AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG01CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG01CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 02/04/2026

ORDRE DU JOUR

• Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 04/12/2025	
DELIBERATIONS - VIE FINANCIERE	
• 2026-01	Décision modificative budgétaire 2026
• 2026-02	Validation du rapport de contrôle définitif de l'ANCOLS 2025-032
DELIBERATIONS - VIE DES SERVICES	
• 2026-03	Délibération supprimée
• 2026-04	Bilan des ventes 2025 et Plan de vente 2026
• 2026-05	Vente de logements à l'Opérateur National de Vente
• 2026-06	Bilan du Plan de concertation locative 2025
• 2026-07	Rapport d'activités 2025 comprenant le bilan des marchés, des contentieux, de la CALEOL et social
• 2026-08	Mise à jour des lignes directrices de gestion (LDG)
• 2026-09	Mise à jour du RIFSEEP (Régime Indemnitaire tenant compte des Fonctions, des Sujétions, de l'Expertise et de l'Engagement Professionnel)
• 2026-10	Tableau des effectifs de la fonction publique
• 2026-11	Validation du prestataire pour l'organisation de la journée du logement social
• 2026-12	Complément à la VEFA Pierreval - Rajout parcelle CT112
• 2026-13	Autorisation de cession de 2 parcelles sur la commune de Coulounieix-Chamiers
• 2026-14	Autorisation de vente - Nontron La Mothe
• 2026-15	Autorisation de vente et prix de vente d'un logement - Tourtoirac (476)
• 2026-16	Autorisation de vente et prix de vente d'un logement -Vieux-Mareuil (455)
• 2026-17	Autorisation de vente et prix de vente de deux logements -Condat-sur-Vézère (204)
• 2026-18	Autorisation de vente et prix de vente d'un logement - le Coux-et-Bigaroque (290)
• 2026-19	Autorisation d'une servitude de passage - Rue des Écoles - Sanilhac (1088)
• 2026-20	Autorisation de constitution d'une servitude d'avant-toit et d'écoulement des eaux pluviales au 16/18 chemin de Saltgourde à Périgueux (1115)
• 2026-21	Autorisation de cession d'une parcelle après démolition à la commune de la Roche-Chalais - ancien EPHAD (3039)
• 2026-22	Autorisation de cession d'une parcelle à la commune de la Roche-Chalais - Cité des Pins
INFORMATIONS	
• Lancement de la Bourse d'Échange de Logement en Dordogne	
• Point d'avancement du groupe de travail « Réhabilitation ensemble immobilier Ribot-Siegfried »	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG02CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG02CA020426

PROCES-VERBAL DES PRESENCES

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 02/04/2026

L'an deux mille vingt-six, le 2 avril,

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat Périgord Habitat s'est réuni Salle de l'Hémicycle au Conseil Départemental de la Dordogne à Périgueux sur convocation du Président de Périgord Habitat en date du 20 mars 2026, conformément à l'article IV de son règlement intérieur.

ETAIENT PRESENTS :

- M. Germinal PEIRO, Président
- Mme Véronique CHABREYROU, Vice-Présidente, Elue du SMOLS
- Mme Juliette NEVERS, Elue du SMOLS
- M. Christian LECOMTE, Personne qualifiée
- M. Thierry CIPIERRE, Personne qualifiée,
- Mme Carla FERREIRA, Personne qualifiée
- Mme Michèle FAURE, Personne qualifiée
- M. Jean-Bernard DEPRADE, Représentant UDAF
- M. Miguel MENENDEZ, Représentant ACTION LOGEMENT
- Mme Catherine VACHEYROUX, Représentante CGT
- M. Philippe MORAY, Représentant CFDT
- Mme Dominique CROUZAL, Représentante Association
- M. Serge LEFEUVRE, Représentant des locataires pour la CNL
- M. Michel LABOYE, Représentant des locataires pour la CNL

ETAIENT ABSENTS :

- Mme Fabienne LAGOUBIE, Elue du SMOLS
- M. Frédéric DELMARES, Elu du SMOLS
- Mme Delphine LABAILS, Elue du SMOLS
- Mme Liliane GONTHIER, Personne qualifiée
- Mme Gatienne DOAT, Personne qualifiée
- Mme Nicole GERVAISE, Personne qualifiée
- M. Jean-Paul LOTTERIE, Personne qualifiée
- M. Jean-Paul COUVY, Personne qualifiée
- M. Jean-Luc DUBOIS, Représentant la CAF
- Mme Nadine SPETTNAGEL, Représentante Association
- M. Louis LORENZO, Représentant des locataires pour la CLCV
- Mme Nathalie CAJOT (LABRUNIE), Représentante des locataires pour la CNL
- Mme Gaëlle BAMOUDOU, Représentante des locataires pour l'AFOC

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

BERGERAC 05 53 63 90 10
PERIGUEUX 05 53 02 74 90
SARLAT 05 53 28 64 50
NONTRON 05 53 60 60 30

POUVOIR :

- M. Frédéric DELMARES, pouvoir à Mme NEVERS
- Mme Liliane GONTHIER, pouvoir à M. CIPIERRE
- Mme Gatienne DOAT, pouvoir à Mme FERREIRA
- Mme Nadine SPETTNAGEL, pouvoir à M. LECOMTE
- Mme Nathalie CAJOT (LABRUNIE), pouvoir à M. LEFEUVRE

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA REUNION :

- M. Bertrand BOISSERIE, Directeur Général de PERIGORD HABITAT
- M. Patrick SAUVINET, Directeur Général Adjoint de PERIGORD HABITAT
- M. Julien BARBEZIEUX, de la DDT, représentant Mme La Préfète
- M. Jean-Philippe SAUTONIE, DGA du Conseil Départemental
- M. Vincent DEMAISON, Mme Julie CIBROT et Mme Corinne TOULOUMONT de la Direction du Développement et du Développement Durable du Conseil Départemental de la Dordogne
- M. Yohan GRANGIER, Responsable de la Communication de PERIGORD HABITAT
- Mme Patricia EON, Secrétaire du CSE de PERIGORD HABITAT
- Mme Stéphanie BONAMY, Assistante de Direction Générale de PERIGORD HABITAT

Après vérification du quorum, la séance du Conseil d'Administration de PERIGORD HABITAT est ouverte à 10h.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG04CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG04CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 2 avril 2026

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h05

Le Président,

Germinal PEIRO

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG1ACA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG1ACA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 01

Objet : Décision modificative au budget prévisionnel 2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.1612-2 et L.1612-20

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.421-5 et suivants et l'article R.423-16

Vu la délibération n°2025-48 du Conseil d'Administration en date du 4 décembre 2025 portant adoption du budget prévisionnel 2026, établi sous la forme d'un État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD)

Le rapport présenté en séance, stipule que :

Par délibération n°2025-48 du 4 décembre 2025, le Conseil d'Administration a adopté le budget prévisionnel pour l'exercice 2026. La présente décision modificative a pour objet de procéder à des ajustements budgétaires et comptables sur l'exercice 2026, dans la continuité du budget voté, afin :

- D'actualiser certaines prévisions de dépenses et de recettes au regard des premiers éléments d'exécution ;
- De prendre en compte des besoins complémentaires identifiés en fonctionnement et en investissement ;
- D'éclairer avec un principe de sincérité les inscriptions budgétaires, sans remettre en cause à ce stade les équilibres généraux du budget initial.

La présente décision modificative prévoit des ajustements portant sur :

- L'actualisation des crédits d'entretien courant et de maintenance ;
- L'inscription de dépenses complémentaires de gestion ;
- La régularisation de postes relatifs à l'activité de la gestion de proximité ;
- L'actualisation de la masse salariale ;
- L'ajustement du Plan d'Entretien du Patrimoine en classe 6 ;
- L'ajustement du plan de vente et des cessions pressenties à l'Opérateur National de Vente (ONV), Société Anonyme de vente HLM du groupe Action Logement.

I. AJUSTEMENTS DU BUDGET D'EXPLOITATION 2026

1. Entretien du patrimoine

Entretien des espaces verts

Il est proposé d'ajuster les crédits budgétaires se rapportant à l'entretien des espaces verts, considérant le renouvellement au cours du premier trimestre des marchés des prestations de tonte. Ceux-ci permettront des interventions sur la base de bordereaux de prix unitaires, 5 tontes ayant été estimées pour l'heure. Cette fréquence est susceptible d'être adaptée selon les besoins constatés, pour tenir compte par exemple du facteur météorologique et d'attentes particulières que pourraient exprimer des résidents.

Par ailleurs, des marchés complémentaires à bons de commande portant sur la taille des haies et arbustes seront engagés prochainement. Enfin, un dernier marché de prestation de service sera au cours du premier semestre

mis en place afin de procéder à un élagage de sécurité de certains arbres, ces prestations n'ayant pas été réalisées depuis de nombreuses années.

En conséquence de ces évolutions, il est proposé de porter les crédits de la ligne 61122002 – Entretien des espaces verts de 200 K€ à 300 K€, soit une augmentation de 100 K€.

Compte tenu du caractère partiellement récupérable de la dépense, l'impact net estimé de cette mesure sur le résultat est de 8 K€.

Nettoyage des boîtes aux lettres

Une campagne de nettoyage des boîtes aux lettres du patrimoine a été engagée. Elle est d'ores et déjà en cours de réalisation sur les secteurs de Périgueux et de son agglomération, avant d'être étendue à l'échelle de l'ensemble du département au fil de l'année 2026

Il est proposé d'inscrire à ce titre une augmentation de 15 K€ en dépenses de fonctionnement.

Travaux de rénovation des colonnes d'évacuation des eaux usées

Afin de répondre aux désordres constatés sur le patrimoine ainsi qu'aux réclamations de certains locataires, il est proposé de mettre en place un programme de travaux portant sur la rénovation des colonnes d'évacuation des eaux usées.

Ces interventions feront l'objet de la passation d'un marché relatif à la réfection des réseaux d'évacuation des eaux vannes et des eaux grises, pour un montant de 100 K€ inscrit en section d'investissement.

Ces dépenses, relevant de l'investissement, n'auront pas d'impact sur le résultat de fonctionnement de l'exercice.

2. Frais de gestion

Organisation des élections des locataires

Afin de prendre en compte l'organisation des élections des représentants des locataires à l'automne 2026, il convient d'inscrire une enveloppe complémentaire de 40 K€ en dépenses de fonctionnement. A cet effet, Périgord Habitat mobilisera un prestataire, retenu dans le cadre d'un appel d'offre en cours.

Gestion externalisée des appels

Le coût exact de la gestion externalisée des appels, confiée à la société SOFRATEL, n'étant pas précisément connu lors de l'élaboration du budget primitif ; les crédits budgétaires sont en l'état insuffisants. Le coût prévisionnel actualisé s'établit à 76 K€ pour l'année 2026, contre 22 K€ inscrits initialement, soit un ajustement budgétaire de +54 K€.

Dotation en équipements des gardiens

Dans le cadre de la prise de fonction des gardiens d'immeubles depuis le début de l'année 2026, il convient de compléter les inscriptions budgétaires de fonctionnement relatives aux fournitures de sécurité et à l'habillement, pour un montant de 30 K€.

Il convient également d'inscrire un crédit complémentaire de 20 K€ en investissement, au titre des équipements, matériels et aménagements nécessaires.

3. Régularisation relative au dispositif d'accompagnement social La Clé

L'Office a été lauréat de l'appel à projets initié par le FNAVDL (Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement) ; en contrepartie d'un soutien financier, il convient de prévoir les crédits consacrés au recrutement de deux travailleurs sociaux, dont un en CDD pour une durée de 18 mois.

Il est proposé de modifier le budget comme suit :

- Ventilation de l'enveloppe de 200 K€ initialement inscrite en charges diverses, sur les postes budgétaires appropriés ;
- Inscription en masse salariale d'un montant de 76 K€ correspondant aux dépenses de personnel ;
- Inscription de la subvention attendue à hauteur de 61 K€, non prévue au budget initial.

4. Actualisation de la masse salariale

Il est proposé d'actualiser la prévision de masse salariale 2026 au regard des éléments connus à ce stade de l'exercice.

Cette actualisation intègre notamment :

- L'impact de la NAO 2025, estimé à +86 K€ sur l'exercice 2026 ;
- Les effets des mouvements de personnel, les recrutements nouveaux étant globalement compensés par des départs non remplacés ou par des niveaux de rémunération inférieurs aux hypothèses initiales ;
- L'évolution de la part non récupérable de certaines dépenses de personnel, avec un impact défavorable estimé à −35 K€ sur le résultat ; en particulier la non-récupération des charges de la gestion de proximité (activité de l'effectif d'agents polyvalent de proximité), préconisée par l'ANCOLS.
- L'effet favorable lié à l'embauche de deux gardiens, estimé à +15 K€ au titre de la part récupérable.

5. Actualisation des ventes du patrimoine

L'actualisation du plan de vente permet d'anticiper une hausse des recettes liées aux cessions. Le nombre prévisionnel de logements vendus est ainsi révisé de 10 à 14 unités, générant un produit d'exploitation complémentaire estimé à 280 K€.

L'actualisation du plan de vente intègre également l'avancement du partenariat engagé avec l'Organisation Nationale des Ventes. À ce stade, la cession des ensembles immobiliers situés 36 rue de la 34e Artillerie et 7-9 rue des Farges est envisagée pour un montant estimatif de 2 516 K€, avec une valeur nette comptable de 490 K€. Ces opérations pourraient intervenir en décembre 2026. Cette dernière opération fera l'objet d'une décision modificative ultérieure, dès que son régime comptable sera précisément convenu (il peut concerner, en l'état actuel de l'instruction du dossier, les exercices 2026 et/ou 2027).

6. Ajustement du Plan d'Entretien du Patrimoine (classe 6)

Le budget primitif 2026 a prévu une enveloppe de 500 K€ au titre du Plan d'Entretien du Patrimoine au titre des dépenses de Gros-Entretien inscrites en classe 6.

Il est proposé d'ajuster cette enveloppe, en la portant à 551 K€, soit une augmentation de 51 K€, conformément aux arbitrages annuels relevant du Plan d'Entretien du Patrimoine.

Cette actualisation ne modifie pas la structure du programme mais ajuste l'enveloppe au regard des besoins techniques identifiés à ce stade de l'exercice.

III. ACTUALISATION DE L'ÉQUILIBRE PRÉVISIONNEL 2026

Au regard des ajustements ci-dessus, et sous réserve des retraitements comptables associés, il est proposé d'actualiser le résultat prévisionnel 2026.

L'ensemble des mouvements intégrés à la présente décision modificative conduit à une amélioration prévisionnelle du résultat de l'ordre de 2 281 K€ (sous réserve des retraitements de présentation et des arrondis), le résultat comptable prévisionnel étant ainsi porté :

- De 393 661 € au budget primitif 2026,
- À 649 K€ au titre de la présente décision modificative, et à environ 2 675 K€ après une future décision modificative qui concernerait les cessions de patrimoines à l'ONV.

Les membres du conseil d'administration sont informés du cadre d'une possible décision modificative à intervenir au cours de l'exercice en cours afin de permettre la comptabilisation des cessions de patrimoine négociées et acceptées par l'Opérateur National de Vente d'Action Logement.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la décision modificative n°1 appliquée au budget de l'exercice 2026,
- D'autoriser le Directeur Général à mettre en œuvre les présentes dispositions.

VOTE A L'UNANIMITÉ

Pour : 19

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG4ACA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG4ACA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 04

Objet : Bilan des ventes 2025 et plan de vente 2026

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 sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu l'ordonnance N°2007-137 du 1er février 2007 relative aux Offices Publics de 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 d'information du Bureau du Conseil d'Administration du 4 mars 2024 portant sur la nouvelle politique de vente 2024/2029.

Considérant l'article L443-7 alinéa 15 du CCH : *« Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécie les résultats obtenus l'année précédente, au regard du nombre de logements mis en commercialisation ; »*

Le rapport, présenté en séance, stipule :

La présente délibération souligne le bilan des ventes 2025 et propose le plan de vente 2026.

Le montant total, toutes cessions confondues pour l'année 2025, représente 1 904 390 € dont 845 800 € uniquement pour la vente de logements du parc social.

Vente de logements	845 800 €
Immeuble Gambetta	1 050 000 €
Terrain	8 590 €
Montant total	**1 904 390 €**

En 2025 le marché de l'immobilier est resté atone, mais a tout de même permis l'accession à la propriété pour des ménages aux ressources modestes, malgré des démarches bancaires administratives assez longues, ce qui a entrainé le report de nombreuses ventes sur l'année 2026.

RECAPITULATIF CESSIONS 2025

Module	Ville	Type	Qualité (locataires / ascendant-descendant/personne physique.....)	Prix	acte authentique
000900011	NONTRON	T4	personne physique	66 500 €	19-août-25
060800001	PERIGUEUX		MSA TUTELLE	1 050 000 €	13-févr.-25
025400004	VANXAINS	T3	personne physique	70 000 €	18-juin-25
021500001	VENDOIRE	T3	personne physique	81 000 €	26-sept.-25
005000002	PIEGUT PLUVIERS	T4	personne physique	60 000 €	27-nov.-25
005000009	PIEGUT PLUVIERS	T3	personne physique	53 000 €	27-nov.-25
00500012	PIEGUT PLUVIERS	T4	personne physique	60 000 €	22-déc.-25
006400030	LA ROCHE CHALAIS	T3	ascendant loc	25000 €	27-nov.-25
	ST AULAYE	Terrain	Propriétaire privé (voisin)	8 590 €	21-janv.-25
029000003	LE COUX ET BIGAROQUE	T4	Loc occupant PH	90 000 €	19-déc.-25
20300002	SIORAC EN PERIGORD	T3	personne physique	80 230 €	22-déc.-25
20300003	SIORAC EN PERIGORD	T4	Loc PH	93 790 €	19-déc.-25
20300007	SIORAC EN PERIGORD	T4	personne physique	85 880 €	19-déc.-25
27200005	SIORAC EN PERIGORD	T3	loc occupant PH	80 400 €	30-déc.-25
				1 904 390 €	

12 logements individuels ont été vendus. Principalement des T3 et T4. Les prix de vente proposés se situent entre 53 K€ et 94 K€. Le prix moyen de vente s'établit à 70 416 K€ avec une surface habitable moyenne vendue de 72 m².

Pour rappel, la plus-value de la vente est destinée exclusivement à alimenter les fonds propres de l'office pour la construction neuve. Les biens vendus sont principalement des maisons individuelles situées pour la plupart dans un secteur rural.

PLAN DE VENTE 2026

Actualiser régulièrement le plan de vente est indispensable pour un organisme de logement social (OPH) afin de répondre aux évolutions des besoins locaux, des conditions économiques, et des orientations stratégiques de l'organisme.
Depuis 2025, nous tenons à intégrer des critères de rentabilité pour s'assurer que les décisions prises soient viables économiquement tout en respectant la mission sociale de l'organisme.

35 sites pour 134 logements sont déjà sur le plan de vente présenté au conseil d'administration du 16 décembre 2024.

Conformément aux critères définis dans la délibération du 16 décembre 2024, 8 sites supplémentaires pour 59 logements sont rajoutés au plan de vente.

TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX

Territoire	Groupes	Année de MES	Nom groupe	Nb lots
GRAND PERIGUEUX	1129	2021	RUE PAUL MAZY PERIGUEUX	1
GRAND PERIGUEUX	1097	1998	RUE ERNEST GUILLER PERIGUEUX	3
GRAND PERIGUEUX	1091	1995	9, RUE DE L'UNION PERIGUEUX	3
GRAND PERIGUEUX	327	1995	ANCIENNE MAIRIE COURSAC	2
GRAND PERIGUEUX	358	1995	LE SUCHET BOULAZAC ISLE MANOIRE	1
GRAND PERIGUEUX	1074	1993	RUE DOCTEUR CALMETTE PERIGUEUX	1
GRAND PERIGUEUX	1016	1963	14 PAV.RUE C.DES DAMES CHAMPCEVINEL	3
				14

TERRITOIRE SUD OUEST

SUD OUEST	8	1960	LES MASSIAS MONTPON	18
SUD OUEST	300	1994	CITE DES CHENES ST PRIVAT EN PERIGORD	4
SUD OUEST	264	1990	PATUREAUX 1 ST FRONT PRADOUX	8
SUD OUEST	208	1985	LE CHARRETIER MONTPON	1
SUD OUEST	598	2007	11 RUE DU COUVENT EYMET	3
SUD OUEST	393	1996	ANCIENNE MAIRIE ST LEON	3
SUD OUEST	403	1997	LES GRANDS CHAMPS MENESPLET	1
SUD OUEST	182	1979	ST MEARD DE GURCON	1
SUD OUEST	250	1988	LE VALON ST PRIVAT DES PRES	3
SUD OUEST	163	1979	LE CLAUD LA FORET 2 MONTPON	20
				62

NOUVEAUX SITES PROPOSES A LA VENTE

SUD OUEST	4	1959	LA GARE LALINDE	8
SUD OUEST	285	1993	LA CROIX DU GENDRE DOUZILLAC 3	2
SUD OUEST	289	1994	LES JARISSADES 2 ST GERMAIN	5
				15

TERRITOIRE SUD EST

SUD EST	476	2000	LES REBIERES TOURTOIRAC	1
SUD EST	203	1985	LE FRAYSSE SIORAC EN PERIGORD	5
SUD EST	204	1985	LA BECHADE CONDAT	15
SUD EST	7	1960	GAUBERT SARLAT	1
SUD EST	2	1959	BROSSOLETTE TERRASSON	1
SUD EST	3	1959	LES TIREAUX LE BUGUE	2
SUD EST	427	1997	LA REPUBLIQUE TERRASSON	2
				27

NOUVEAUX SITES PROPOSES A LA VENTE

SUD EST	84	1970	LE PECHAURIOL DAGLAN	**6**
SUD EST	111	1974	LES SEBASTURES SALIGNAC	**10**
SUD EST	290	1994	LA BRUNIE LE COUX ET BIGAROQUE	**1**
				17

TERRITOIRE NORD

NORD	215	1985	LE BOURG VENDOIRE	1
NORD	109	1974	AV. DU 19 MARS 1962 VILLARS	4
NORD	279	1993	ST BARTHELEMY	1
NORD	455	1998	LES FOUGERES VIEUX MAREUIL	1
NORD	460	1998	BOURG SUD ST MARTIN RIBERAC	1
NORD	195	1983	LANOUAILLE 2	1
NORD	50	1969	LA TRICHERIE PIEGUT RUE DU 19 MARS 1962	1
NORD	54	1969	LES PRUNUS LANOUAILLE	7
NORD	532	2001	LES BOURRIAUDS	1
NORD	523	2001	RTE DE PERIGUEUX	1
NORD	9	1960	RTE DE PIEGUT NONTRON	12
				31

NOUVEAUX SITES PROPOSES A LA VENTE

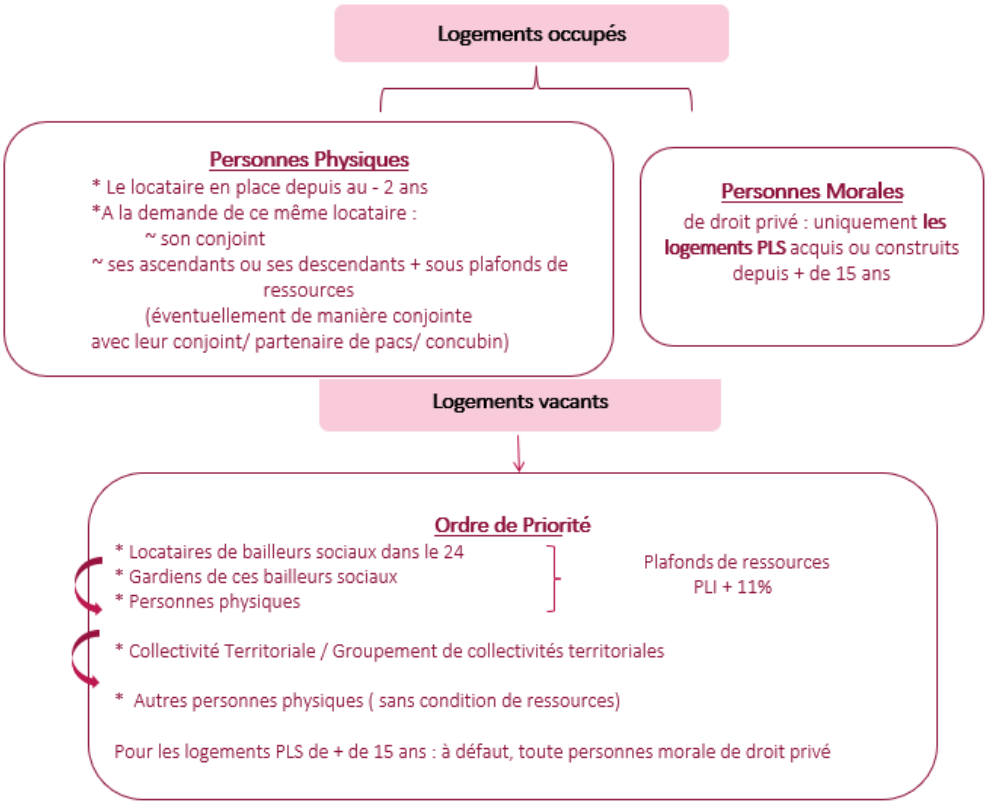
NORD	53	1970	LA MOTHE NONTRON	24
NORD	150	1977	PLUVIERS 3 PIEGUT PLUVIERS	3
				27

L'objectif annuel fixé au service vente pour l'année 2026 est de 14 logements cédés, pour un montant d'environ 980 000 € Le renouvellement du plan de vente a pour but d'y parvenir en régénérant le nombre de logements éligibles.

Pour rappel, le prix de vente est fixé librement par l'office sans consultation des services des Domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement l'est (art. L443-11, IV du CCH).
Comme décidé par le conseil d'administration en date du 6 mai 2024, il convient de prévoir une marge de négociation de +/- 20 % du prix de base ci-dessous en fonction de l'état du bien vendu.

En dehors de ce plan de vente, certains locataires nous sollicitent pour l'acquisition du logement qu'ils occupent. C'est pourquoi, il est proposé d'étudier toutes demandes spontanées individuellement dans la mesure où le bien respecte les critères économiques et sociaux.

Rappel de l'ordre de priorité
La cession de logements sociaux est strictement encadrée par la Loi. Ainsi les bénéficiaires et les ordres de priorités des bénéficiaires de la vente sont strictement encadrés.



La procédure de cession répond aux conditions légales de l'article L443-11 du code de la construction et l'habitation. Un logement pourra être vendu :

- **Pour les logements occupés** :
  - → Le locataire en place depuis au - 2 ans
  - → A la demande de ce même locataire :
    - Son conjoint
    - Ses ascendants ou ses descendants (*sous plafonds de ressources*)

(Éventuellement de manière conjointe le locataire avec leur conjoint/ partenaire de pacs/ concubin)

- **Pour les logements vacants** (Ordre de Priorité) :
  - → Sous conditions de ressource : plafonds PLI + 11%
    - Locataires de bailleurs sociaux dans le Département
    - Gardiens de ces bailleurs sociaux
    - Personnes physiques

A défaut :

- → Collectivité Territoriale / Groupement de collectivités territoriales

Sous condition de respect de l'ordre de priorité établi ci-dessus, le premier à déposer une offre au prix demandé ou supérieur se verra attribuer la vente.

Dans le cas où les offres de prix seraient inférieures, la vente sera attribuée à l'acheteur qui a formulé une offre la plus proche du prix demandé.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider les modifications du plan de vente et de valider le plan de vente 2026 tel que décrit ci-dessus
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à ces ventes, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à ces opérations
- D'autoriser le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération

VOTE A L'UNANIMITÉ
Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG05CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG05CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 05

Objet : Vente de logements à l'Opérateur National de Vente

Vu les articles L443-7 à L443-15-5, L443-15-7 et L443-15-8 du code de la construction et de l'habitation.

Vu les articles R443-10 à R443-17-1 du code de la construction et de l'habitation.

Vu la loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi Elan.

Vu la circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions d'application immédiate de la loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan).

Vu le décret n° 2019-929 du 3 septembre 2019 relatif aux sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation et aux autres organismes privés d'habitations à loyer

Vu le décret n° 2019-1183 du 15 novembre 2019 relatif aux ventes de logements locatifs sociaux

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi « 3DS »)

Considérant les enjeux de diversification des sources de financement de Périgord Habitat

Considérant le principe de soutien aux projets d'accession sociale à la propriété de ses locataires

Le rapport présenté en séance, stipule que :

Périgord Habitat, en tant que 1er opérateur de logement social de la Dordogne, reçoit de nombreuses demandes d'intervention sur l'ensemble des territoires du Département (communes et EPCI). Confronté à un besoin de développement de ses investissements, l'Office est à la recherche de sources de financement renouvelées.

Il est engagé historiquement dans une politique de vente de logements à ses locataires, intégrée à la politique globale de l'organisme.

Toutefois, le rythme de cessions mises en œuvre ces dernières années, tout en respectant les objectifs fixés, n'est pas déterminant pour la création de ressources suffisantes permettant de contribuer à son plan général d'investissement.

Pour plusieurs raisons, développées dans la présente délibération, Périgord Habitat a sollicité l'Opérateur National de Vente (ONV), société anonyme de vente HLM, créée par les partenaires sociaux dans le cadre d'une convention pluriannuelle établie entre l'Etat et le groupe Action Logement en 2019, à la suite du vote de la loi ELAN. Cet organisme a pour objectif l'acquisition en bloc de 40 000 logements à l'horizon 2035 et leur revente à l'unité, prioritairement aux locataires occupants.

Les objectifs énoncés par Périgord Habitat sont :

- La perspective de reconstituer des fonds propres rapidement, par le biais d'une vente en bloc à l'ONV, et de dédier les ressources obtenues vers des programmes d'investissement neufs,
- La facilitation des parcours résidentiels des locataires de Périgord Habitat, motivés par l'accession à la propriété,
- La simplification du processus de vente en s'appuyant sur des experts reconnus (commercialisation, accompagnement des candidats à l'accession, …),
- Le développement de la mixité sociale dans les ensembles immobiliers concernés.

En lien avec les services de l'ONV au cours de l'année 2025, afin d'identifier les segments du parc les plus attractifs pour ce dispositif de cession, Périgord Habitat a positionné deux ensembles immobiliers situés sur la commune de Périgueux, qui ont retenu l'attention du comité de sélection de l'ONV :

- 10 logements de la résidence des Farges, dans la rue du même nom, dans le centre historique (immeuble acquis-amélioré, mis en service en juin 1992)
- 36 logements de la résidence du colonel Potel (1), rue du 34ème régiment d'artillerie, dans le quartier Saint Georges (construction neuve mise en service en avril 1981)

La cession d'un immeuble à l'ONV, avec en vue la vente aux locataires en place ou les ventes progressives au fur et à mesure de la libération des logements, ne modifie pas les contrats de locations en cours, ni n'affecte le droit au maintien dans les lieux des locataires, sans aucune démarche de leur part : le statut de locataire HLM est conservé.

La gestion quotidienne de l'immeuble ne change pas : Périgord Habitat reste l'interlocuteur des locataires (maintenance, entretien, suivi des réclamations).

Par contre, le statut juridique de l'immeuble évolue : il devient une copropriété. Tout ce qui se rapporte aux parties communes est traité en assemblée générale, avec l'ONV, copropriétaire des logements non vendus, et les nouveaux accédants.

Les locataires sont prioritaires pour l'acquisition de leur logement, s'ils l'envisagent. Ils peuvent alors bénéficier de conditions d'achat préférentielles (prix, accompagnement individuel) et de garanties en cas de difficultés ou d'accident de la vie,…

Les programmes immobiliers acquis par l'ONV sont systématiquement réhabilités dans le respect du Plan de Décarbonation du groupe Action Logement et de ses filiales (incluant un objectif de satisfaction de l'étiquette DPE C). Périgord Habitat peut être désigné comme AMO par l'ONV et conduire les opérations de réhabilitation pour son compte, contre rémunération.

Périgord Habitat est rémunéré pour la gestion pour compte de tiers et peut également l'être pour l'activité de syndic.

La procédure de vente de logements non-inscrits au plan de vente pluriannuel annexé à la convention d'utilité sociale (CUS) prévoit expressément l'autorisation du Préfet (cf. article L 443-7 du CCH) qui consultera la Ville de Périgueux, en tant que commune d'implantation et collectivité ayant accordé financement et garantie lors de la réalisation de ces logements.

Il est important de signaler que la Ville de Périgueux n'est pas déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU ; son taux de logements locatifs sociaux est de 26%. Indépendamment de ce fait, il faut retenir que la cession de logements sociaux à l'ONV n'obère pas leur statut de logement locatif social pendant toute la période de gestion avant-vente et que les logements sociaux vendus à leurs occupants sont comptabilisés pendant 10 ans au titre de cet article.

Le déroulé d'une cession à l'ONV est présenté en annexe à la présente délibération. Le prix de vente devrait être établi avant l'été 2026. Une délibération sera soumise à l'approbation du conseil d'administration en conséquence.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

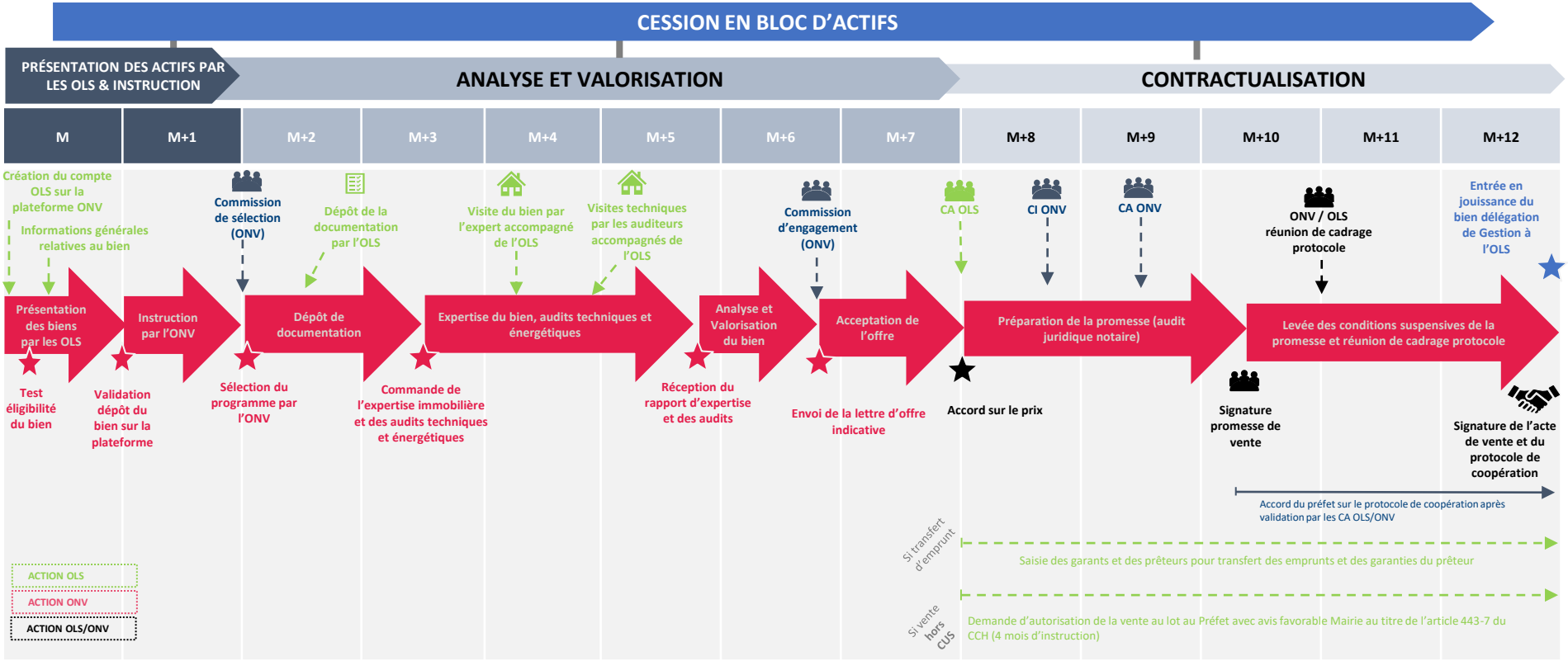
- De prendre acte de l'évolution de la stratégie de vente de Périgord Habitat et de la perspective de cession à l'ONV,
- D'autoriser le programme de vente des deux ensembles immobiliers identifiés
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes mesures pour y procéder, dans le calendrier nécessaire et dans l'intérêt de Périgord Habitat

VOTE A L'UNANIMITÉ

Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

ONV Groupe ActionLogement

LE DÉROULÉ D'UNE CESSION



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG06CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG06CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 06

Objet : Bilan du Plan de Concertation Locative 2025

Conformément au Plan de Concertation Locative convenu entre Périgord Habitat et les associations représentatives des locataires, 9 réunions du Conseil de Concertation Locative (CCL)ont été tenues au cours de l'année 2025.

Les principales thématiques présentées et portées au débat lors de ces réunions sont les suivantes :

- Présentation et suivi de la démarche QUALI'HLM
- Bilan régulier de la gestion des déchets (suivi des dispositifs de collecte et plan de gestion des composteurs)
- Occupation sociale du parc
- Bilan des CALEOL
- Présentation et bilan des marchés de prestations au service des résidents
- Budget principal de l'OPH et budget des charges récupérables
- Développement de l'offre locative : programmation des nouvelles opérations et planning des mises en service
- Traitement des réclamations : suivi et plateforme PHLink
- Evolutions de la gestion de proximité (gardiens d'immeubles)

Chacune des réunions permet également un échange autour de problématiques de la gestion résidentielle, à l'initiative des associations de locataires.

En marge des réunions habituelles du CCL, des temps de travail particuliers ont permis :

- La mise en place d'un accord collectif portant sur le remplacement des DAAF (Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée) dans les logements, signé le 27 octobre 2025
- La préparation d'une actualisation de la grille de vétusté applicable à la refacturation des éventuels travaux consécutifs aux états des lieux sortants
- L'ébauche d'un projet d'accord collectif portant sur l'entretien préventif de la plomberie
- Une expertise partagée du fonctionnement des répartiteurs de frais de chauffage, en présence de représentants de la société ISTA, ainsi que du traitement des nuisibles, à l'appui des techniciens de la société SAPIAN

39 rencontres avec les résidents ont été organisées en cours d'année 2025, le plus souvent en présence de la Direction Générale, de la Direction de Proximité et des Directions Territoriales concernées.

Le PCL précise que l'aide financière mise à la disposition des associations et groupements de locataires partenaires pour assurer leur fonctionnement et pour la réalisation de missions de concertation locative est fixée à 2 € par logement et par an. Une répartition de cette aide doit être réalisée entre les

associations de locataires au prorata de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires. Les modalités de paiement de cette aide prévoient deux versements

- Un premier acompte de 50 % au 2ème trimestre de chaque année, sur la base d'une demande écrite de la part des associations
- Le solde de cette aide financière est conditionné à la remise d'un rapport d'activité annuel, présentant notamment les actions réalisées au bénéfice des locataires en contrepartie de cette subvention

Ont ainsi été versés :

- Pour la CNL 24 4 800 €
- Pour la CLCV 1 811 €
- Pour l'AFOC 24 1 540 €

En complément de cette aide directe, il est rappelé que Périgord Habitat met à titre gracieux des locaux à la disposition de 5 amicales de locataires sur les quartiers de Chamiers, Campniac, Trarieux et Font Laurière à Périgueux ainsi que sur le site du Champ de Foire à Nontron.

Conformément au projet d'établissement établi en 2025, Périgord Habitat participe, au titre d'un budget participatif, au financement de certaines actions et projets portés par des locataires ou les associations :

En 2025

- Financement de la participation au championnat de France du club sportif de Boccia de Sanilhac : 650€
- Ateliers participatifs SOLIHA : 440€
- Participations animations locatives (Soutien à la Fête des voisins, Noël, Pâques…) : 900 €
- Animations et fêtes de quartiers (Gour de l'Arche, Chamiers) : 5 000€
- Achat de bancs et tables de pique-nique et jeux de société à Nontron : 550 €
- Financement de composteurs : 300€

Début 2026

- Participation financière au loto organisé par l'association des locataires du Clos des Musiciens à Mussidan, au bénéfice de l'institut Bergonié : 500 €
- Fleurissement de la résidence Les Floralies, à Bergerac : 4 000 €
- Animations collectives par l'amicale des Amis des Couteliers : 1 000 €

Les amicales et associations sont très régulièrement appelées à proposer de nouvelles actions et animations.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver le bilan du Plan de Concertation Locative 2025.

VOTE A L'UNANIMITÉ

Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG07CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG07CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 07

Objet : Rapport d'activités 2025

Le rapport présenté en séance, stipule que :

Le directeur général présente l'activité des services de l'office pour l'année 2025 sur la base du rapport en annexe.

Il comprend notamment un point sur :

- Le bilan de la CALEOL 2025
- L'état des marchés publics et des contentieux s'y rapportant
- L'état des contentieux
- Le bilan social

Ce rapport sera communiqué au Conseil Départemental de la Dordogne au plus tard le 30 avril 2026. Il sera également transmis aux collectivités adhérentes au SMOLS.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider le rapport d'activité 2025 et les rapports particuliers portant sur la CALEOL, les marchés, le contentieux et le bilan social.

VOTE A L'UNANIMITÉ

Pour : 19

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG07CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG07CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE



Table des matières

1 PRÉSENTATION 2025 : ACTEUR SOCIAL ET ÉCONOMIQUE MAJEUR SUR LE DÉPARTEMENT .. 1
1.1 LA GOUVERNANCE 2025 DE L'OFFICE À TRAVERS SES INSTANCES 1
1.2 LE CONTEXTE NATIONAL ET LOCAL DE L'OFFICE EN 2025 1
2 LA POLITIQUE STRATÉGIQUE DE PÉRIGORD HABITAT EN 2025 2
2.1 LA POLITIQUE STRATÉGIQUE PATRIMONIALE 2
2.1.1 LE PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2
2.1.2 NOTRE MISSION DE MAITRISE D'OUVRAGE AVEC LA CONSTRUCTION NEUVE 3
2.1.3 LES REHABILITATIONS 5
2.1.4 LA DEMOLITION 6
2.1.5 LE PLAN D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE 6
2.1.6 LES ETIQUETTES ENERGETIQUES DU PARC DE L'OFFICE 7
2.1.7 LES VENTES 8
2.2 LA POLITIQUE D'ACHAT ET LE SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS 8
2.2.1 INFRUCTUOSITE 9
2.2.2 CLAUSE D'INSERTION 10
2.3 LA POLITIQUE SOCIALE, DE PROXIMITÉ ET LA QUALITÉ DE SERVICE 10

2.3.1 L'occupation « très » sociale de l'Office (données au 31/12/2024) 10
2.3.2 Les demande de logement au 31.12.2025 12
2.3.3 Les attributions 2025 12
2.3.4 Les entrants et sortants 2025 13
2.3.5 Le relogement en 2025 13
2.3.6 La Vacance 13
2.3.7 POINT SUR LE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE DES LOCATAIRES À FIN 2025 14
2.3.8 Les impayés de loyers et le contentieux 14
2.3.9 La gestion pour le compte de tiers en 2024 15
2.3.10 LE SERVICE DEVELOPPEMENT SOCIAL 15
2.3.11 Travail partenarial 17
2.3.12 STRATEGIE SENIOR - ADAPTATION DES SALLES DE BAIN 17
2.3.13 Les territoires 17
2.3.14 La proximité 18
2.4 LA STRUCTURE FINANCIÈRE 21
2.4.1 Le budget d'exploitation : 21
2.4.2 Le budget d'investissement : 22
2.5 LES RESSOURCES HUMAINES 22
2.5.1 Les emplois et mouvements 22
2.5.2 La pyramide des âges 23
2.5.3 L'absentéisme 23
2.5.4 La formation 23
2.5.5 Hygiène et sécurité 23
2.5.6 Egalité Femmes – Hommes 24
2.5.7 Dialogue social 24
2.5.8 QUALITE DE VIE AU TRAVAIL (QVT) 24
2.6 LES FONCTIONS SUPPORTS 24
2.6.1 La communication de l'Office 24
2.6.2 Le développement de projets / Numérique 26
3 LES PERSPECTIVES POUR 2026 27

1 PRÉSENTATION 2025 : ACTEUR SOCIAL ET ÉCONOMIQUE MAJEUR SUR LE DÉPARTEMENT

1.1 LA GOUVERNANCE 2025 DE L'OFFICE À TRAVERS SES INSTANCES

Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC), Office Public de l'Habitat (OPH), Périgord Habitat est rattaché depuis le 1er janvier 2020 au SMOLS (Syndicat Mixte Ouvert du Logement Social) de la Dordogne.

Le conseil d'administration de l'Office est composé de **27 administrateurs** répartis entre des élus du SMOLS, des personnes qualifiées, des représentants d'association d'insertion, des représentants socio-professionnels, des représentants syndicaux et de représentants des locataires élus. Madame la Préfète y est présente ou représentée, ainsi que la Secrétaire du Comité Social d'Entreprise.

Le conseil d'administration de l'Office sera renouvelé à la suite des élections municipales du mois de mars 2026.

Le président de Périgord Habitat est Germinal PEIRO et le directeur général, Bertrand BOISSERIE.

Le **Conseil d'Administration** a tenu **4 réunions** en 2025 et le **Bureau** du Conseil d'Administration 2 **réunions.** Le taux de participation des administrateurs (présents et représentés) a été de **87 %.**

La **Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)**, présidée par Gatienne DOAT, a tenu **30 commissions** en 2025.

La **Commission d'Appels d'Offres (CAO)** s'est réunie **4 fois** en 2025.

Le **Conseil de Concertation Locative (CCL)** s'est réuni **9 fois** avec les administrateurs désignés, les représentants d'associations des locataires élus et les Présidents(es) des associations CNL et AFOC.

1.2 LE CONTEXTE NATIONAL ET LOCAL DE L'OFFICE EN 2025

Le contexte national traduit une production en légère hausse mais reste marqué par le coût de la construction qui demeure à un niveau élevé comparativement aux années ante-COVID.

Par ailleurs, malgré une légère baisse de la RLS en 2025, le prélèvement de l'État constitue encore une contrainte financière forte qui laisse peu de marge de manœuvre aux OLS. À cela s'ajoutent les exigences environnementales de construction en matière thermique et de bilan carbone qui surenchérissent régulièrement le coût de la construction alors que l'augmentation des loyers reste, quant à elle, règlementairement contrainte.

Au plan local, l'office qui traverse une période financière contrainte, doit accorder une forte vigilance à la consommation de ses fonds propres pour assurer sa pérennité. Cela conduit à avoir une exigence particulière sur le choix et la conduite des opérations à mener et à étudier opportunément les possibilités qui se présentent en matière d'achat de logements par le biais de VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement). Malgré tout, l'office a mis en service un peu plus de 200 logements en 2025 et la programmation 2026 se base sur une projection de plus de 80 logements.

Enfin, l'année 2025 aura été, pour l'office, une année marquée par la mise en place progressive d'une réorganisation des processus métiers sur l'ensemble des thématiques et dont le bénéfice est attendu à relativement court et moyen terme.

2 LA POLITIQUE STRATÉGIQUE DE PÉRIGORD HABITAT EN 2025

2.1 LA POLITIQUE STRATÉGIQUE PATRIMONIALE

Au 31 décembre 2025, l'Office disposait d'un parc de :

- **9 268** logements familiaux :
  - 32 % individuels
  - 68 % collectifs
  - Dont **313** logements **loués à des associations** à des fins de sous-location pour des personnes en grande difficulté
- **19 foyers ou équivalents** (370 logements) :
  - 10 gendarmeries (59 logements)
  - 9 foyers - CHRS, maisons-relais, CROUS (311 logements)
- **28** locaux commerciaux
- **4 672** garages indépendants et parkings
- Une activité de **gestion de Syndic** pour **7** copropriétés et **168** logements en gestion pour le **compte de tiers** (dont 151 concernent la cité Clairvivre à Salagnac).

L'âge moyen du parc de logement est de : **40,8** ans

La typologie du parc est la suivante :

- Type 1 : 3.10 %
- Type 2 : 16.68 %
- Type 3 : 40.56 %
- Type 4 : 32.91 %
- Type 5 : 6.29 %
- Type 6 et plus : 0.46 %

5 407 logements se situent en **Zone B2** et **3 861** logements en **Zone C.**

3 476 en Zone Revitalisation Rurale (**ZRR**) et **1 108** dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (**QPV**) avec 244 logements sur la communauté d'agglomération bergeracoise et 864 sur le Grand Périgueux.

2.1.1 LE PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) de l'Office, validé par le conseil d'administration du 6 juillet 2020 pour 10 ans (couvrant la période 2020 à 2029) pour un montant total d'investissements de 221 millions d'euros, a été mis à jour pour l'année 2025, lors du conseil d'administration du 16 décembre 2024.

Néanmoins, l'exercice 2025 a été marqué par une réflexion sur la nécessité de renouveler le PSP (2020-2029) défini lors de la fusion de Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat.

Le conseil d'administration du 26 juin 2025 a acté la refonte du Plan Stratégique du Patrimoine et l'orientation générale du futur plan 2026-2035.

A la suite, le conseil d'administration du 4 décembre 2025 a délibéré sur les orientations stratégiques de Périgord Habitat pour le parc existant et l'offre nouvelle pour la future période décennale.

Deux scenarii structurants ont été déclinés pour préserver / sécuriser le patrimoine et, dans un niveau optimisé, développer / améliorer l'offre de service. Ils sont une réponse adaptée au contexte dans lequel évolue l'Office et permettent d'assurer une qualité de service constante ou une montée en gamme de certains segments du patrimoine.

Ils sont appréciés au travers de 3 axes (Requalification résidentielle, Energie / Carbone, Climat et Confort).

Le bilan du PSP 2020-2029, arrêté au 31/12/2025, a été présenté à l'appui du rapport de définition de ces orientations stratégiques et de leurs déclinaisons opérationnelles.

La dernière phase de réalisation du PSP 2026-2035 se déroulera au 1er trimestre 2026. Elle définira les enveloppes financières disponibles et l'arbitrage des choix opérationnels désignant les groupes immobiliers prioritaires et les niveaux d'intervention préconisés.

2.1.2 NOTRE MISSION DE MAITRISE D'OUVRAGE AVEC LA CONSTRUCTION NEUVE

En 2025, L'Office a déposé auprès du Conseil Départemental de la Dordogne, délégataire des aides à la pierre, une programmation nouvelle de 86 logements pour 5 opérations :

- 11 logements financés en Prêt Locatif Social (PLS),
- 46 logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
- 29 logements en Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI)

Les 5 opérations sont en zone détendue (dont 1 à Terrasson-Lavilledieu et 1 à Thiviers).

Cela représente un montant prévisionnel d'investissement de 16,6 millions d'Euros *(en moyenne 193 000 €/logement*). L'aide à la pierre sollicitée auprès du délégataire sur cette programmation neuve 2025 s'élève à 132 000 € (fonds Etat) et l'aide à la création de logement, dans le cadre de la Convention Partenariale d'Objectifs et de Moyens signée avec le Conseil Départemental de la Dordogne, se monte à 112 000 €. Cette convention qui se monte à 400 000 € finance aussi des travaux de requalification du parc pour 288 000 €.

En 2025, l'Office a produit 15 opérations pour 245 logements avec 225 logements mis en service. La résidence Nelson Mandela de 20 logements (12 PLUS, 8 PLAI) à Coulounieix-Chamiers a été livrée fin 2025 et mise en location en 2026.

Liste des programmes terminés :

VILLE	NOM	NBRE LOGTS	TYPE	MOA	PLAI	PLUS	Palulos
BERGERAC	Sévigné 2	26	Individuels	VEFA	13	13	
ST POMPON	La Lousse	5	Collectifs	Directe	2	3	
LE PIZOU	Les Mandarins	6	Individuels	Directe	2	4	
LA COQUILLE	Les Amandiers	10	Individuels	Directe	6	4	
SANILHAC	La Chaussenie	4	Individuels	Directe	2	2	
PERIGUEUX	La Minoterie	30	Collectifs/Individuels	Directe	6	6	
ANTONNE	Alain Faure	25	Individuels	Directe	25		
PRIGONRIEUX	Junies	24	Collectifs	Directe	12	12	
PERIGUEUX	Ribot	12	Collectifs	Directe	7	5	
CARSAC-AILLAC	Les Arcades	21	Collectifs	VIR			21
SIORAC EN PERIGORD	Les Fruitiers	15	Individuels	Directe	7	8	
MOULIN NEUF	Lamartine	31	Collectifs/Individuels	VEFA	18	13	
VERTEILLAC		31	Individuels	Directe	5	5	
JAVERLHAC		10	Individuels	Directe	2	4	
COULOUNIEIX-CHAMIERS	Nelson Mandela	20	Collectifs/Individuels	Directe	8	12	
		245					

141 logements en portefeuille : mises en chantier de 113 logements par ordre de service et 51 logements déjà en cours de chantier prévus d'être livrés en 2026 et 2027.

VILLE	NOM	NBRE LOGTS	TYPE		PLAI	PLUS
DOUZILLAC	Les Coustillas	5	Individuels	CN	1	4
COURS DE PILE		2	Individuels	CN	2	
LE BUISSON DE CADOUIN	Résidence de la Tour	10	Individuels	CN	6	4
CHATEAU L'EVEQUE		6	Collectifs	AA	3	3
BOULAZAC ISLE MANOIRE	Résidence Manoukian	51	Collectifs/Individuels	CN	24	27
CREYSSE		26	Individuels	CN	13	13
CHAMPCEVINEL	Chemin de Jacquou	3	Individuels	CN	1	2
SARLIAC		9	Collectifs	AA	6	3
COULOUNIEIX-CHAMIERS		29	Collectifs/Individuels	CN (anru)	12	17
		141			68	73

2.1.3 LES REHABILITATIONS

Le programme initié en 2022 se poursuit.

En 2025, les travaux de réhabilitation de **36 logements ont été terminés**.

VILLE	NOM	NBRE LOGTS	TYPE
DOMME	Croix des Prés	8	Individuels
VEYRIGNAC	Barajoux	10	Individuels
JUMILHAC LE GRAND	Demontpion 1	7	Individuels
MONTPON	Vauclaire1	11	Individuels
		36	

10 sites sont en cours de réhabilitation pour **368 logements**.

Commune	Nom	Opération	Nb logts	Avancement 2025
BOULAZAC ISLE MANOIRE	Les Hauts de l'Agora	Réhabilitation thermique	78	Livraison Juillet 2026
COULOUNIEIX CHAMIERS	Espace d'habitat Jacqueline Auriol	Réhabilitation Ebis	32	Livraison Déc 2026
COULOUNIEIX CHAMIERS	Espace d'habitat Jacqueline Auriol	Réhabilitation F et Fbis	126	Livraison Mars 2027
PERIGUEUX	Le Hameau des Mondoux	Réhabilitation thermique	80	Livraison Juillet 2027
LA BACHELLERIE	Bellevue	Réhabilitation thermique	12	Livraison Mars 2026
VILLAMBLARD	Allée des Jardins	Réhabilitation thermique	10	Livraison Février 2026
LIMEYRAT	Les Iris	Réhabilitation thermique	6	Livraison Février 2026
DAGLAN	Péchauriol	Réhabilitation thermique	6	Livraison Février 2026
ST-CYPRIEN	Le Priolat	Réhabilitation thermique	12	Livraison Janvier 2027
LA ROCHE CHALAIS	Gendarmerie	Réhabilitation	6	Livraison nov 2026
			368	

2.1.4 LA DEMOLITION

En 2025, 6 logements ont été déconstruits sur 1 site : 6 anciens logements de gendarmerie à Savignac-les-Eglises (financement par le Fond Friches).

De plus, pour le projet de création de 30 logements à la Roche-Chalais, une déconstruction et un curage ont été effectués en 2025.

La démolition des 64 logements de la résidence du Hameau des Mondoux à Périgueux a débuté pour se terminer en avril 2026.

En parallèle, la déconstruction de la 2ème tranche des pavillons du lotissement Jean Moulin à Coulounieix-Chamiers financée par l'ANRU sera réalisée en 2026.



Hameau des Mondoux

2.1.5 LE PLAN D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Le bilan du Plan d'Entretien du Patrimoine (PEP) pour 2025 est le suivant :

Périgord HABITAT

RESULTAT DE L'ACTIVITE PATRIMONIALE

BILAN PLAN D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE 2025

	Classe 2	Classe 6	TOTAL
Budget voté	3 409 436,00 €	784 619,00 €	4 194 055,00 €
Dépenses	2 510 913,00 €	444 971,00 €	2 955 884,00 €
Delta	898 523,00 €	339 648,00 €	1 238 171,00 €

Déclinaison par territoires	Classe 2	Classe 6	TOTAL	Répartition des dépenses	Répartition logements
C / G. PERIGUEUX	1 917 391,00 €	55 099,00 €	1 972 490,00 €	66,73%	59,09%
SO / BERGERAC	161 274,00 €	174 831,00 €	336 105,00 €	11,37%	15,14%
SE / SARLAT	294 683,00 €	39 753,00 €	334 436,00 €	11,31%	15,63%
N / NONTRON	137 565,00 €	175 289,00 €	312 854,00 €	10,58%	10,15%

53 opérations menées en investissement (CL2) et 45 en entretien (CL6)

Les études menées en 2024 ont abouti sur des travaux d'amélioration énergétique et de mise en sécurité de **371 logements** pour un total de **692 000 €** (VMC, mise en sécurité électrique et assainissement).

Un plan de travaux a été établi avec les **gendarmeries** afin de répondre à leurs premiers besoins. Ces travaux ont essentiellement concerné la mise en sécurité électrique des logements et la pose de compteurs d'eau divisionnaires pour un **total de 173 000 €.**

Diverses études ont été menées dans l'optique de travaux sur l'année 2026 :

- Création de VMC,
- Mise aux normes électrique,
- Rénovation d'espaces extérieurs.

9 opérations ont couvert 58% des dépenses de l'année 2025 :

- Adaptation de salles de bains (baignoires par douches) : Coulounieix-Chamiers Bât F et F bis et Périgueux Maison relais Fénelon
- Création de ventilation : Terrasson Le Maraval, Périgueux Delacroix, Pozzi 2 et rue des Prés
- Remplacement d'ascenseurs : Périgueux Tour Saint-Charles.

En cours d'exercice 2025, des efforts de gestion ont permis :

- L'annulation de certains travaux non indispensables
- L'atténuation par une commande publique optimisée du coût de certains travaux
- L'anticipation du report à 2026 dans l'objectif de mutualiser certains travaux.

2.1.6 LES ETIQUETTES ENERGETIQUES DU PARC DE L'OFFICE

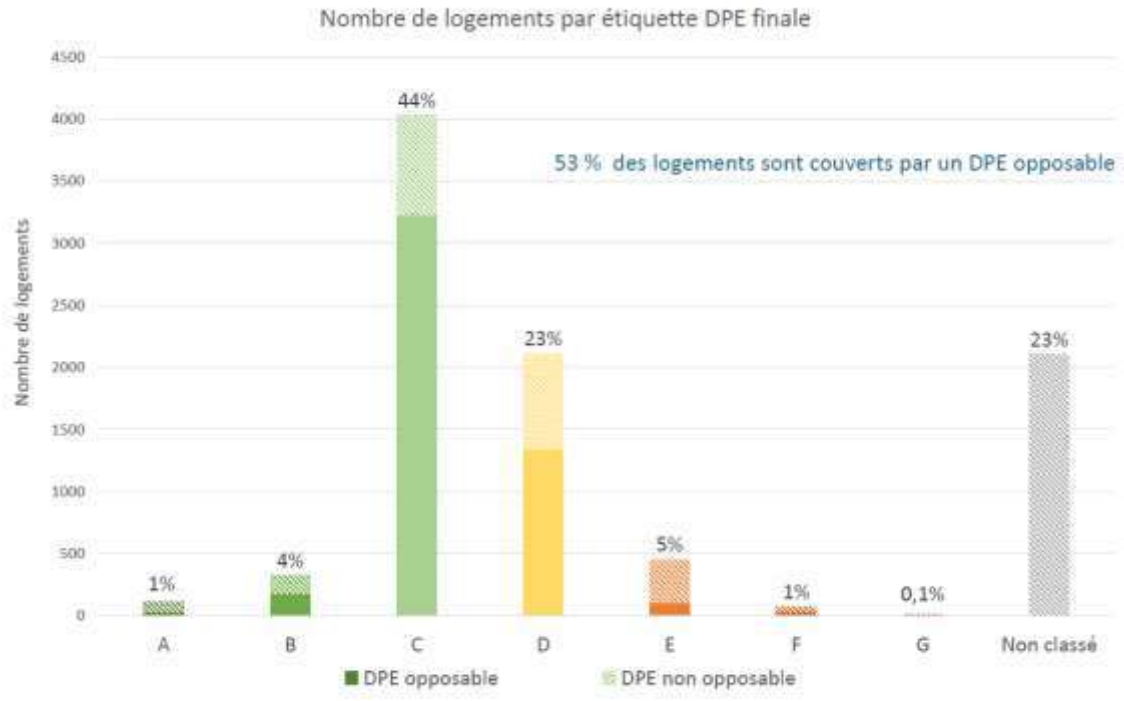
Une partie des DPE du parc de Périgord Habitat est en cours de renouvellement.

Afin de disposer d'une vision précise de la performance énergétique et carbone du patrimoine, nous avons procédé à un redressement des DPE existants.

Ce redressement a consisté, d'une part, à simuler les futures étiquettes des groupes immobiliers n'ayant pas encore fait l'objet d'un nouveau DPE conforme à la méthode 3CL (réforme des diagnostics de performance énergétique de 2021-2022). Cette simulation s'est appuyée sur une projection basée sur des typologies de patrimoine équivalentes.

Dans un second temps, nous avons appliqué un traitement spécifique aux données afin de simuler l'impact de la réforme du coefficient d'énergie primaire, qui entrera en vigueur le 1er janvier 2026.

Ces deux volets ont permis d'obtenir une vision projetée de l'état énergétique et carbone du patrimoine de Périgord Habitat



Les DPE opposables sont les DPE réalisés après la réforme du DPE de 2021.

Étiquettes DPE	Nombre de logements	Part de logements
A, B, C ou D	6 584	71 %
E, F ou G	518	6 %
Non classé	*2 109*	*23 %*
Total général	**9 211**	**100 %**

2.1.7 LES VENTES

En 2025, le montant total des cessions, représente **845 800 €. 12 logements individuels ont ainsi été vendus (6 T3 et 6 T4).**

Les prix de vente proposés se situent entre 25 000 € et 94 000 €. Le montant moyen de cession est de **71 000 €.**

Les biens vendus sont situés sur les communes de la Roche-Chalais, Le Coux-et-Bigaroque, Nontron, Piégut-Pluviers, Siorac-en-Périgord, Vanxains et Vendoire.

Le montant de la prise en charge des frais de notaires est de 7 500 €.

Les acquisitions ont été faites par :

- 8 personnes physiques
- 1 ascendant de locataire de Périgord Habitat
- 2 locataires occupants de Périgord Habitat
- 1 locataire de Périgord Habitat

Les autres ventes de l'office sont les suivantes :

- 1 terrain pour 8 590 €
- L'immeuble, rue Gambetta à Périgueux pour 1 050 000 €, vendu à la MSA Tutelles

Le total des ventes pour 2025 se monte à 1 904 390 €.

Il est à noter que, dans le contexte économique actuel, les banques exigent des garanties toujours plus importantes ce qui freine les acquéreurs et notamment les locataires de Périgord Habitat, désireux d'acheter un logement.

2.2 LA POLITIQUE D'ACHAT ET LE SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS

En 2025, **62 marchés (225 lots)** ont été notifiés **pour 33 228 422 € HT**. Les plis sont toujours à 100 % en format dématérialisé et **73 % des lots ont été attribués à des entreprises du Département**.

La répartition des marchés publics notifiés, entendue au sens où un lot correspond à un marché, met en évidence une prédominance très nette des marchés de travaux tant en volume qu'en montant financier.

Sur un total de 225 lots notifiés, **les marchés de travaux représentent 76,4 %** du nombre, soit 172 lots, et concentrent 86,5 % du volume financier notifié, pour un montant total de 28 741 647 € HT.

Les marchés de services constituent 22,3 % du nombre de lots notifiés, soit 50 lots, pour 12,6 % du volume financier, représentant 4 192 775 € HT.

Enfin, **les marchés de fournitures demeurent marginaux avec 1,3 %** du nombre total de lots notifiés, soit 3 lots et 0,9 % du volume financier notifié, correspondant à 294 000 € HT.

Le tableau suivant détaille plus précisément ces éléments en présentant la ventilation du nombre de lots notifiés et des montants correspondants par grand item de marché. Il permet d'apprécier de manière plus fine la structuration de la commande publique de l'établissement et de mesurer l'écart significatif entre le poids des marchés de travaux et celui des marchés de services et de fournitures, tant en volume qu'en engagement financier.

MARCHES NOTIFIES 2025				
THEMES	Marché	Lots	Montants (en € HT)	%
Accord cadre (travaux, équipements, EDL, etc…)	6	42	7 859 216	23,65
CONSTRUCTION NEUVE	7	58	7 918 302	23,83
PEP	16	19	2 175 232	6,55
REHABILITATION	6	56	11 845 161	35,65
Maitrise d'œuvre	9	9	1 111 332	3,34
SINISTRE	3	14	164 776	0,50
PRESTATION DE SERVICE	9	21	985 377	2,97
DEMOLITION	3	3	875 026	2,63
Fourniture	3	3	294 000	0,88
TOTAL	62	225	33228422	100,00

Par ailleurs, il convient de préciser que ces chiffres ne concernent que les besoins identifiés d'un montant supérieur à 40 000 € HT, correspondant aux marchés formalisés et aux lots notifiés. Les besoins d'un montant inférieur à ce seuil font l'objet de consultations simplifiées par demandes de devis. Pour l'année 2025, ces demandes de devis s'élèvent à 114, ce qui traduit une activité complémentaire non négligeable en matière d'achats, bien que portant sur des montants unitaires plus modestes.

2.2.1 INFRUCTUOSITE

S'agissant de l'infructuosité, comparativement aux années précédentes, l'Office a été moins exposé à cette problématique. La majorité des marchés ou lots ont fait l'objet d'au moins une offre, ce qui a permis d'assurer la continuité des procédures et la notification des contrats.

Toutefois, certains corps d'état demeurent marqués par une concurrence limitée, notamment en gros œuvre, charpente bois et métallique, étanchéité et menuiserie extérieure, secteurs pour lesquels les mêmes entreprises sont régulièrement positionnées. Cette faible diversité d'opérateurs économiques fragilise la mise en concurrence et limite les marges de négociation.

Par ailleurs, dans le cadre des marchés d'entretien, certains secteurs géographiques se révèlent particulièrement difficiles à pourvoir, notamment le Sarladais et le Terrassonnais, où l'identification d'entreprises candidates reste complexe.

2.2.2 CLAUSE D'INSERTION

Périgord Habitat s'est inscrit dans une démarche de soutien de l'emploi local par l'introduction, dans nos Marchés Publics, d'une clause d'insertion professionnelle. En 2025, Périgord Habitat a réalisé plus de **2 900 heures d'insertion**.

2.3 LA POLITIQUE SOCIALE, DE PROXIMITÉ ET LA QUALITÉ DE SERVICE

2.3.1 L'OCCUPATION « TRES » SOCIALE DE L'OFFICE (DONNEES AU 31/12/2024)

- Composition familiale : 73 % des locataires sont des personnes seules avec ou sans enfants (idem 2024) ; 67.6 % pour les entrants 2025 (vs 71 % en 2024).

Contrats en cours

Composition familiale	Nbre	Répartition
Personne seule	3 890	45,4%
Famille monoparentale avec 1 ou 2 enfants	1 936	22,6%
Couple sans enfant	837	9,8%
Couple avec 1 ou 2 enfants	697	8,1%
Famille monoparentale avec 3 enfants et +	443	5,2%
Couple avec 3 enfants et +	346	4,0%
NR	268	3,1%
Autre cas	128	1,5%
Jeune ménage	27	0,3%
Total général	8 572	

Nouveaux entrants 2025

Composition familiale	Nbre	Répartition
Famille monoparentale avec 1 ou 2 enfants	295	30,7%
Personne seule	290	30,2%
Couple avec 1 ou 2 enfants	106	11,0%
Couple sans enfant	82	8,5%
Famille monoparentale avec 3 enfants et +	64	6,7%
NR	51	5,3%
Couple avec 3 enfants et +	50	5,2%
Autre cas	12	1,3%
Jeune ménage	10	1,0%
Total général	960	

- Ressources : 73.6 % des locataires ont des ressources inférieures à 60 % du plafond (pour une personne seule ; ressources imposables < 13 921 €), vs 76 % en 2024

  Pour les entrants : 83.6 % des locataires ont des ressources inférieures à 60 % du plafond Vs 87 % en 2024.

Contrats en cours

Ressources Vs 60% plafond	Nbre	Répartition
Ressources inférieures 60% plafond	5 490	73,6%
Ressources supérieures 60% plafond	1 969	26,4%
NR	1 113	
Total général	8 572	

Ressources Vs 40% plafond	Nbre	Répartition
Ressources inférieurs 40% plafond	3 916	52,5%
Ressources supérieures 40% plafond	3 543	47,5%
NR	1 113	
Total général	8 572	

Nouveaux entrants 2025

Ressources Vs 60% plafond	Nbre	Répartition
Ressources inférieures 60% plafond	760	83,6%
Ressources supérieures 60% plafond	149	16,4%
NR	51	
Total général	960	

Ressources Vs 40% plafond	Nbre	Répartition
Ressources inférieurs 40% plafond	564	62,0%
Ressources supérieures 40% plafond	345	38,0%
NR	51	
Total général	960	

- Age : 58 % des locataires occupants ont plus de 50 ans.

  48 % des entrants 2025 ont entre 30 et 49 ans.

Contrats en cours

Tranche âge	Nbre	Répartition	
De 50 à 64 ans	2 587	30,2%	57,8%
65 ans et plus	2 370	27,6%	
De 40 à 49 ans	1 539	18,0%	
De 30 à 39 ans	1 286	15,0%	
Moins de 30 ans	522	6,1%	
NR	268	3,1%	
Total général	8 572		

Nouveaux entrants 2025

Tranche âge	Nbre	Répartition
De 30 à 39 ans	252	26,3%
De 40 à 49 ans	209	21,8%
De 50 à 64 ans	186	19,4%
Moins de 30 ans	169	17,6%
65 ans et plus	93	9,7%
NR	51	5,3%
Total général	960	

- Catégorie socio professionnelle : 58 % des locataires sont sans activité (retraités et sans emploi) vs 59 % fin 2024.

Contrats en cours

Catégorie socio professionnelle	Nbre	Répartition
Sans emploi	2 571	30,0%
Retraités	2 435	28,4%
Employés	931	10,9%
NR	917	10,7%
Ouvriers	735	8,6%
Salarié du privé	399	4,7%
Artisans/Prof libérales/autres	374	4,4%
Employé	106	1,2%
Intérimaire	53	0,6%
Apprenti/Etudiant	33	0,4%
Cadres	10	0,1%
Technicien/agent maitrise	8	0,1%
Total général	8 572	

Nouveaux entrants 2025

Catégorie socio professionnelle	Nbre	Répartition
Sans emploi	329	34,3%
NR	187	19,5%
Employés	107	11,1%
Retraités	99	10,3%
Salarié du privé	92	9,6%
Ouvriers	74	7,7%
Artisans/Prof libérales/autres	33	3,4%
Employé	26	2,7%
Apprenti/Etudiant	9	0,9%
Intérimaire	3	0,3%
Cadres	1	0,1%
Total général	960	

51 associations & 136 inconnu/autre situation

- APL : 55.4 % des locataires perçoivent de l'APL (vs 56% en 2024) ; 53.5 % pour les entrants 2025 (vs 64 % en 2024).

Contrats en cours

APLisés	Nbre	Répartition
Oui	4 747	55,4%
Non	3 825	
Total général	8 572	

Nouveaux entrants 2025

APLisés	Nbre	Répartition
Oui	514	53,5%
Non	446	
Total général	960	

2.3.2 LES DEMANDE DE LOGEMENT AU 31.12.2025

La demande de logement social est gérée par le Système National d'Enregistrement : SNE.

8 121 demandes actives fin 2025 (7 691 demandes fin 2024).

Top 5 des EPCI les plus demandées et qui représentent 77.20 % de la demande :

EPCI	Nb	%
CA du GRAND PERIGUEUX	3390	41.7%
CA BERGERACOISE	1849	22.8%
CC de SARLAT PERIGORD NOIR	379	4.7%
CC TERRASSONNAIS	366	4.5%
CC d'ISLE VERNE SALEMBRE EN PERIGORD	281	3,5%

- Ancienneté de la demande : 56 % moins d'1 an.
- Age du demandeur : 42 % entre 30/49 ans.
- Revenus : 71 % en dessous plafond PLAI.
- Taille des ménages : 46 % des demandes concernent des personnes seules.
- Logement de départ :
  - 38 % parc privé,
  - 25 % parc HLM,
  - 20 % logés par un tiers.
- Taille du logement demandé : 65 % des T2/T3.
- Catégorie du logement demandé :
  - 44 % indifférent,
  - 36 % maison
  - 20 % collectif.
- Motif de la demande :
  - 14 % logement trop petit,
  - 12 % logement trop cher
  - 8 % divorce/séparation,
  - 8 % inadapté au handicap
  - 8 % logement repris ou mis en vente
  - 8% logement non décent

Le **délai moyen d'attribution** aujourd'hui est de **15 mois**.

2.3.3 LES ATTRIBUTIONS 2025

30 CALEOL se sont tenues

3 148 (contre 2 459 en 2024) **dossiers examinés** dont 52 % sur Territoire Grand Périgueux, 15 % sur le Territoire Sud-Est, 21 % Territoire Sud-Ouest et 12 % sur le Territoire Nord

Attributions : les rangs 1 à 3 constituent 87 % des attributions (stable vs 2024)

1 576 propositions (contre 1 341 en 2024).

- Les attributions définitives (remise de clé) sont en hausse avec 1 009 entrants (vs 841 en 2024).

Suite à ces propositions :

623 refus (contre 484 en 2024) : taux de refus 39.5 % (vs 36% en 2024)

38.2 % des refus pour environnement / localisation ou relogé à l'extérieur.

2.3.4 LES ENTRANTS ET SORTANTS 2025

1 009 entrants en 2025 (vs 841 en 2024) soit une hausse de 20 % :

- 23 % des entrées sont liées aux mises en locations
- 49 % des entrées se font sur le seul territoire Grand Périgueux
- 7 % des entrées sont situées en QPV
- 68.3 % des locataires entrants ont opté pour le prélèvement automatique (72,3 % sur l'ensemble des locataires présents à fin 2025).
- 57 % des locataires entrants perçoivent l'APL
- 32 % des locataires entrants sont en impayés loyer + dépôt de garantie (21,6 % sur l'ensemble des locataires présents à fin 2025) pour un montant moyen de 582 €.
    - 52 % des locataires entrants en impayés touchent l'APL

Sur les 1 009 entrants en 2025, 960 sont toujours présents au 31/12/2025.

858 sortants en 2025 (vs 839 en 2024) :

- 54.5 % pour le territoire du Grand Périgueux et 45.5 % sur le territoire départemental
- 10 % de sortants sur les QPV
- 12.6 % des départs pour mutations internes, 10.6 % pour décès du locataire, 26.5 % sans motifs/raison de santé/ bénéficiaire RAS AAH.
- 65.6 % des locataires partent avec un préavis inférieur ou égal à 1 mois.

2.3.5 LE RELOGEMENT EN 2025

Au 31/12/2025 : l'ensemble des locataires concernés par le relogement de Pozzi et de l'ANRU Chamiers qui bénéficiaient d'une convention temporaire de relogement ont reçu et accepté une proposition de logement.

- 17 relogements au total

2.3.6 LA VACANCE

Le taux de vacance global tous motifs confondus est de 7.3 %. Mais si l'on tient compte du taux de vacances piloté pour les démolitions qui est de 2.2 %, le taux structurel est de 5.1 %.

Périgord Habitat garde comme objectif de descendre en dessous a 4.5 % (hors démolition). Pour information, la vacance nationale des Offices se situe à 4,6 %.

En outre, si on fait un focus sur la vacance dite commerciale/aucun preneur, celle-ci est très faible à 0,7 %, ce qui témoigne du dynamisme de la fonction commerciale.

C'est donc la vacance dite technique + remise en location qui pose problème aujourd'hui et sur laquelle nous devons fournir nos efforts.

675 logements vacants soit 7.3 % du parc de logements vs 608 fin 2024, dont :

- « Technique » = démolition/technique/sinistre = 308 logements
- « Relocation classique » = amiante/remise en location/aucun preneur/rotation = 313 logements

Motif de Vacance	Nb total de vacants	Taux de vacance		
AMIANTE	16	0,2%		
TVX REMISE EN LOCATION	213	2,3%	313	46,4%
AUCUN PRENEUR	63	0,7%		
VACANCE DE ROTATION	21	0,2%		
RELOGEMENT TEMPORAIRE	3	0,0%		
REPRISE DES LIEUX	18	0,2%		
REPRISE HUISSIER DECES	14	0,2%	362	53,6%
SINISTRE	30	0,3%		
VACANCE TECHNIQUE	75	0,8%		
VENTE	19	0,2%		
DEMOLITION	203	2,2%		
Total général	675	7,3%		

Approche par territoires :

Antenne	Nb total de vacants	Nb de modules	Taux de vacance
TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	400	5316	7,5%
TERRITOIRE NORD	104	955	10,9%
TERRITOIRE SUD EST	93	1476	6,3%
TERRITOIRE SUD OUEST	78	1521	5,1%
Total général	675	9268	7,3%

La perte de loyers due à la vacance est de 2 852 000 € soit 6,78 % des loyers conventionnés quittancés (2 659 000 € en 2024, soit 6.77% des loyers conventionnés quittancés).

Délai moyen de relocation 2025 = 5 mois (hors mise en service), tout motif de départ y compris reprise huissier, sinistre...).

2.3.7 POINT SUR LE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE DES LOCATAIRES À FIN 2025

Taux de prélèvement des locataires présents 72.3 % et 68.3 % pour les locataires entrants.

2.3.8 LES IMPAYES DE LOYERS ET LE CONTENTIEUX

En 2025, le montant total des impayés (avant quittancement) est de 6 222 000 € (dont 188 144 € concerne les locataires entrants en 2025)

Les impayés des locataires présents à 1 990 000 € ont augmenté de 6.5% vs fin 2024. 73 % des locataires présents en impayés sont en retard de paiement de 1 à 3 termes et 27 % ont plus de 3 termes d'impayés. Le montant d'impayés des locataires partis s'élève à 4 233 000 €

Focus sur les impayés des locataires entrants 2025 :

	Nbre de contrats en impayés	Nbre entrants	Taux de locataires en impayés	Montant de l'impayés	Montant impayés moyen
TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	135	498	27,1%	75 642	560
TERRITOIRE NORD	47	125	37,6%	32 166	684
TERRITOIRE SUD EST	68	176	38,6%	36 267	533
TERRITOIRE SUD OUEST	73	210	34,8%	44 070	604
Total	**323**	**1009**	**32,0%**	**188 144**	**582**

Activité précontentieuse et contentieuse 2025 :

2 690 contacts ont été pris avec les locataires en impayés (courriers/mails/messages laissés), 856 contacts ont été pris avec les partenaires.

4 472 lettres de relance ont été envoyées, 1 221 mises en demeure et 298 commandements de payer.

225 assignations, 114 commandements de quitter les lieux, 14 accords concours de la force publique pour expulsions, 144 reprises des lieux, 1 198 délais signés (précontentieux et contentieux), 65 sommations pour trouble du voisinage y compris pour défaut d'entretien, 187 procédures pour défaut d'assurance.

Périgord Habitat a effacé un montant de 165 000 € de dettes (dossiers de surendettement et de rétablissement personnel) et abandonné un montant de 177 000 € en admissions en non-valeur pour des créances irrécouvrables.

2.3.9 LA GESTION POUR LE COMPTE DE TIERS EN 2024

Périgord Habitat poursuit l'activité de gestion pour le compte de tiers avec des logements de :

- La SEMIPER (Société d'Economie Mixte d'Equipement du Périgord) : 10 logements sur les communes de Ribérac et Saint-Astier
- La commune de Montrem : 6 logements
- La commune de Saussignac : 1 logement
- L'EPD (Etablissement Public Départemental) de CLAIRVIVRE à SALAGNAC : 151 logements.

2.3.10 LE SERVICE DEVELOPPEMENT SOCIAL

L'année 2025 a permis au 1er avril de structurer les actions portées par la mission innovation sociale avec la création du service Développement Social :

- 1 responsable de service - CESF
- 2 conseillères en accompagnement : mission senior et mission sociale
- 1 apprentie DE CESF

Le dispositif LA CLE : bilan 2025

- Nombre de COPLU : 9
- Nombre de saisines étudiées : 49
- 17 nouveaux accompagnements en 2025
- Nombre de personnes entrées dans le dispositif après 1re présentation : 14
- Nombre de personnes entrées dans le dispositif après 2ème présentation : 3

- Fait marquant : le départ anticipé de l'apprentie DE CESF en cours d'année (avril 2025) qui a freiné la prise en charge des accompagnements.
- Durée moyenne de l'accompagnement : 6 mois
- 35 personnes accompagnées en file active

- 23 sorties sur la période
- 19 sorties pour fin d'accompagnement
    - 4 sorties qui ne relèvent plus du dispositif
    - 14 accompagnements en cours au 31/12/2025

Les perspectives du dispositif LA CLE 2026-2027

Nouveau soutien financier du FNAVDL à hauteur de 299 760 € permettant :

- Le renouvellement anticipé de La Clé avec l'association APARE
- Le déploiement de La Clé Spécifique avec l'association AURORE
    - 2 Recrutements de travailleurs sociaux Périgord Habitat + 1 recrutement AURORE

La gestion des baux glissants avec les partenaires

- 47 logements loués aux différentes associations du territoire dont 37 sur Périgueux et son agglomération. A noter l'ouverture par l'UDAF d'une Maison Relais de 20 logements au cœur de Périgueux
- 6 glissements de baux (transfert du contrat de l'association vers l'occupant qui devient locataire en titre)

En 2025, le service développement social en quelques chiffres c'est :

- 102 attributions en CALEOL dont :
    - 41 CORA / CORA BPI
    - 15 DALO
    - 17 Relogements
- Plus de 100 visites logements
- 65 entrées dans les lieux pour lesquels le service est présent
- 60 VAD dans le cadre des différents accompagnements réalisés
- 30 RDV demandeurs/locataires en agences
- Plus de 30 rendez-vous partenaires
- 8 réunions de coordination avec service médiation
- Le travail en transversalité avec les services de Périgord Habitat :
    - Être au quotidien au plus près des territoires (lien après visites logements avec les gestionnaires techniques et les responsables techniques quant à la remise en état des logements et sur les dates de disponibilité)
    - Le travail en étroite collaboration avec les services prévention des impayés et médiation ce qui permet de répondre conjointement aux difficultés des locataires.

Les perspectives 2026 sont les suivantes :

- Maintenir et développer les partenariats avec les institutions et associations du Département
- Développer nos actions d'accompagnement avec le soutien financier du FNAVDL : recrutement de 2 salariés
- Elaborer et déployer la stratégie senior de l'office avec la création d'un label senior : définition du cahier des charges et recherche des partenariats et financeurs

- Mise en œuvre du renouvellement du marché « adaptation des SDB » avec l'entreprise Eco-Shower
- Poursuivre l'accès au logement des publics prioritaires relevant du PDALHPD afin d'atteindre les objectifs définis
- Permettre le relogement des locataires concernés par des programmes de démolition ou de réhabilitation
- Accompagner le relogement des locataires rencontrant des désordres techniques (inhérent au bâti)

2.3.11 TRAVAIL PARTENARIAL

- CORA-CORA BPI : Participation à 8 réunions à la DDETSPP, étude de 25 dossiers CORA, 30 dossiers CORA BPI en moyenne par séance.
- DALO :41 nouvelles situations reconnues urgentes et prioritaires en 2025 (vs 17 en 2024). Lien avec les partenaires pour sécuriser l'accès à un nouveau logement de certaines situations fragiles.

  15 ménages ont bénéficié d'une attribution dont **10 qui ont conclu à une signature de contrat** dans le parc de Périgord Habitat.

2.3.12 STRATEGIE SENIOR - ADAPTATION DES SALLES DE BAIN

Prise en charge de cette mission depuis le 01/04/2025 : rattrapage des années précédentes.

Sur l'année 2025, ce sont 90 transformations pour un coût total de 470 K€ € ;

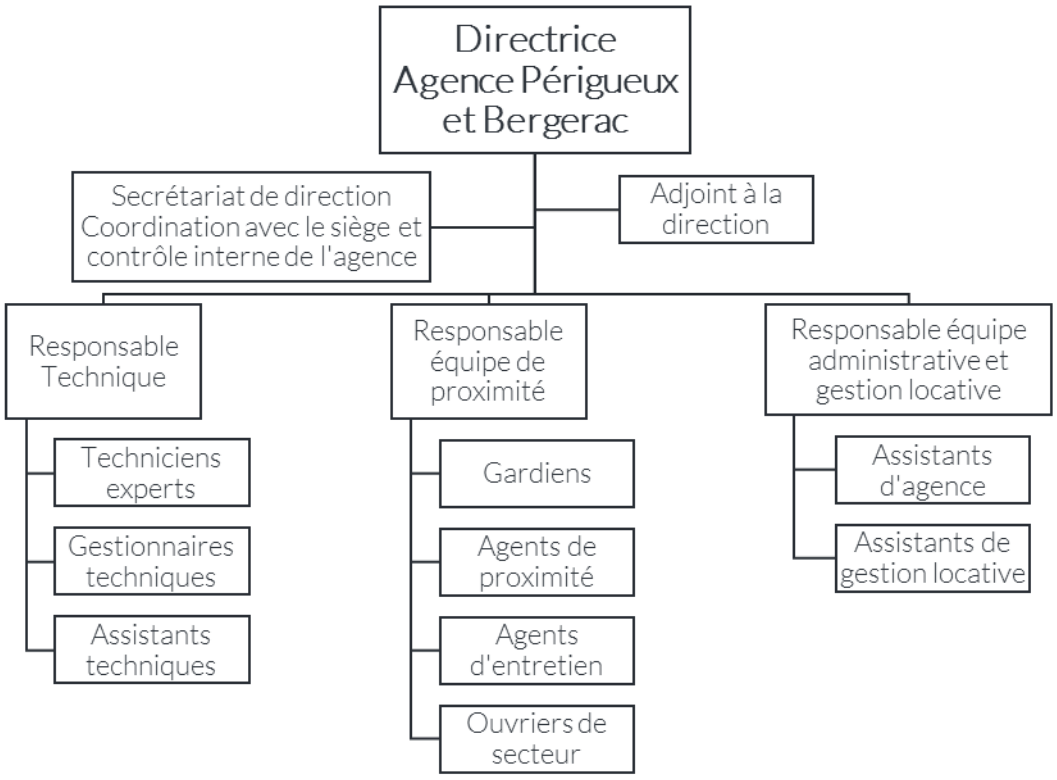
Action qui s'inscrit pleinement dans la stratégie senior pour laquelle une note stratégique a été rédigée et une délibération validée par le conseil d'administration.

94 sollicitations enregistrées pour une demande d'adaptation sur l'ensemble de la Dordogne :

- 30 sur le territoire Périgueux et le Grand Périgueux
- 14 sur le territoire Nord
- 24 sur le territoire Sud-Est
- 26 sur le territoire du Sud-Ouest

2.3.13 LES TERRITOIRES

Les agences de Périgueux et Bergerac, sous une direction commune, ont été réorganisées dans le souci de clarifier les rôles de chacun en organisant les 2 agences par pôle, afin d'instaurer une réelle fonction de pilotage des réclamations techniques avec différents niveaux d'expertise.



22 649 réclamations saisies en 2025 dont 75 % clôturées au 31/12/2025 :

Au 31/12/2025	Clôturée	En attente	En cours	Rejetée	Traitée	Somme :	Répartition
SIEGE PERIGORD HABITAT	3 469	228	156	185	348	**4 386**	*19%*
TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	8 157	218	2 973	1	383	**11 732**	*52%*
TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX CT	3	10	2			**15**	*0%*
TERRITOIRE NORD	1 478	30	285			**1 793**	*8%*
TERRITOIRE SUD EST	1 768	36	227			**2 031**	*9%*
TERRITOIRE SUD OUEST	2 044	72	521	1		**2 638**	*12%*
TERRITOIRE SUD OUEST CT		1				**1**	*0%*
TERRITOIRE VILLE DE PERIGUEUX		1				**1**	*0%*
NR	15	23	14			**52**	*0%*
Somme :	**16 934**	**619**	**4 178**	**187**	**731**	**22 649**	
Répartition	*75%*	*3%*	*18%*	*1%*	*3%*		

2.3.14 LA PROXIMITE

UN SERVICE MEDIATION

Composé d'un médiateur, le service participe à la démarche de gestion urbaine sociale de proximité (GUSP). Il assure un lien avec les acteurs locaux, un relais de terrain entre les habitants et l'Office afin de faire remonter les diverses problématiques.

Il participe aux actions de proximité mises en œuvre, fait en sorte de fédérer les habitants autour des projets et participe à la gestion amiable des troubles de voisinage sur demande des agences.

Des partenariats peuvent être mis en place pour soutenir l'action du médiateur. Des rencontres ont ainsi régulièrement eu lieu avec les conciliateurs de justice.

Toutes ces actions ont pour but de renforcer la sécurité dans nos résidences et de répondre aux attentes de nos locataires.

Rencontres GPO (Groupe Partenarial Opérationnel) : ces rencontres avec les différents partenaires de la sécurité permettent de faire le point régulièrement sur les dossiers relevant de la tranquillité et des troubles de jouissance.

Des conventions partenariales en matière de sécurité ont été signées avec les principales communes du département, permettant de développer et consolider un partenariat en matière de sécurité.

En décembre 2025, une convention partenariale a également été signée avec le groupement de gendarmerie du département

En interne, le service médiation collabore avec le service développement social sur des dossiers plus complexes ayant trait à des problématiques de santé mentale.

En 2025, le service médiation a, en lien avec les territoires, traité **339 dossiers de médiation sociale.**

40 rencontres au pied d'immeubles programmées en 2025 :

- 7 sur le territoire Sud-Est,
- sur le territoire Sud-Ouest,
- 24 sur le territoire du Grand Périgueux
- sur le territoire du Nord.



Les locataires sont informés de ces rencontres par affichage (collectif) ou boitage (pavillons) ainsi que par l'envoi de SMS.

241 locataires étaient présents lors de ces rencontres.

Problèmes majoritairement abordés :

- Chauffage, isolation des façades/ Remise aux « normes » électriques en raison de la hausse du coût de l'énergie
- Encombrants et poubelles (dépôts sauvages …), redevance incitative
- Résidentialisation (problème d'insécurité)
- Nettoyage, propreté
- Régularisation des charges

Ces rencontres font l'objet d'un compte-rendu envoyé aux services de Périgord Habitat et affiché dans les halls des immeubles à destination des locataires.

UN SERVICE ANIMATION CONCERTATION

Il accompagne les responsables de territoire et les associations de locataires dans leurs projets d'animation afin de développer le bien-vivre, met en place des concepts et des outils d'animation locative (bourse du mobilier, fresques murales…), favorise et instaure des partenariats avec les acteurs locaux en lien avec le responsable de territoire et accompagne les projets de réhabilitation dans leur intégralité (communication et organisation des réunions publiques…).

Bourse du mobilier : Le local situé sur la commune de Coulounieix-Chamiers a permis à 11 locataires de bénéficier d'une vingtaine de lots d'objets et mobiliers gratuits.

Animations *:*



Composteurs : Périgord Habitat, en partenariat avec le SMD3, installe des composteurs sur les résidences. Après enquête et validation par les locataires, ils sont inaugurés avec une journée de formation par le SMD3. Tout au long de l'année un suivi des composteurs est organisé en lien avec les partenaires (mairies, SMD3, référents locataires, services de Périgord Habitat). Le compost obtenu est distribué aux résidents

A ce jour, une trentaine de sites ont été dotés de composteurs sur le patrimoine de Périgord Habitat

Des formations référents composteurs sont proposées par le SMD3 aux résidents et personnels de Périgord Habitat pour assurer leur suivi et entretien

Quartier en fête : pour la 4éme année, Périgord Habitat en partenariat avec la commune et l'amicale de Chamiers, a organisé « le Quartier en fête ». Divers ateliers sont installés : maquillage, poterie, jeux anciens, stand musical, espace gouter.

Deux après-midis ludiques ont été organisés au sein des résidences Eila (Marsac) et La Jayanti (Coulounieix-Chamiers). Jeux, ateliers ludiques, animation clownesque ont apporté un moment de détente aux résidents.

Fêtes des voisins : depuis plusieurs années Périgord Habitat s'est inscrit dans une démarche participative auprès des locataires qui vise à favoriser le « Bien-vivre ensemble ».

Un bon d'achat est offert au profit des locataires afin de les aider dans l'action de la fête des voisins.

CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

Périgord Habitat a réuni **9 conseils de concertation locative** permettant des échanges constructifs avec les associations de locataires au cours desquels ont été abordés en « fil rouge » le plan d'amélioration de la qualité de service Quali'Hlm, la redevance incitative et la gestion des déchets, une présentation des services, le Plan Stratégique de Patrimoine, le traitement des réclamations, le bilan des CALEOL, la politique d'occupation sociale, le budget.

En parallèle des CCL des réunions ont été organisées pour la signature de l'accord collectif sur le remplacement des DAAF, ainsi que sur le projet d'entretien de la robinetterie et une révision de la grille de vétusté.

AUTRES PARTICIPATIONS



Fresque musicale à Mussidan Bassy

Durant l'année 2025, la Direction de la Proximité de Périgord Habitat a participé à différentes réunions portant sur des thématiques variées :

- Comité de Pilotage de sensibilisation à la gestion des déchets sur la commune de Chamiers : en collaboration avec les partenaires (mairie, SMD3, agglo, association 3S, portage d'actions en faveur des résidents de l'ensemble J. Auriol)
- Assemblées générales des associations et amicales de locataires : échanges et partage sur le bien-vivre dans les résidences
- Sensibilisation au dépistage du cancer du sein : en collaboration avec l'ARS, actions dans les QPV sur la sensibilisation des résidentes au dépistage du cancer du sein

2.4 LA STRUCTURE FINANCIÈRE

L'arrêté des comptes 2025 n'est pas pleinement réalisé au moment de la rédaction du présent rapport ; toutefois, les données comptables sont quasi-définitives éclairent la situation financière au terme de l'exercice écoulé.

2.4.1 LE BUDGET D'EXPLOITATION :

Les dépenses d'exploitation estimées en fin d'exercice s'élèvent à **63 061 000 €** et les produits d'exploitation s'établissent à **63 162 000 €.**

Concernant les produits d'exploitation, le niveau des loyers perçus en 2025 s'élève à 41 026 594 €, à un niveau supérieur aux 40 720 000 € estimés à la décision budgétaire modificative : la baisse du taux de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) en cours d'exercice y contribue favorablement. La stratégie d'alignement des loyers pratiqués aux plafonds des conventions financières produit également ses premiers effets.

Les frais de personnel non récupérables sont contenus au niveau de la prévision budgétaire, à **7 329 237 €,** hors campagne de recrutement de gardiens d'immeubles qui contribue à honorer les impératifs du Code de la Sécurité Intérieure et, d'une façon progressive, rehausser la qualité de la gestion de proximité ; ceci s'inscrit pleinement dans le cadre du label Quali'HLM.

Un investissement a été consenti pour améliorer, d'une façon générale, les moyens mis à la disposition des équipes de l'organisme, au service des usagers ; en témoignent les frais de structure, en hausse entre les années 2024 et 2025. Ils passent de 3 800 000 € à environ **4 300 000 €**. La politique de maitrise des coûts internes a toutefois permis de contenir cette hausse au regard de la prévision budgétaire (4 597 000 €).

L'annuité de la dette s'élève à environ **14 580 000 €** au terme de l'année 2025 ; la part de capital amorti est toutefois plus importante, les taux directeurs de la dette - principalement le taux du livret A - ayant connu une baisse progressive au fil de l'exercice.

Les dépenses de maintenance ont à la fois été soutenues en 2025 et maîtrisées à un niveau proche de la prévision budgétaire ; ainsi, **5 797 000 €** ont été consacrés à la maintenance du patrimoine au titre de l'entretien courant et du gros entretien. Les charges fiscales sont au niveau attendu, à **7 352 000 €**.

L'exercice 2025 confirme la trajectoire de rétablissement de la situation financière de l'organisme ; et l'améliore au regard des prévisions budgétaires. Le résultat comptable sera proche de **532 000 €** (- 1 893 714 € en 2024). L'autofinancement net dégagé au fil de l'année est de **2 156 200 €** ; pour mémoire, la prévision budgétaire était de 784 000 € et la réalisation au terme de l'exercice précédent de - 900 824 €.

Le taux d'autofinancement net est ainsi d'environ 5% du produit des loyers, à un niveau supérieur au seuil d'alerte fixé à 3% par la Fédération des OPH. Ceci confirme la viabilité de la trajectoire à moyen terme, qui prévoit de stabiliser de manière robuste l'autofinancement net à ce niveau à compter de l'année 2029.

2.4.2 LE BUDGET D'INVESTISSEMENT :

Le Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) permet de lister, dans le détail, les investissements 2024 en cours et à lancer en 2025 (programmation nouvelle 2025 et plan d'entretien 2025).

Les dépenses d'investissement 2025 sont estimées à **35 800 000 €** réparties comme suit :

- principalement composées des opérations de développement de l'offre en constructions et en acquisitions-améliorations de 22 273 000 €, sur un programme prévisionnel de 95 millions sur 10 ans,
- des opérations de démolition pour 1 287 000 €,
- des travaux de remplacement de composants du Plan d'Entretien du Patrimoine 2025, comprenant les reports 2024 et des réhabilitations thermiques 2025 pour 11 983 000 €, sur un programme prévisionnel de près de 23 millions d'euros,
- **255 000 €** de dépenses d'investissement interne : achat ordinateur, logiciel, travaux bâtiments administratifs.

auxquelles s'ajoutent le remboursement des dettes financières pour 6 970 000 €,

L'ensemble des dépenses d'investissement pour 2025 s'élèvent à **35 800 000 €.**

Ces investissements 2025 sont financés par :

- les emprunts qui s'élèvent : auprès de la C.D.C, Banque des Territoires, principalement, à 46 244 000 €,
- des **subventions des partenaires pour 4 390 000 €** : 262 000 € pour les communes et 710 000 € pour les EPCI, 948 000 € pour l'Etat, 400 000 € pour le Département, 691 000 € pour la Région, 547 000 € pour l'ANRU et 832 000 € pour Action Logement.
- auquel doit se rajouter le produit des cessions pour 1 452 000 €.

Pour 2025, les ressources totales d'investissement s'établissent à **52 086 000 €.**

2.5 LES RESSOURCES HUMAINES

2.5.1 LES EMPLOIS ET MOUVEMENTS

L'effectif augmente légèrement avec **160 collaborateurs** au 31/12/2025 (158 au 31/12/2024).

Au 31 décembre 2025, l'Office comptait :

- 160 collaborateurs :
  - 45 fonctionnaires soit 28% et 115 salariés de statut privé soit 72 %
  - 83 Femmes et 77 Hommes
  - 61 % de l'effectif a plus de 10 ans d'ancienneté

L'Office a procédé à **19 recrutements en 2025** (14 CDI, 3 CDD et 2 contrats d'apprentissage).

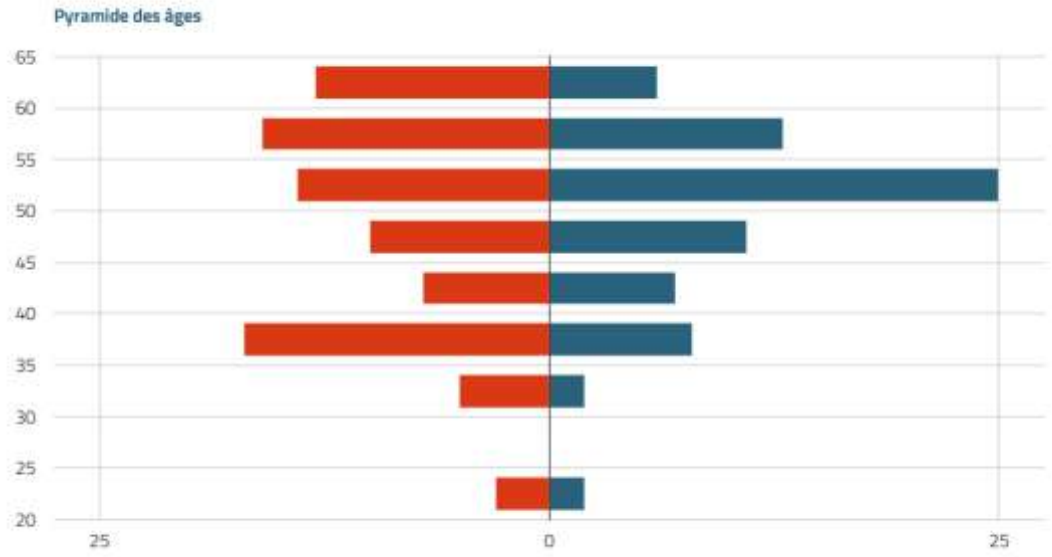
14 départs ont été enregistrés en 2025 : 3 départs à la retraite, 4 démissions, 1 rupture conventionnelle, 1 fin de période d'essai (à l'initiative employeur), 4 fins de CDD (CDD et apprentissage) et 1 détachement.

L'Office a procédé à **15 avancements d'échelon et 5 avancements de grade** (dont 3 au titre de la promotion interne) dans le cadre de la mise en place des Lignes Directrices de Gestion (LDG).

10 personnes sont à temps partiel à leur demande.

2.5.2 LA PYRAMIDE DES AGES

La pyramide des âges est équilibrée sans risque de déséquilibre à court terme avec une moyenne d'âge de **49 ans** ; Les projections seniors montrent une accélération des départs à la retraite dans les années à venir.



2.5.3 L'ABSENTEISME

Le taux d'absentéisme diminue de **14% en 2024 à 12% en 2025** soit une baisse de 2 points. Ce qui montre une évolution positive significative sur un an.

Par ailleurs on constate une hausse des temps partiels thérapeutiques, qui représentent souvent un dispositif de reprise progressive suite à une absence pour maladie.

2.5.4 LA FORMATION

L'investissement lié à la formation professionnelle représente un budget de 79 930 euros en 2025 dont 47 200 € ont été financés par l'OPCO.

130 collaborateurs ont été formés soit près de 81% de l'effectif avec une répartition équitable entre les femmes et les hommes. La durée moyenne de formation par salarié est de 1.5 jours.

2.5.5 HYGIENE ET SECURITE

L'année 2025 a été marquée par 3 réunions CSE-CSSCT.

Une mise à jour du Document unique d'évaluation des risques professionnels a été engagée dans le cadre d'un travail collaboratif avec des salariés volontaires.

2.5.6 EGALITE FEMMES – HOMMES

L'Index égalité Femmes-Hommes pour 2025 montre la démarche forte de l'office dans ce domaine en obtenant un bilan de 96 points sur 100.

2.5.7 DIALOGUE SOCIAL

LE CSE s'est réuni 8 fois en 2025.

Le fonctionnement de l'organisation et le management sont fondés sur l'échange et le partage. Un CODIR élargi se réunit mensuellement ainsi que des instances de pilotage transverses sur certaines thématiques (les investissements, la vacance locative, le plan d'entretien).

Un travail collaboratif entre la Direction Générale, la Direction RH, les Directeurs et les représentants du personnel a permis l'aboutissement et la mise en place de la nouvelle classification des 17 emplois de la structure.

La Négociation Annuelle Obligatoire (NAO) qui s'est tenue en fin d'année 2025, a permis de mettre en place différentes nouvelles mesures dont l'objectif a été de garantir l'équité, la transparence et la reconnaissance des collaborateurs.

2.5.8 QUALITE DE VIE AU TRAVAIL (QVT)

Aménagement des nouveaux locaux de la MDH : l'installation dans les nouveaux locaux a permis d'améliorer les conditions d'accueil et de travail des équipes, contribuant ainsi au bien-être du personnel au sein de l'Office.

Promotion de l'activité physique : l'Office a encouragé la pratique sportive en proposant des inscriptions à différentes activités, notamment la participation à une course à pied (les 10 km du Canal), favorisant la santé et la cohésion d'équipe.

Actions de bien-être : six ateliers de sophrologie ont été organisés au cours de l'année 2025, rassemblant au total 34 participants, dans l'objectif de soutenir la gestion du stress et le bien-être au travail.

Assemblée Générale du personnel : une journée entièrement banalisée a été organisée et ouverte à l'ensemble du personnel, à l'occasion de la tenue de l'Assemblée Générale de l'Office. Elle a permis de favoriser les échanges entre collègues, de mieux faire connaître les métiers de chacun et de renforcer la transversalité entre les services.

2.6 LES FONCTIONS SUPPORTS

2.6.1 LA COMMUNICATION DE L'OFFICE

La communication de Périgord Habitat se décline sous plusieurs formes. Elle permet de mettre en avant nos valeurs et notre mission de service public, nos actions, ainsi notre volonté de proximité.

L'information diffusée sur support papier :

- Le MAG, trimestriel destiné à nos locataires, adressé par voie postale (mais également disponible depuis le site de l'Office : perigordhabitat.fr),

- La réalisation de dépliants, flyers et affiches pour expliquer et informer notre public sur des opérations ponctuelles ou récurrentes,
- La réalisation de supports pour expliquer des sujets spécifiques : plaquette « sinistre » par exemple
- La réalisation du rapport d'activité destiné aux partenaires.

L'information digitale :

- Lancement du nouveau site internet avec une refonte graphique « perigordhabitat.fr » : des actualités hebdomadaires permettent de suivre nos opérations de construction, de réhabilitation, d'entretien, d'animation ou tout simplement des conseils liés à l'habitat et à son environnement.
- PH' Actu : une lettre d'information mensuelle alimentée par les actualités du site internet. Sa diffusion permet de toucher un large public qui va de nos divers partenaires à nos locataires en passant par l'abonné « lambda ».
- Sur les réseaux sociaux, Périgord Habitat est présent sur les plateformes suivantes : Linkedin (pour les relations professionnelles et le recrutement), Facebook et Instagram (pour l'information grand public).

L'information vers la presse :

Elle est réalisée par le biais de communiqués de presse. Ces actions sont ponctuelles et en fonction de l'actualité de l'office. Des points presse sont également organisés comme pour la mise en place des gardiens d'immeuble.

Les animations autour des mises en location de nouveaux logements :

- 23 janvier : mise en location de la résidence des Lettres à Bergerac - 26 appartements
- 30 janvier : mise en location du lotissement Les Mandarins au Pizou - 6 maisons
- 17 mars : mise en location du lotissement Les Amandiers à La Coquille - 10 maisons
- 25 mars : mise en location de la résidence La Chaussénie à Sanilhac - 4 appartements
- 27 mars : mise en location de la première tranche de La Minoterie à Périgueux - 12 maisons
- 28 avril : mise en location de la résidence Alain Faure à Antonne - 24 logements inclusifs gérés par l'APEI
- 22 mai : mise en location de la résidence du Verger à Prigonrieux - 24 appartements
- 26 mai : mise en location de la résidence Ribot à Périgueux - 12 appartements
- 24 juin : Mise en location de la résidence La Minoterie à Périgueux - 18 appartements
- 30 juin : mise en location du lotissement Les Fruitiers à Siorac-en-Périgord - 15 maisons
- juillet : mise en location de la résidence Lamartine à Moulin Neuf - 31 appartements
- 25 août : mise en location de la résidence Les Arcades à Carsac-Aillac - 21 appartements
- 23 septembre : mise en location de la résidence Les Fayards à Javerlhac - 6 appartements
- 25 septembre : mise en location du lotissement Les Jardins du Puits à Verteillac - 10 logements

Evénementiel 2025 :

- 4 mars : animation résidence Eila à Marsac-sur-l'Isle
- 17 mars : inauguration de la MDH - l'Oustal
- 26 mars : réunion d'information sur l'avancée des travaux des nouveaux logements, avec les habitants de la Cité Jean Moulin à Coulounieix-Chamiers
- 27 mars : inauguration du local de l'Amicale des locataires des Jardins des Couteliers à Nontron
- 2 avril : réunion d'information pour les locataires de Jean Moulin à Coulounieix-Chamiers

- 7 avril : inauguration du lotissement la Lousse à Saint-Pompon
- 20 mai : inauguration de la résidence les Amandiers à La Coquille
- 23 mai : inauguration de la résidence Ribot à Périgueux
- 11 juin : animation à la Jayanti à Coulounieix-Chamiers
- 14 juin : fête du quartier Gour de l'Arche à Périgueux
- 16 juin : inauguration de la Minoterie à Périgueux
- 2 juillet : inauguration de la résidence des Lettres à Bergerac
- 23 juillet : rencontre avec les entreprises partenaires à propos de la plateforme fournisseurs
- Septembre : lancement de la campagne de déploiement des gardiens
- 5 octobre : animation de quartier à Chamiers
- 6 novembre : assemblée générale du personnel

2.6.2 LE DEVELOPPEMENT DE PROJETS / NUMERIQUE

Déploiement continu au sein de l'office de Projets Innovants & Structurants, avec comme objectifs :

- Pour nos locataires : Renforcer les services de proximité, améliorer la qualité du service rendu, proposer de nouveaux canaux facilitants et adaptés.
- Pour nos équipes : Accompagner chaque collaborateur à la maîtrise de ces nouvelles technologies dans leur travail quotidien, gagner en efficacité et améliorer les pratiques au service des locataires.

URGENTIME : solution de Visio Diagnostic à distance afin de rendre plus efficace et plus rapide le diagnostic des réclamations techniques émises par téléphone par les locataires grâce à la visio-assistance (visualisation en direct). Pour une fiabilisation du diagnostic, une réduction des délais d'intervention et une amélioration de la prise en charge du locataire.

PH LINK, Digitalisation de la Relation Fournisseur : il s'agit d'une nouvelle application développée par notre équipe et diffusée auprès de nos fournisseurs, comme par exemple les entreprises d'électricité, de menuiserie, de plomberie ou encore de couverture, afin de faciliter le suivi des Bons de Travaux. Les fournisseurs accèdent à cette plateforme numérique pour y renseigner les interventions qu'ils ont menées dans les logements et pour y déposer tous les documents ou photos complémentaires.

L'objectif affiché est clair : améliorer le suivi des demandes d'intervention et mieux répondre aux sollicitations de nos locataires.

Changement du logiciel RH afin de disposer d'une solution actuelle intégrant les évolutions règlementaires et proposant des solutions de BI, pour une fiabilisation des traitements RH et une amélioration du suivi financier ainsi que la gestion des emplois et des compétences.

Outil de Gestion Financière des Opérations qui permet la gestion financière des opérations, de l'étude d'opportunité jusqu'à la livraison. Pour consolider les informations dans un seul outil, renforcer la gestion financière des opérations, améliorer la planification financière et technique des opérations.

Renforcement de la Sécurité et de l'Infrastructure

Exchange Online 50 Go : externaliser la gestion des boites aux lettres afin de renforcer la sécurité de la messagerie et en faciliter l'administration.

Solution Bastion d'Administration Prove it : élever le niveau de sécurisation des accès à privilèges et des connexions de prestataires externes au système d'information, pour une traçabilité complète des actions et une amélioration de la conformité aux exigences réglementaires.

3 LES PERSPECTIVES POUR 2026

Comme cela a été indiqué en introduction, l'année 2025 a été une année de réorganisation en profondeur des schémas organisationnels de l'office et de leur pilotage.
Ainsi, en vue d'améliorer la stabilité financière de l'office, son efficacité opérationnelle et la qualité de service, ont été mis en place :

- Un comité de direction
- Un comité d'investissement
- Un Copil vacance locative
- Un Copil de recouvrement
- Un Copil Qualité de services
- Un pilotage partagé de la fonction financière par affectation budgétaire par direction
- Une procédure de planification du suivi des réclamations

Sur le plan opérationnel, les premiers infléchissements des indicateurs de gestion sont attendus pour 2026 et 2027.

En revanche, sur le plan budgétaire, ainsi que cela a été précisé dans la partie « 2.4 La structure financière », la décision modificative votée en cours d'année ainsi que les premiers éléments consolidés de l'atterrissage budgétaire 2025 traduisent une inflexion significative laissant augurer un rebond soutenable de la production lors des prochaines années.

En effet, dans l'environnement malgré tout concurrentiel qui est le sien et eu égard à l'âge moyen de son parc, l'office se doit de maintenir une production neuve à un bon niveau pour dégager les ressources financières qui assureront sa pérennité et la qualité de service attendue.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG08CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG08CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 08

Objet : Mise à jour des lignes directrices de gestion (LDG)

Vu la Loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires,

Vu la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, et notamment l'article 88, premier alinéa,

Vu la Loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique,

Vu le décret n° 2019-1265 du 29 novembre 2019 relatif aux lignes directrices de gestion et à l'évolution des attributions des Commissions Administratives Paritaires,

Vu l'avis favorable du Comité Social et Economique faisant office de Comité Technique en date du 25/11/2021 relatif au projet de lignes directrices de gestion de Périgord Habitat,

Vu l'avis favorable du Comité Social et Économique faisant office de Comité Social Technique en date du 05/03/2026 relatif au projet de révision des lignes directrices de gestion de Périgord Habitat,

Le rapport présenté en séance, stipule que :

La révision des lignes Directrices de Gestion, qui régissent la situation des agents statutaires de la fonction publique au sein de l'organisme, est motivée par une volonté partagée de développer une approche collective de la gestion des ressources humaines, autour de l'habituel mode de gestion individualisé. Ceci répond à un objectif de transparence et d'équité.

Ces éléments, annexés à la présente délibération, ont été négociés et ont reçu l'approbation de la Déléguée Syndicale CFDT Interco. Les Lignes directrices de gestion ont également reçu un avis favorable du CSE (Comité Social et Economique) faisant office de CTP (Comité Technique Paritaire) au sein de l'établissement.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la mise à jour des lignes directrices de gestion telles que présentée dans les documents annexés à la présente délibération
- D'autoriser le Directeur Général à signer l'arrêté portant révision des lignes directrices de gestion, annexé à la présente délibération

VOTE A L'UNANIMITÉ

Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG08CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG08CA020426

ANNEXE 2 : Ligne Directrice de Gestion (LDG)

PARTIE 2 : VALORISATION DES PARCOURS PROFESSIONNELS

Cette annexe précise les conditions d'acceptation des avancements de grade.

Afin de faire correspondre le grade à la classification de l'emploi occupé, il est décidé de créer des « zones vertes ».
Si l'avancement de grade positionne l'agent dans une zone verte, l'avancement de grade sera donc accordé.
Inversement, si un avancement de grade implique une sortie de la zone verte, l'avancement ne sera pas accepté.

	Employé / Ouvrier			Agent de Maitrise				Cadre					
Étiquettes de lignes	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4	Catégorie 5	Catégorie 6	Catégorie 7	Catégorie 8	Catégorie 9	Catégorie 10	Catégorie 11	Catégorie 12	Catégorie 13
FA1 CAT C ADJOINT ADMINISTRATIF													
FA2 CAT C ADJOINT ADMINISTRATIF PPAL DE 2eme CLASSE													
FA3 CAT C ADJOINT ADMINISTRATIF PPAL DE 1ère CLASSE													
FA4 CAT B RÉDACTEUR													
FA5 CAT B RÉDACTEUR PPAL 2EME CLASSE													
FA6 CAT B RÉDACTEUR PPAL 1ERE CL													
FA7 CAT A ATTACHE													
FA8 CAT A ATTACHE PPAL													
FA9 CAT A ATTACHE HORS CLASSE													
FA10 CAT A ADMINISTRATEUR (3 grades)													

	Employé / Ouvrier			Agent de Maitrise				Cadre					
Étiquettes de lignes	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4	Catégorie 5	Catégorie 6	Catégorie 7	Catégorie 8	Catégorie 9	Catégorie 10	Catégorie 11	Catégorie 12	Catégorie 13
FT1 CAT C ADJOINT TECHNIQUE													
FT2 CAT C ADJOINT TECHNIQUE PPAL DE 2ème CLASSE													
FT3 CAT C ADJOINT TECHNIQUE PPAL DE 1ère CLASSE													
FT4 CAT C AGENT DE MAITRISE													
FT5 CAT C AGENT DE MAÎTRISE PRINCIPAL													
FT6 CAT B TECHNICIEN													
FT7 CAT B TECHNICIEN PPAL 2eme CLASSE													
FT8 CAT B TECHNICIEN PPAL 1ère CLASSE													
FA9 CAT A INGENIEUR													
FA10 CAT A INGENIEUR PPAL													
FA11 CAT A INGENIEUR HORS CLASSE													
FA12 CAT A INGENIEUR EN CHEF (3 grades)													

Il est décidé, en complément, de déroger à cette notion de zone verte pour tous les agents à partir de 55 ans.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG08CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG08CA020426

2ème PARTIE :

LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROMOTION ET DE VALORISATION DES PARCOURS

1) Orientations générales en matière de promotion

Il s'agit des orientations et des critères généraux à prendre en compte pour les promotions au choix dans les grades et cadres d'emplois.

a. Avancement de grade

- Ratio d'avancement :

☐ Définir un ratio promus/promouvables pour tous les grades
☐ Revoir les ratios promus/promouvables en vigueur

- Critères retenus pour l'avancement de grade :

Il est retenu comme critère pour être retenu pour l'avancement de grade :
☐ La mise en adéquation Grade/ fonction et responsabilité/ Organigramme Etre en « Zone Verte » (cf annexe)

Une dérogation à ce critère sera automatiquement accordée pour les agents à partir de 55 ans

b. Promotion interne

Il s'agit de définir des critères de dépôt d'un dossier.
Il est possible de définir des critères différents par catégorie hiérarchique et/ou par cadres d'emplois.

- Critères retenus pour le dépôt d'un dossier de demande de promotion interne :

☐ La mise en adéquation Grade/ fonction et responsabilité/ Organigramme Etre en « Zone Verte » (cf annexe)

Une dérogation à ce critère sera automatiquement accordée pour les agents à partir de 55 ans

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG08CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG08CA020426

ARRETE PORTANT REVISION DES LIGNES DIRECTRICES DE GESTION

Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;
Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, et notamment l'article 88, premier alinéa ;
Vu la loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique ;
Vu le décret n° 2019-1265 du 29 novembre 2019 relatif aux lignes directrices de gestion et à l'évolution des attributions des commissions administratives paritaires ;
Vu l'avis favorable du Comité social et économique faisant office de Comité Technique en date du 25/11/2021 relatif au projet de lignes directrices de gestion de Périgord Habitat ;
Vu l'arrêté du 20/01/2021, portant établissement des LDG de Périgord Habitat
Vu l'avis favorable du Comité social et économique faisant office de Comité Social Technique en date du 05/03/2026 relatif au projet de lignes directrices de gestion de Périgord Habitat ;

ARRETE

ARTICLE 1 Les lignes directrices de gestion de Périgord Habitat sont révisées et arrêtées conformément aux deux documents annexés au présent arrêté.

ARTICLE 2 Les lignes directrices de gestion, qui prennent effet au ..... sont établies pour une durée de 6 ans et pourront faire l'objet, en tout ou partie, d'une révision en cours de période.

Le Directeur Général de Périgord Habitat,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux[1] (1) dans un délai de 2 mois à compter de publication et sa réception par le représentant de l'État.

Fait à Périgueux,

Le ……..

Le Directeur Général

Bertrand BOISSERIE

[1] Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les 2 mois à compter de la présente publicité, par courrier adressé au Tribunal administratif de Bordeaux ou par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site : www.telerecours.fr

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG09CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG09CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 09

Objet : Actualisation du RIFSEEP - Régime Indemnitaire 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 Négociations Annuelles Obligatoires 2025 dont les dispositions sont applicables à compter de l'année 2026,

Vu l'avis favorable à l'unanimité des membres présents du CSE faisant office de Comité Technique Paritaire en date du 5 février2026

Le rapport présenté en séance, stipule que :

Les dispositions prévues à la délibération première de mise en œuvre du RIFSEEP, qui repose sur l'IFSE et le CIA, évoluent respectivement comme suit :

1. <u>Indemnité liée aux fonctions, aux sujétions et à l'expertise (IFSE)</u>

Les montants mensuels de l'IFSE augmentent de 30 euros bruts mensuels, sans distinction particulière, selon les modalités suivantes.

Le montant individuel dépend du rattachement de l'emploi occupé par un agent à l'un des groupes de fonctions ci-après. Compte tenu du statut d'établissement public industriel et commercial, pour les salariés de droit privé, les emplois ont été côtés en application de la CCN des Offices Public de l'Habitat 3220.

La Direction Générale propose que la classification des emplois des fonctionnaires soit faite par analogie sur la base de la CCN 3220, les emplois étant occupés de façon indifférenciée par des salariés de droit privé ou des fonctionnaires.

La convention prévoit une classification des emplois autour des six critères suivants :

- <u>Autonomie</u> : ce critère évalue la latitude d'action et le degré d'initiative requis dans l'emploi au regard des consignes, procédures, modalités de contrôle et niveaux de délégation.
- <u>Responsabilité</u> : ce critère évalue la portée et les conséquences des actions et décisions prises dans l'emploi sur le fonctionnement et les résultats de l'organisme. La notion de collectif de travail s'entend aussi bien en interne qu'en externe. L'impact sur le fonctionnement inclut la dotation de moyens.
- <u>Coopération/management</u> : ce critère évalue la nature de l'appui, des liens hiérarchiques et/ou fonctionnels ou des coordinations dans le cadre de l'emploi.
- <u>Dimension relationnelle</u> : ce critère évalue la nature et le type de communication à établir dans le cadre de l'emploi, en fonction des interlocuteurs internes et/ou externes.
- <u>Technicité</u> : ce critère évalue la complexité et la prévisibilité des problèmes à résoudre ainsi que les savoir-faire requis et mis en œuvre dans le cadre des situations rencontrées.
- <u>Connaissances</u> : ce critère évalue les savoirs et savoir-faire requis dans l'emploi pour traiter les situations rencontrées.

Les crédits correspondants sont inscrits au budget ; les dispositions exposées sont appelées à prendre effet à compter du 1er janvier 2026.

La Direction Générale propose donc de transposer la classification des emplois négociée dans le cadre de l'Accord de Classification à la situation des fonctionnaires territoriaux et d'y adosser le montant mensuel d'IFSE prévu :

GROUPES	EMPLOIS	MONTANT MENSUEL	MONTANT PLAFOND ANNUEL
A	Directeur	574 euros	L'office fait le choix d'appliquer les plafonds réglementaires. Ainsi ces plafonds évolueront selon les mêmes conditions que les montants applicables aux fonctionnaires de l'Etat
A	Directeur Adjoint	490 euros	
A	Responsable Expert	406 euros	
A	Responsable	294 euros	
B	Gestionnaire Expert	251.6 euros	
B	Gestionnaire Confirmé	231.6 euros	
B	Gestionnaire	191.28 euros	
B	Assistant Expert	170.96 euros	
B	Assistant Confirmé	160.96 euros	
B	Ouvrier Qualifié	139.6 euros	
B	Gardien Qualifié	139.6 euros	
C	Assistant	150.96 euros	
C	Gardien	139.6 euros	
C	Ouvriers	139.6 euros	
C	Ouvrier de Proximité	117.20 euros	
C	Employé administratif	139.6 euros	

2. <u>Complément indemnitaire annuel (CIA)</u>

Il tient compte de l'engagement professionnel de l'agent et de la manière de servir dans l'exercice de ses fonctions, son sens du service public, sa capacité à travailler en équipe et sa contribution au collectif de travail.

Les conditions de mise en œuvre du CIA ne sont pas modifiées par la présente délibération.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver l'actualisation du RIFSEEP

VOTE A L'UNANIMITÉ

Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG10CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG10CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 10

Objet : Mise à jour du tableau des effectifs et ratio

Le rapport présenté en séance, stipule que :

Afin de permettre la prise en compte des avancements de grade à compter du 1er décembre 2025, dans le cadre des Lignes Directrices de Gestion établies pour 6 ans, la mise à jour du tableau des effectifs suivant est présentée aux membres du Conseil d'Administration.

FILIERE ADMINISTRATIVE		
Cadre d'emploi des Adjoints administratifs	**Postes ouverts**	**Postes occupés**
ADJOINT ADMINISTRATIF TERRITORIAL PRINCIPAL DE 2ÈME CLASSE	2	1
ADJOINT ADMINISTRATIF TERRITORIAL PRINCIPAL DE 1ÈRE CLASSE	19	16
Cadre d'emploi des Rédacteurs		
RÉDACTEUR	2	
RÉDACTEUR PRINCIPAL 1ERE CLASSE	5	4
RÉDACTEUR PRINCIPAL 2EME CLASSE	2	1
Cadre d'emploi des Attachés		
ATTACHÉ HORS CLASSE	1	1
Cadre d'emploi des Directeurs		
DIRECTEUR	1	
FILIERE TECHNIQUE		
Cadre d'emploi des Adjoints techniques	**Postes ouverts**	**Postes occupés**
ADJOINT TECHNIQUE TERRITORIAL	2	
ADJOINT TECHNIQUE TERRITORIAL PRINCIPAL DE 2ÈME CLASSE	9	3
ADJOINT TECHNIQUE TERRITORIAL PRINCIPAL DE 1ère CLASSE	6	3
Cadre d'emploi des Agents de maitrise		
AGENT DE MAITRISE	8	6
AGENT DE MAÎTRISE PRINCIPAL	8	6
Cadre d'emploi des Techniciens		
TECHNICIEN TERRITORIAL	1	
TECHNICIEN PRINCIPAL 1ère CLASSE	3	3
TECHNICIEN PRINCIPAL 2ème CLASSE	1	
TOTAL FILIERE ADMINISTRATIVE ET TECHNIQUE	**70**	**44**

Concernant l'avancement des fonctionnaires de la collectivité au grade supérieur, le ratio commun à tous les cadres d'emplois est fixé à 100 %.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la mise à jour du tableau des effectifs et du ratio

VOTE A L'UNANIMITÉ

Pour : 19

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG11CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG11CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 11

Objet : Organisation d'une Journée du logement social à l'occasion du centenaire des HLM en Dordogne

Vu les missions de l'Organisme de Logement Social Périgord Habitat en matière de production, de gestion et d'amélioration du logement social sur le territoire départemental ;

Vu l'engagement de Périgord Habitat en faveur de la qualité de vie des habitants, de l'attractivité territoriale et du développement local ;

Conformément au projet d'établissement présenté et voté le 26 juin 2025 dans lequel figurait *« l'organisation d'un forum annuel du logement social avec les élus, les partenaires et les représentants des locataires »*

Considérant que le premier immeuble de logement social en Dordogne a vu le jour en 1926, soit il y a 100 ans

Considérant qu'il y a lieu de célébrer cet évènement,

Considérant enfin que le budget de communication 2026 a prévu le financement de cette opération

Le rapport présenté en séance, stipule que :

À l'occasion du centenaire du logement social en Dordogne, Périgord Habitat souhaite organiser une **Journée du logement social**, destinée à rassembler les acteurs institutionnels, les élus, les partenaires et les habitants autour des enjeux du logement social en Dordogne.

Cette initiative s'inscrit dans les orientations stratégiques du projet d'établissement de Périgord Habitat, **adopté à l'unanimité par le Conseil d'Administration en date du 26 juin 2025**, dans lequel la mise en place d'un événement dédié au logement social et à ses enjeux a été identifiée comme un axe de valorisation et de mobilisation des acteurs du territoire.

La présente délibération vise ainsi à **mettre en œuvre cette orientation**, en précisant les modalités d'organisation de cette journée et en validant les moyens nécessaires à sa réalisation.

Cette manifestation a pour objectif de mettre en avant l'importance et le rôle social fondamental du logement social sur nos territoires en :

- valorisant 100 ans d'histoire du logement social en Dordogne ;
- mettant en lumière les évolutions des modes d'habiter et du patrimoine ;
- engageant une réflexion collective sur les enjeux et politiques de l'habitat de demain.

Seront ainsi invités, en tant qu'intervenants (validation en cours) :

- Laurent Goyard, directeur général de la FOPH
- Loïc Geindre, géographe
- Christophe Libaud, architecte
- Flavien Bézy, urbaniste
- Valérie Dupis, directrice du CAUE 24
- Sylvain Marmande, chef de service à l'ATD 24
- Martine Balout, conférencière, guide nationale, autrice et chroniqueuse en histoire
- Estelle Lachaud, chef de service à la DDT 24
- Benoit Texonnière, Banque des Territoires

Seront invités à suivre et à participer aux échanges :

- Le Conseil d'Administration de Périgord Habitat, le SMOLS, les maires de Dordogne, les présidents de communautés de communes, les conseillers départementaux, madame la Préfète, le Président de la Région Nouvelle-Aquitaine, les représentants des locataires, les membres de la CALEOL, la FOPH, l'URHLM, Action Logement, la Banque des territoires, les bailleurs sociaux du département, la DDT, les responsables des Unités Territoriales, SAFED, UDAF, APARE, ASD, FTDA, DDETSPP, l'ensemble des structures de l'Oustal – Maison Départementale de l'Habitat Dordogne-Périgord

Cette journée prendra la forme d'un événement structuré autour :

- de tables rondes et forums d'échanges associant élus, experts et acteurs du logement ;
- d'une exposition retraçant l'histoire du logement social en Dordogne ;
- de temps de rencontres et d'échanges informels entre participants.

Le programme s'articulera autour de deux grandes séquences :

- une première consacrée à l'histoire et aux transformations du logement social (habiter, habitants, patrimoine), composée d'un **volet sociologie** et d'un **volet patrimoine**.

En 100 ans, le logement social a profondément transformé les conditions de vie des habitants en Dordogne. Au-delà de la réponse à un besoin de logement, il a permis à des générations de s'ancrer, de construire des parcours de vie et de trouver leur place dans le territoire. Cette table ronde invite à porter un regard croisé – sociologique, historique et vécu – sur cette évolution : comment est-on passé d'une logique de "se loger" à une véritable manière "d'habiter" ? Quels changements dans les profils, les attentes et les modes de vie des habitants ? Et surtout, qu'est-ce que cela implique aujourd'hui pour penser le logement social de demain ?

Le patrimoine du logement social est le reflet des choix économiques, sociaux et politiques qui ont marqué chaque époque. Des premières constructions aux opérations de réhabilitation actuelles, ce patrimoine traduit les besoins des habitants, les modèles familiaux et les ambitions territoriales. Cette table ronde propose d'explorer comment le bâti raconte cette histoire : quelles évolutions dans les formes urbaines et les modes d'habiter ? Comment adapter aujourd'hui ce patrimoine aux exigences contemporaines, sans en effacer la valeur ? Et en quoi les choix architecturaux et patrimoniaux d'aujourd'hui conditionnent la qualité de vie et l'attractivité des territoires de demain ?

- une seconde consacrée aux enjeux prospectifs et aux politiques locales de l'habitat (transformation du parc existant, attractivité territoriale, parcours résidentiels).

Face aux mutations démographiques, aux tensions sur l'accès au logement et aux enjeux d'attractivité des territoires, le logement social apparaît aujourd'hui comme un véritable outil de développement local. Entre parc existant à adapter, logements vacants à mobiliser et nouveaux besoins à anticiper, les choix à opérer sont structurants pour l'avenir de la Dordogne. Cette table ronde vise à éclairer ces enjeux : comment mieux articuler les politiques de l'habitat à l'échelle territoriale ? Comment faire du logement social un levier d'accueil de nouveaux habitants et de revitalisation des communes ? Et quelles orientations concrètes retenir pour construire une stratégie partagée et opérationnelle pour les années à venir ?

Sur le plan financier :

L'organisation de cet événement implique la mobilisation de moyens dédiés (location de matériel, prestations techniques, communication, logistique, intervenants). Ainsi, ce sont, notamment, ***6 films*** qui seront réalisés pour illustrer chacune des tables rondes, **un reportage** de l'évènement, des photographies pour l'accrochage d'une exposition dédiée au logement social en Dordogne

Le budget prévisionnel de cette opération est estimé à **50 000 € maximum**, inscrits au budget de Périgord Habitat et détaillé comme suit :

- Réalisation de l'exposition + accrochage : 3 000 € environ
- Prestations audiovisuelles et coordination générale : 38 000 euros environ
- Intervenants spécialisés : 3 000 € environ
- Buffets déjeunatoires : 6 000 € environ

Conformément au projet d'établissement voté à l'unanimité lors de la séance du 26 juin 2025 et à l'engagement vers des actions immédiates et concrètes reposant sur les 3 piliers que sont la coopération interne, la considération des locataires et les relations sur le territoire, il est demandé aux membres du Conseil d'Administration :

- de confirmer la mise en œuvre de l'organisation d'une Journée du logement social à l'occasion des 100 ans du logement social en Dordogne;
- de valider les grandes orientations et objectifs de cette manifestation ;
- d'approuver le budget prévisionnel afférent à son organisation ;
- d'autoriser le Directeur Général à engager l'ensemble des démarches nécessaires à la mise en œuvre de cet événement.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- d'approuver l'organisation de la Journée du logement social à l'occasion du centenaire du logement social en Dordogne;
- d'approuver le budget prévisionnel correspondant ;
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches nécessaires à sa réalisation.

VOTE A L'UNANIMITÉ

Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG12CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG12CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 02/04/2025

DÉLIBÉRATION N°2026 – 12

Objet : Complément VEFA BERGERAC PIERREVAL rajout parcelle CT 112 - 3066

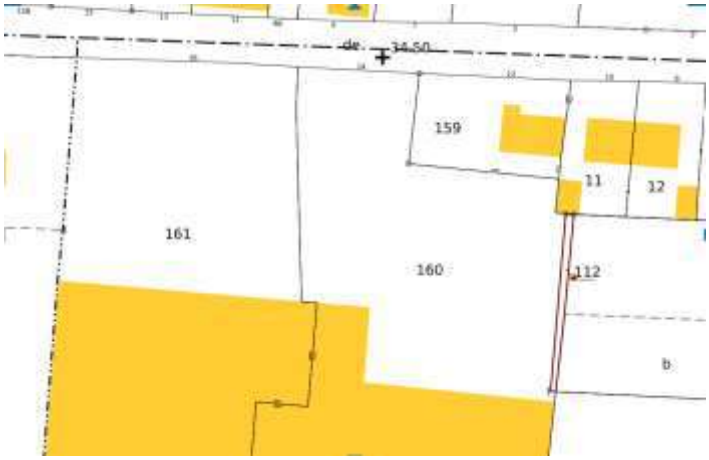
Vu le code civil et notamment l'article 1601-1 et le code de la construction et de l'Habitation, notamment les articles L261-1 et suivants et R261-1 et suivants

Vu la délibération en date du 4 décembre 2025 portant sur l'acquisition en VEFA d'une opération de 59 logements individuels et collectifs à Bergerac rue Fustels de Coulanges (3066) auprès du Groupe Pierreval.

Vu le contrat de réservation signé le 23 décembre 2025.

Le rapport présenté en séance, stipule que :

Lors de la signature du contrat de réservation, en date du 23 décembre 2025, portant sur l'acquisition en VEFA d'un ensemble de 59 logements individuels et collectifs à Bergerac, rue Fustels de Coulanges, auprès du groupe Pierreval, nous avons constaté que la parcelle CT 112 d'une superficie de 50ca avait été omise lors de la délibération du 4 décembre 2025.
Cette parcelle faisant partie intégrante du projet de construction, il est donc indispensable d'en faire l'acquisition.



DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'autoriser l'acquisition de la parcelle CT 112 d'une contenance de 50ca en complément des parcelles CT 160 et 161 dans le cadre de l'acquisition en VEFA de 59 logements individuels et collectifs auprès du Groupe Pierreval.
- D'autoriser la prise en charge des frais notariés incombant à l'acquéreur sur cette opération
- D'autoriser le Directeur Général à réaliser tous les actes permettant d'exécuter la présente délibération

VOTE A L'UNANIMITÉ
Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG13CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG13CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 13

Objet : Autorisation de cession de 2 parcelles à M. Storini sur la commune de Coulounieix-Chamiers

Vu l'article L443-14 du Code de la Construction et de l'Habitation

Vu l'acquisition par acte notarié datant du 21 janvier 2003 à la commune de Coulounieix-Chamiers de la parcelle AZ 145 qui par suite d'une erreur matérielle a été comprise dans la vente publiée le 11/02/2003 volume 2003 P 1021. Cette parcelle a depuis été divisée en AZ 164 et 165 par procès-verbal, cadastre n° 1316 X publié le 06/04/2010, volume 2010P n°2168.

Vu l'acquisition en copropriété du lot 6 d'une superficie totale 390 m², par acte notarié datant du 31 janvier 2002 à la commune de Coulounieix-Chamiers sis Le Bourg, cadastré section AZ N°144

Considérant la demande du propriétaire du lot 5 correspondant au local commercial, M. et Mme Storini souhaitant faire l'acquisition des parcelles AZ 172 d'une superficie de 107 m² et 173 d'une superficie de 14m².

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Périgord Habitat est propriétaire de 13 logements sis Le Bourg sur la commune de Coulounieix-Chamiers, dont 2 logements sont en copropriété.

M. et Mme Storini propriétaires de la boulangerie souhaitent faire l'acquisition des parcelles AZ 172 d'une superficie de 107 m² et 173 d'une superficie de 14m² parcelles issues de la parcelle AZ 145 qui par suite d'une erreur matérielle, avait été comprise dans la vente publiée le 11/02/2003 volume 2003 P 1021. Cette parcelle a depuis été divisée en AZ 164 et 165 par procès-verbal cadastre n° 1316 X publié le 06/04/2010 volume 2010P n°2168.

Ces parcelles n'ayant aucune utilité pour les locataires de Périgord Habitat, il est donc proposé à M. et Mme Storini de les leur céder moyennant la somme de 20€/TTC/m² pour une surface totale de 121 m² soit 2420 € TTC. Tous les frais afférents à cette cession seront à leur charge.

Un avis des domaines sollicité par Périgord Habitat a été demandé le 16 mars 2026 N°29996947. Pour rappel, sans réponse du Pôle d'Evaluation Domaniale dans le délai d'un mois ou dans le délai négocié, l'Office peut délibérer aux conditions financières estimées fondées.





DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la cession des parcelles AZ 172 d'une superficie de 107 m² et 173 d'une superficie de 14m², issues de la parcelle AZ 145 qui par suite d'une erreur matérielle, a été comprise dans la vente publiée le 11/02/2003 volume 2003 P 1021. Cette parcelle a depuis été divisée en AZ 164 et 165 par procès-verbal cadastre n° 1316 X publié le 06/04/2010 volume 2010P n°2168
- D'approuver la vente à M. et Mme Storini moyennant le prix et modalités indiqués ci-dessus moyennant la somme de 20€/TTC/m² soit 2420 € TTC. Tous les frais afférents à cette cession seront à leur charge
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, 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 le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération

VOTE A L'UNANIMITÉ
Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG14CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG14CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 14

Objet : Autorisation de cession d'un immeuble sis La Mothe à NONTRON (053)

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L443-7 à L443-15-5 ainsi que les articles R.443-10 et suivants

Vu l'acquisition par acte administratif datant de 1966 à la commune de Nontron, d'un terrain afin d'y construire 2 immeubles de logements sociaux et 15 garages.

Considérant que sur les 2 immeubles, un est déjà vendu et l'autre est entièrement vide.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

En 1966, Périgord Habitat a construit 2 immeubles situés La Mothe à Nontron : Un immeuble de 24 logements, cadastré BM 624 d'une contenance de 350 m², l'autre de 20 logements, cadastré BM 625 d'une contenance de 351 m², ainsi que 15 garages, cadastrés BM 649 d'une contenance de 256 m².

L'immeuble de 20 logements cadastré BM 625 a été vendu le 16/12/1997 à la SCI La Mothe.

L'immeuble de 24 logements s'est vidé progressivement et, dans un contexte économique difficile, la remise en location s'est avérée très complexe avec des typologies T4/T5 au nombre de 18 sur 24 logements. Depuis 2023, il complètement inoccupé.

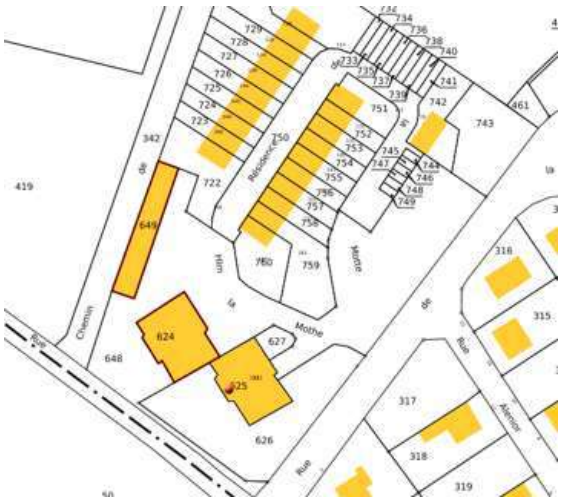
Malgré cette vacance, l'organisme continue de supporter des charges significatives liées à ce patrimoine, notamment la taxe foncière, le remboursement de la dette associée, ainsi que les frais d'entretien nécessaires à la sécurisation du site.

Ces dépenses sont estimées à plus de 100 000 € par an, sans qu'aucune recette locative ne puisse être perçue en contrepartie.

Par ailleurs, les travaux nécessaires à une remise en état complète du bien afin de le rendre à nouveau attractif et conforme à une exploitation locative représenteraient un investissement particulièrement élevé. Au regard de la situation financière et des priorités d'investissement de l'organisme, ce coût apparaît disproportionné et difficilement soutenable pour la structure. La démolition a été envisagée, mais représenterait une dépense d'environ 450 000 €.

Dans ce contexte, la cession du bien apparaît comme l'option la plus pertinente, permettant de mettre fin aux charges supportées par l'organisme et de réorienter les capacités financières vers des opérations plus en cohérence avec les objectifs patrimoniaux et stratégiques de l'office.

Les conventions d'occupation de toiture de l'antenne de téléphonie Free Mobile géré par la société On Tower ainsi que celle des panneaux photovoltaïques géré par la Société Shelter Services sont opposables aux futurs acquéreurs qui en seront informé.


649
624
625
627
626
648
Mothe
Chemin
Rue
Rue
Rue
Avenue
Avenue
Résidence
de
de
de

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG15CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG15CA020426

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 15

Objet : autorisation de cession et fixation du prix de vente d'un logement sur la commune de TOURTOIRAC 476

Vu le code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L443-7

Vu l'acquisition par acte notarié datant du 20 décembre 1999 à un propriétaire privé d'une maison d'habitation sise Les Rebières à TOURTOIRAC, cadastrée section AS N°8 d'une superficie totale 16a20ca.

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Périgord Habitat en date du 6 mai 2024 portant sur le plan de vente 2024

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Périgord Habitat en date du 16 décembre 2024 portant sur la modification du plan de vente

Considérant que ce logement est vacant depuis plusieurs années.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Mandaté par la CORA (Commission d'Orientation et de Répartition des Attributions), l'office s'est porté acquéreur d'un logement dans le cadre d'un PLA d'intégration, sur la commune de Tourtoirac, cadastré section AS N°8 d'une superficie totale 16a20ca.

Suite au départ des derniers locataires, nous avons récupéré le logement dans un état très dégradé, sans aucun entretien.

Ce logement nécessitant d'importants travaux de remise en état, Périgord Habitat a sollicité les services de l'Etat pour le déconventionner, afin de pouvoir le vendre en l'état. Cette demande a été acceptée par courrier en date du 1er avril 2025.

Le prix de vente est fixé librement par l'organisme vendeur (plus de consultation des services des Domaines) en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation.

Comme décidé par le Conseil d'Administration en date du 6 mai 2024, il convient de prévoir une marge de « manœuvre » de +/- 20 % du prix de base ci-dessous en fonction de l'état du bien vendu.

N° Module	Typologie	Surf Habitable	Prix de vente
047600001	T5	100 m²	55 000,00 €

La procédure de cession répond aux conditions légales de l'article L443-11 du Code de la construction et l'habitation. Un logement pourra être vendu :

- **Pour les logements occupés** :
  - → Le locataire en place depuis au - 2 ans
  - → A la demande de ce même locataire :
    - Son conjoint
    - Ses ascendants ou ses descendants (*sous plafonds de ressources*)

(Éventuellement de manière conjointe le locataire avec leur conjoint/ partenaire de pacs/ concubin)

- **Pour les logements vacants** (Ordre de Priorité) :
  - → Sous conditions de ressource : plafonds PLI + 11%
    - Locataires de bailleurs sociaux dans le Département
    - Gardiens de ces bailleurs sociaux
    - Personnes physiques

A défaut :

- → Collectivité Territoriale / Groupement de collectivités territoriales

Sous condition de respect de l'ordre de priorité établi ci-dessus, le premier à déposer une offre au prix demandé ou supérieur se verra attribuer la vente.

Dans le cas où les offres de prix seraient inférieures, la vente sera attribuée à l'acheteur qui a formulé une offre la plus proche du prix demandé.

Pour les acquéreurs locataires de Périgord Habitat, les frais de notaire seront pris en charge à hauteur de 50 % par l'Office.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la cession d'un logement sis Les Rebières à TOURTOIRAC, cadastré section AS N°8 d'une superficie totale 16a20ca, moyennant le prix et modalités indiqués ci-dessus.
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, 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 le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération

VOTE A L'UNANIMITÉ
Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG16CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG16CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 16

Objet : autorisation de cession et fixation du prix de vente d'un logement sur la commune de VIEUX MAREUIL (455)

Vu le code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L443-7

Vu l'acquisition par acte notarié datant du 12 septembre 1997 à un propriétaire privé d'une maison d'habitation sise Les Fougères à VIEUX MAREUIL, cadastrée section A N°669/671 d'une superficie totale 18a76ca.

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Périgord Habitat en date du 6 mai 2024 portant sur le plan de vente 2024

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Périgord Habitat en date du 16 décembre 2024 portant sur la modification du plan de vente

Considérant que ce logement est vacant depuis plusieurs années.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Mandaté par la CORA (Commission d'Orientation et de Répartition des Attributions),.l'office s'est porté acquéreur d'un logement dans le cadre d'un PLA d'intégration, sur la commune de Vieux Mareuil cadastré section A N°669/671 d'une superficie totale 18a76ca.

Suite au départ des derniers locataires, le logement ne respectait pas les normes d'habitabilité (toiture entièrement à refaire, pas de chauffage etc...) et nécessite de gros travaux de remise en état.

Périgord Habitat a donc sollicité les services de l'Etat pour le déconventionner, afin de pouvoir le vendre en l'état. Cette demande a été acceptée par courrier en date du 1er avril 2025.

Le prix de vente est fixé librement par l'organisme vendeur (plus de consultation des services des Domaines) en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation. Comme décidé par le Conseil d'Administration en date du 6 mai 2024, il convient de prévoir une marge de « manœuvre » de +/- 20 % du prix de base ci-dessous en fonction de l'état du bien vendu.

N° Module	Typologie	Surf Habitable	Prix de vente
045500001	T3	51 m²	30 000,00 €

Ce prix de cession correspond à une analyse comparative du marché sur des biens identiques.

La procédure de cession répond aux conditions légales de l'article L443-11 du Code de la construction et l'habitation. Un logement pourra être vendu :

- **Pour les logements occupés** :
  - → Le locataire en place depuis au - 2 ans
  - → A la demande de ce même locataire :
    - Son conjoint
    - Ses ascendants ou ses descendants (*sous plafonds de ressources*)

(Éventuellement de manière conjointe le locataire avec leur conjoint/ partenaire de pacs/ concubin)

- **Pour les logements vacants** (Ordre de Priorité) :
  - → Sous conditions de ressource : plafonds PLI + 11%
    - Locataires de bailleurs sociaux dans le Département
    - Gardiens de ces bailleurs sociaux
    - Personnes physiques

A défaut :

  - → Collectivité Territoriale / Groupement de collectivités territoriales

Sous condition de respect de l'ordre de priorité établi ci-dessus, le premier à déposer une offre au prix demandé ou supérieur se verra attribuer la vente.

Dans le cas où les offres de prix seraient inférieures, la vente sera attribuée à l'acheteur qui a formulé une offre la plus proche du prix demandé.

Pour les acquéreurs locataires de Périgord Habitat, les frais de notaire seront pris en charge à hauteur de 50 % par l'Office.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la cession d'un logement sis Les Fougères à VIEUX MAREUIL, cadastré section A N°669/671 d'une superficie totale 18a76ca, moyennant le prix et modalités indiqués ci-dessus.
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, 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 le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération

VOTE A L'UNANIMITÉ
Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG17CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG17CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 17

Objet : autorisation de cession et fixation du prix de vente de 15 logements sur la commune de CONDAT SUR VEZERE 204

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L443-7

Vu l'acquisition par actes administratifs datant du 31 août 1983 et 4 juillet 2001 à la commune de Condat-sur-Vézère d'une parcelle sise La Béchade, cadastrée section C N°1474/1476/1477/1480/1481/1483/1484 d'une superficie totale 66a75ca, afin d'y construire 15 logements individuels.

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Périgord Habitat en date du 16 décembre 2024 portant sur la modification du plan de vente

Considérant que sur les 15 logements, 2 sont vacants et peuvent être mis en vente.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Dans la délibération du Conseil d'Administration de Périgord Habitat en date du 16 décembre 2024, il est proposé la mise en vente de 15 logements (sis La Béchade (code 204), sur la commune du Condat sur Vézère,

Un géomètre a été mandaté afin de procéder au découpage des parcelles cadastrées section C N°1474/1476/1477/1480/1481/1483/1484 d'une superficie totale 66a75ca.





Le prix de vente est fixé librement par l'organisme vendeur (plus de consultation des services des Domaines) en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation. Comme décidé par le Conseil d'Administration en date du 16 décembre 2024, il convient de prévoir une marge de « manœuvre » de +/- 20 % du prix de base ci-dessous en fonction de l'état du bien vendu.

Typologie	Surf Habitable	Prix de vente/logt
5/T3	69 m²	80 000 €
10/T4	79 m²	90 000 €

La procédure de cession répond aux conditions légales de l'article L443-11 du Code de la construction et l'habitation. Un logement pourra être vendu :

- **Pour les logements occupés** :
  - → Le locataire en place depuis au - 2 ans
  - → A la demande de ce même locataire :
    - Son conjoint
    - Ses ascendants ou ses descendants (*sous plafonds de ressources*)

(Éventuellement de manière conjointe le locataire avec leur conjoint/ partenaire de pacs/ concubin)

- **Pour les logements vacants** (Ordre de Priorité) :
  - → Sous conditions de ressource : plafonds PLI + 11%
    - Locataires de bailleurs sociaux dans le Département
    - Gardiens de ces bailleurs sociaux
    - Personnes physiques

A défaut :

- → Collectivité Territoriale / Groupement de collectivités territoriales

Sous condition de respect de l'ordre de priorité établi ci-dessus, le premier à déposer une offre au prix demandé ou supérieur se verra attribuer la vente.

Dans le cas où les offres de prix seraient inférieures, la vente sera attribuée à l'acheteur qui a formulé une offre la plus proche du prix demandé.

Pour les acquéreurs locataires de Périgord Habitat, les frais de notaire seront pris en charge à hauteur de 50 % par l'Office.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la cession de 15 logements sis La Béchade à Condat sur Vézère, moyennant le prix et modalités indiqués ci-dessus.
- D'autoriser le découpage par le Cabinet de Géomètre ALTEO des parcelles cadastrées section C N° 1474/1476/1477/1480/1481/1483/1484 d'une superficie totale 66a75ca,
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, 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 le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération

VOTE A L'UNANIMITÉ
Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG18CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG18CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 18

Objet : Autorisation de cession et fixation du prix de vente d'un logement sur la commune de Le Coux et Bigaroque (290)

Vu le code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L443-7

Vu la délibération par acte administratif datant du 26 octobre 1994 à la commune de Le Coux-et-Bigaroque, d'un terrain afin d'y construire 5 logements individuels.

Vu la délibération du conseil d'administration de Périgord Habitat en date du 6 mai 2024 portant sur le plan de vente 2024.

Vu la délibération du conseil d'administration de Périgord Habitat en date du 16 décembre 2024 portant sur la modification du plan de vente.

Considérant que sur les 5 logements occupés sur le site de La Brunie (code 290), 4 locataires ont déjà acheté leur logement

Considérant que le locataire du logement sis 57 Chemin Coteaux de la Brunie, cadastré B N° 2690 d'une contenance de 666 m², a donné son préavis.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Suite à la délibération du Conseil d'Administration de Périgord Habitat en date du 6 mai 2024 il a été proposé aux locataires du site La Brunie code 290 la vente de leur logement et plusieurs d'entre eux avaient répondu favorablement.

Au vu des orientations stratégiques de l'Office et par délibération en date du 16 décembre 2024, les logements de Le Coux et Bigaroque ont été retiré du plan de vente.

Malgré cette décision, 4 locataires du site La Brunie code 290 ont interpellé Périgord Habitat afin qu'ils puissent quand même avoir la possibilité d'acquérir leur logement.

Le locataire du logement N°4 sis 57 Chemin Coteaux de la Brunie, cadastré B N° 2690 d'une contenance de 666 m², ayant donné son préavis, nous pouvons le mettre en vente, ce qui permettra que l'ensemble du site soit entièrement vendu.

Le prix de vente est fixé librement par l'organisme vendeur (plus de consultation des services des Domaines) en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation. Comme décidé par le Conseil d'Administration en date du 6 mai 2024, il convient de prévoir une marge de « manœuvre » de +/- 20 % du prix de base ci-dessous en fonction de l'état du bien vendu.

N° Module	Typologie	Surf Habitable	Prix de vente
029000004	T4	75 m²	115 000,00 €

La procédure de cession répond aux conditions légales de l'article L443-11 du Code de la construction et l'habitation. Un logement pourra être vendu :

- **Pour les logements occupés** :
  - → Le locataire en place depuis au - 2 ans

→ A la demande de ce même locataire :
- Son conjoint
- Ses ascendants ou ses descendants (*sous plafonds de ressources*)

(Éventuellement de manière conjointe le locataire avec leur conjoint/ partenaire de pacs/ concubin)

➢ **Pour les logements vacants** (Ordre de Priorité) :

→ Sous conditions de ressource : plafonds PLI + 11%
- Locataires de bailleurs sociaux dans le Département
- Gardiens de ces bailleurs sociaux
- Personnes physiques

A défaut :

→ Collectivité Territoriale / Groupement de collectivités territoriales

Sous condition de respect de l'ordre de priorité établi ci-dessus, le premier à déposer une offre au prix demandé ou supérieur se verra attribuer la vente.

Dans le cas où les offres de prix seraient inférieures, la vente sera attribuée à l'acheteur qui a formulé une offre la plus proche du prix demandé.

Pour les acquéreurs locataires de Périgord Habitat, les frais de notaire seront pris en charge à hauteur de 50 % par l'Office.





DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la cession d'un logement sis 57 Chemin Coteaux de la Brunie, cadastré B N° 2690 d'une contenance de 666 m², moyennant le prix et modalités indiqués ci-dessus.
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, 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 le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération

VOTE A L'UNANIMITÉ

Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG19CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG19CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 19

Objet : Autorisation servitude de passage rue des Ecoles SANILHAC 1088

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 l'acquisition par Périgueux Habitat suivant un acte notarié datant du 28 avril 1992 d'un terrain à la commune de Notre Dame de Sanilhac, cadastré section AA 269 d'une contenance de 2 590 m² dans l'objectif d'y construire 37 logements collectifs et 27 places de parking.
Considérant que pour accéder aux parcelles AA 66 et 67, il faut passer par la parcelle AA 269 propriété de Périgord Habitat.

Considérant que la maison sur les parcelles AA66 et 67 doit être vendu.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Périgord Habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier sur la parcelle AA 269 d'une contenance de 25 a 90ca.

La maison située sur les parcelles AA 66 et 67 d'une contenance totale de 3a 41ca est en vente et le notaire en charge de cette cession nous a contacté afin de prévoir dans l'acte une servitude de passage au profit des futurs acquéreurs, l'accès à ces parcelles ne pouvant se faire que par l'entrée de notre bâtiment.







MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE
Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels exclusivement du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels pour l'habitation exclusivement.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 2,50 mètres.
Ce passage part de Cours Saint Georges pour aboutir au portail du fonds dominant.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.
Plus largement les propriétaires du fonds dominant ont l'interdiction totale de stationner quelque véhicule que ce soit sur la totalité du fonds servant.
Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas, accord entre les parties.
Les propriétaires des fonds servant et dominant, à parts égales, entretiendront à leurs frais exclusifs, le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fond servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la création d'une servitude de passage du fond servant cadastré AA 269, propriété de Périgord Habitat, au profit du fond dominant cadastré AA 66 et 67, à usage d'habitation exclusivement.
- D'autoriser le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération

VOTE A L'UNANIMITÉ
Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG20CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG20CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 20

Objet : Constitution d'une servitude d'avant toit chemin de Saltgourde à Périgueux (1115)

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 l'acquisition par Périgord Habitat, suivant un acte notarié datant du 23 septembre 2002, d'un terrain au Crédit Immobilier des Prévoyants, sis 16/18 Chemin de Saltgourde à Périgueux, cadastré section AB 153 d'une contenance de 07a 81ca m² dans l'objectif d'y construire 22 logements collectifs.

Considérant qu'en 2008, l'office a construit 22 logements collectifs sur la parcelle AB 153 mitoyenne de la parcelle AB 198.

Considérant que la maison mitoyenne sise 14 Chemin de Saltgourde à Périgueux, appartenant à Mme Billiard, cadastrée AB 198 doit être vendue.

Considérant qu'à ce jour l'écoulement des eaux pluviales de la maison implantée sur la parcelle AB 198 se fait par le biais d'une gouttière sur la parcelle appartenant à Périgord Habitat cadastrée AB 153.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

La maison qui appartient à Mme Billiard cadastrée AB 198, jouxte la parcelle AB 153, qui appartient à Périgord Habitat. Les eaux pluviales de cette maison s'écoulent via une gouttière sur la parcelle de Périgord Habitat, mais cette servitude n'a jamais été formalisée par un document officiel.

Mme Billiard vendant son bien, il est donc nécessaire de régulariser en constituant une servitude d'avant toit et d'écoulement des eaux pluviales.

Les futurs propriétaires devront assurer l'entretien de la gouttière qui leur appartient.





DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'autoriser la constitution d'une servitude d'avant toit et d'écoulement des eaux pluviales entre les parcelles AB 198 et AB 153.
- D'autoriser le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération

VOTE A L'UNANIMITÉ
Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG21CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG21CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 21
Objet : Autorisation de cession d'une parcelle après démolition à la commune de La Roche-Chalais - ancien EHPAD (3039)

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 l'acquisition par acte notarié datant du 19 décembre 2023 de l'ancien EHPAD à la commune de La Roche-Chalais, cadastré section AD 150 d'une contenance de 6 696 m² dans l'objectif d'en démolir une partie et de restructurer l'autre partie.

Vu la délibération de la commune de La Roche Chalais en date du 9 mars 2026 autorisant l'acquisition à l'euro symbolique de la parcelle AD 236 d'une superficie de 22a 60 ca à Périgord Habitat.

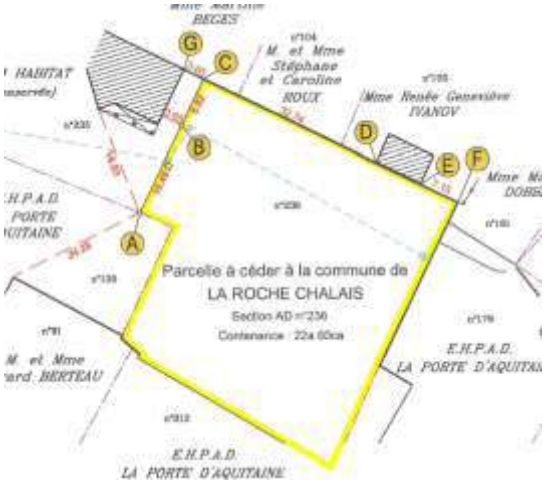
Considérant que la démolition d'une partie de l'ancien EHPAD a été réalisée

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Suite à l'acquisition de l'ancien EHPAD par Périgord Habitat, et comme convenu avec la commune de La Roche-Chalais, la démolition d'une partie de l'EHPAD est terminée.

Un géomètre a été mandaté afin de procéder au découpage de la parcelle AD 150 d'une superficie de 6696 m² afin de délimiter le terrain à céder à la commune de La Roche Chalais. Il s'agit donc de la parcelle AD 236 d'une superficie de 22a 60ca.





DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la cession à l'euro symbolique de la parcelle AD 236 d'une superficie de 22a 60ca à la commune de La Roche Chalais.
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, 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 le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération

VOTE A L'UNANIMITÉ
Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20260402-DG22CA020426-DE
en date du 02/04/2026 ; REFERENCE ACTE : DG22CA020426

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 02/04/2026

DÉLIBÉRATION N°2026 – 22

Objet : Autorisation de cession d'une parcelle à la commune de La Roche-Chalais-Cité des Pins

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 l'acquisition par acte administratif datant du 20 décembre 1963, à titre gratuit, de terrains afin d'y construire 2 opérations de 24 logements collectifs (031), 30 logements individuels et 20 garages (064)

Vu la délibération de la commune de La Roche-Chalais en date du 9 mars 2026 autorisant l'acquisition à l'euro symbolique de la parcelle AI 250 d'une superficie de 49a 50 ca à Périgord Habitat sis Cité des Pins.

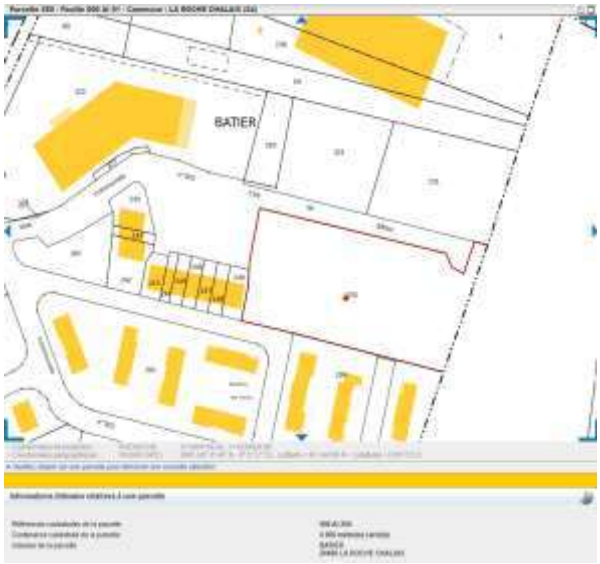
Considérant qu'une partie des logements a été démolie en 2003 (031) et 2011 (064)

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Périgord Habitat était propriétaire de 24 logements collectifs (031) entièrement démolis en 2003 et de 30 logements individuels dont 10 ont été vendus et 20 logements et 20 garages démolis en 2011.

Suite à ces démolitions, la parcelle AI 250 d'une contenance de 49a 50ca est vide de toute construction.

La commune souhaitant acquérir ce terrain, Périgord Habitat accepte de le céder à l'euro symbolique.



Un avis des domaines sollicité par Périgord Habitat a été demandé le 23 juillet 2025 N°25445937. Pour rappel, sans réponse du Pôle d'Evaluation Domaniale dans le délai d'un mois ou dans le délai négocié, l'Office peut délibérer aux conditions financières estimées fondées.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la cession à l'euro symbolique de la parcelle AI 250 d'une superficie de 49a 50ca sis Cité des Pins à la commune de La Roche-Chalais.
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, 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 le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération

VOTE A L'UNANIMITÉ
Pour : 19
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0