au niveau de Périgord Habitat avec une décote de 50 %. Exemple = surface moyenne chambre \* loyer appliqué moyen €/m<sup>2</sup> \* 50 %.

### DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'accorder un geste commercial dans le cas de défaillance d'un prestataire ou prestation de service (si pas de pénalité), mais pas dans le cas de désordres liés à la structure de notre patrimoine.
- De donner tout pouvoir à la Directrice Générale afin de rendre exécutoire cette délibération.

### VOTE AL'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 janvier 2024

DÉLIBÉRATION d'INFORMATION N°2024-10

OBJET : Feuille de route interne 2024

**Le rapport, présenté en séance, stipule :**

Comme chaque année, au vu des éléments stratégiques définis par le SMOLS et par le Président et le Conseil d'Administration en octobre et en décembre, la directrice générale, avec les équipes de direction, fixe le cap opérationnel à prendre chaque année.

A charge ensuite à chaque direction de décliner cette feuille de route en objectifs et suivis opérationnels :

*Privilégier le « Aller vers » - bien vivre ensemble / qualité de vie dans nos résidences - Qualité de service*

*Accompagner le pouvoir d'achat - travail constant sur les charges de nos locataires*

*Conforter notre transformation numérique*

*Stratégie patrimoniale à redéfinir et réflexion sur le logement de demain sur notre territoire*

*Assumer et assurer notre mixité sociale*

*Culture budgétaire et financière à encre*

*Revoir le management interne - améliorer la gestion des ressources humaines*

*Préparer le nouveau SIEGE SOCIAL au sein de la MDH*

**DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration prennent acte de ces informations.



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 janvier 2024

### DÉLIBÉRATION d'INFORMATION N°2024-11

Objet : Financement Banque Postale – Prêt relais

#### Le rapport, présenté en séance, stipule :

Périgord Habitat est en attente de versement de 18 millions d'euros de prêts Banque des Territoires finançant nos opérations d'investissement.

Ces prêts auraient dû être versés tout au long de l'année 2023 et non se cumuler. L'incertitude apportée par la CGLLS, elle-même provoquée par le non versement des aides du Grand Périgueux en 2023, ont malheureusement bloqués l'instruction de nos dossiers. En effet nos dossiers ne peuvent être traités par la délégation territoriale et remonte en comité à Paris du fait de la particularité du protocole CGLLS.

La Banque des Territoires n'a donc pu présenter nos dossiers en comité qu'au mois de décembre 2023, décalant d'autant les versements de prêts. Cette situation a provoqué pour la première fois des difficultés de trésorerie en fin d'année 2023.

Pour faire face à celles-ci, la directrice générale n'a pas eu d'autres choix que de recourir à un prêt relais d'un montant de 2 millions d'euros.

#### Principales caractéristiques du contrat de prêt

Montant du contrat de prêt : 2 000 000,00 EUR

Durée du contrat de prêt : 1 an

Objet du contrat de prêt : préfinancement dans l'attente des prêts Banque des Territoires

Taux d'intérêt annuel : taux fixe de 4,85 %

Périodicité des échéances d'intérêts : trimestrielle

***Remboursement anticipé : autorisé à une date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû, sans indemnité.***

#### DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après avoir pris connaissance de l'offre de financement et des conditions générales par La Banque Postale, les membres du Bureau du Conseil d'Administration prennent acte de la souscription de cette offre par le représentant légal de l'emprunteur, la Directrice Générale, Séverine GENNERET du fait de cette situation exceptionnelle liée au protocole CGLLS et de la position du Grand Périgueux sur la fin d'année 2022 et sur l'année 2023. Ce prêt sera retranscrit dans la délibération générale de présentation des emprunts 2023 de la Directrice générale.



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29/01/2024

### DÉLIBÉRATION d'INFORMATION N°2024 – 12

Objet : Bilan de participation aux Instances en 2023

Le rapport, présenté en séance, indique :

Conformément aux statuts des Offices Publics de l'Habitat, le **Conseil d'Administration se réunit au moins trois fois par an**. La convocation aux instances est adressée 10 jours calendaires au moins avant la réunion, sauf urgence dûment motivée. En cas d'empêchement, les administrateurs doivent le signaler au Président et lui en signifier les motifs qui doivent revêtir un caractère légitime.

Pour que les séances puissent se tenir, le **quorum** doit être atteint c'est-à-dire que les **deux tiers des membres au moins participent à la séance ou soient représentés (pouvoir)**.

La participation des administrateurs aux séances est obligatoire. Dans le cas où un administrateur ne participerait pas, sans motifs reconnus légitimes, **trois fois aux séances du conseil sur une période de douze mois**, le Préfet peut, après que l'administrateur a été mis en mesure de présenter ses observations, le déclarer démissionnaire. Il est alors immédiatement remplacé (Art. L421-13 du CCH).

L'ANCOLS, organisme contrôleur des offices, veille à chaque contrôle à ce que ces règles soient strictement respectées (feuilles de présence signées, pouvoirs originaux transmis, feuilles de fin de séance...).

Dans le cadre d'une bonne pratique de fonctionnement de nos instances, il vous est présenté **un bilan de l'année 2023** : participations, nombre de sujets inscrits à l'Ordre du Jour, la durée moyenne des séances et le pourcentage de délibérations adoptées.

En 2023, il s'est tenu **4 Conseils d'administration et 4 bureaux**.

#### Participation des administrateurs aux instances

- Sur les **4** Conseils d'Administration de l'année, il y a eu 18,5 % d'absences et 28 % de pouvoirs,
- Sur les **4** Bureaux du Conseil d'Administration, il y a eu 18 % d'absences et 28,5 % de pouvoirs.

Il est donc à noter une amélioration de la participation globale.

En 2023, **M. SECRESTAT** a présenté sa démission du Conseil d'Administration en décembre et **Mme FRISON LEFEVRE** ayant cessé ses fonctions à l'ADIL, ne fait plus partie du Conseil. Le SMOLS devra renommer leurs remplaçants.

#### DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration prennent acte du bilan de participation 2023 aux instances de l'Office.

CIVIL	NOM-PRENOM	BUREAU 30/01	BUREAU 13/03	CA 15/05	BUREAU 3/07	CA 18/09+Séminaire	
Monsieur le Président	Germinal PEIRO						
Madame la Vice-Présidente	Véronique CHABREYROU						PRESENT
Monsieur	Benoît SECRESTAT						
Madame	Juliette NEVERS						POUVOIR
Madame	Delphine LABAILS						
Madame	Gaëlle DOAT						
Monsieur	Louis LORENZO						
Monsieur	Frédéric DELMARES						ABSENT
Madame	Christian LECOMTE						
Madame	Thierry CAPIERRE						
Madame	Liliane GONTHIER						
Monsieur	Frédérique FRISON LEFEVRE						
Monsieur	Nicole GERVAISE						
Monsieur	Jean-Paul LOTTERIE						
Monsieur	Jean-Paul COUVY						
Monsieur	Michèle FAURE						
Monsieur	Jean-Bernard DEPRADE						
Monsieur	Jean-Luc DUBOIS						
Monsieur	Miguel MENENDEZ						
Madame	Catherine VACHEYROUX						
Madame	Philippe MORAY <small>(entré en conseil du 28/02/22)</small>						
Madame	Nadine SPETTINAGEL						
Monsieur	Dominique CROUZAL						
Madame	Nathalie LABRUNIE						
Madame	Gaëlle BAMOUDOU						
Madame	Michel LABOYE						
Monsieur	Serge LEFEUVRE						
	Nbre de sujets traités	7	10	17	8	8	
	Durée de la séance	1h45	2H	3 H 15	1h30	2h30	
	% Délibérations adoptées à l'unanimité	71%	90%	94%	100%	100%	
	Nbre d'abstentions/non participation	4	1	3	0	0	

En rouge : membres du Bureau

CIVIL	NOM-PRENOM	CA 16/10/23	BUREAU 20/11/23	CA 18/12/23	
Monsieur le Président	Germinal PEIRO				
Madame la Vice-Présidente	Véronique CHABREYROU				PRESENT
Monsieur	Benoît SECRESTAT			Démissionnaire	
Madame	Juliette NEVERS				POUVOIR
Madame	Delphine LABAILS				
Madame	Gatienne DOAT				
Monsieur	Louis LORENZO				
Monsieur	Frédéric DELMARES				ABSENT
Madame	Christian LECOMTE				
Madame	Thierry CAPIERRE				
Madame	Liliane GONTHIER				
Monsieur	Frédérique FRISON LEFEVRE			à remplacer	
Madame	Nicole GERVAISE				Nouvellement nommé suite élect distales
Monsieur	Jean-Paul LOTTERIE				
Monsieur	Jean-Paul COUVY				
Monsieur	Michèle FAURE				
Monsieur	Jean-Bernard DEPRADE				
Monsieur	Jean-Luc DUBOIS				
Monsieur	Miguel MENENDEZ				
Madame	Catherine VACHEYROUX				
Madame	Philippe MORAY <small>(entré au conseil le 28/02/22)</small>				
Madame	Nadine SPETTINAGEL				
Monsieur	Dominique CROUZAL				
Madame	Nathalie LABRUNIE				
Madame	Gaëlle BAMOUDOU				
Madame	Michel LABOYE				
Monsieur	Serge LEFEUVRE				
	Nbre de sujets traités	10	9	13	
	Durée de la séance	1H 15	1H	2H	
	% Délibérations adoptées à l'unanimité	71%	100%	100%	
	Nbre d'absentions/non participation	1	0	0	

En rouge : membres du Bureau



**BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 29 janvier 2024

**DÉLIBÉRATION D'INFORMATION N°2024-13**

**OBJET : Siège Social : avancement**

**Le rapport, présenté en séance, stipule :**

La directrice générale souhaite présenter aux membres du bureau un état d'avancement du futur siège social de l'office.

Chantier en cours : Livraison prévue 15 décembre 2024/ emménagement possible à Noël 2024.  
Projection de la webcam du chantier.

Convention PERIMOUV faite pour étude mobilité de notre personnel : une vigilance toute particulière devra être faite sur la situation de stationnement des personnels.

Réunion de travail en interne lancée pour participation des collaborateurs au projet.(date sur 1<sup>er</sup> semestre)

**DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration prennent acte de ces avancements.



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 janvier 2024

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à ..... *MH*

Le Président,

Germinal PEIRO

