AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG01CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG01CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

ORDRE DU JOUR

• Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 20/10/2025	
DELIBERATIONS - VIE INSTITUTIONNELLE	
• 2025-46	Autorisation de signature d'une convention avec le Ministère de l'Intérieur pour la gendarmerie de Sarlat
DELIBERATIONS - VIE FINANCIERE	
• 2025-47	Candidature à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Dotations en Fonds Propres-Subventions-Titres Participatifs 2025 » d'Action Logement Groupe
• 2025-48	Budget Primitif 2026
DELIBERATIONS - VIE DES SERVICES	
• 2025-49	Plan stratégique du patrimoine 2026-2035
• 2025-50	Plan stratégique de décarbonation
• 2025-51	Plan d'entretien du patrimoine
• 2025-52	Ajustement mineur NPNRU
• 2025-53	Réaffectation complète des aides dans le cadre de la reconstitution hors site
• 2025-54	Souscription de la police d'abonnement auprès de la régie « Chaufferie Clairvivre » avec signature de la convention
• 2025-55	Convention de mise à disposition de logements de la résidence le Musée à l'association UDAF24
• 2025-56	Modification des numéros de parcelles suite à la cession d'un logement sur la commune du Coux-et-Bigaroque (290)
• 2025-57	Proposition de VEFA Fustel de Coulanges (Bergerac) avec le promoteur Pierreval
INFORMATIONS	
• Information consécutive à la réunion de clôture de l'audit ANCOLS	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG02CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG02CA041225

PROCES-VERBAL DES PRESENCES

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 04/12/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 4 décembre,

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 24 novembre 2025, conformément à l'article IV de son règlement intérieur.

ETAIENT PRESENTS :

- M. Germinal PEIRO, Président
- Mme Juliette NEVERS, Elue du SMOLS
- M. Christian LECOMTE, Personne qualifiée
- M. Thierry CIPIERRE, Personne qualifiée,
- Mme Gatienne DOAT, Personne qualifiée
- Mme Carla FERREIRA, Personne qualifiée
- M. Jean-Bernard DEPRADE, Représentant UDAF
- M. Jean-Luc DUBOIS, Représentant la CAF
- Mme Catherine VACHEYROUX, Représentante CGT
- Mme Dominique CROUZAL, Représentante Association
- M. Louis LORENZO, Représentant des locataires pour la CLCV
- M. Serge LEFEUVRE, Représentant des locataires pour la CNL
- M. Michel LABOYE, Représentant des locataires pour la CNL

ETAIENT ABSENTS :

- Mme Véronique CHABREYROU, Vice-Présidente, Elue du SMOLS
- Mme Fabienne LAGOUBIE, Elue du SMOLS
- M. Frédéric DELMARES, Elu du SMOLS
- Mme Delphine LABAILS, Elue du SMOLS
- Mme Liliane GONTHIER, Personne qualifiée
- Mme Nicole GERVAISE, Personne qualifiée
- M. Jean-Paul LOTTERIE, Personne qualifiée
- M. Jean-Paul COUVY, Personne qualifiée
- Mme Michèle FAURE, Personne qualifiée
- M. Miguel MENENDEZ, Représentant ACTION LOGEMENT
- M. Philippe MORAY, Représentant CFDT
- Mme Nadine SPETTNAGEL, Représentante Association
- Mme Nathalie 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 :

- Mme Véronique CHABREYROU, représentée par M. Christian LECOMTE
- Mme Fabienne LAGOUBIE, représentée par Mme Juliette NEVERS
- Mme Liliane GONTHIER, représentée par Mme Carla FERREIRA
- Mme Nicole GERVAISE, représentée par Mme Carla FERREIRA
- M. Jean-Paul COUVY, représenté par Mme Gatienne DOAT
- Mme Michèle FAURE, représentée par Mme Gatienne DOAT
- M. Miguel MENENDEZ, représenté par M. Jean-Bernard DEPRADE
- M. Philippe MORAY, représenté par M. germinal PEIRO
- Mme Nadine SPETTNAGEL, représentée par M. Christian LECOMTE
- Mme Nathalie LABRUNIE, représentée par M. Serge LEFEUVRE

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA REUNION :

- M. Bertrand BOISSERIE, Directeur Général de PERIGORD HABITAT
- M. Patrick SAUVINET, Directeur Général Adjoint de PERIGORD HABITAT
- Mme Nathalie FOURNIER ? de la DDT, représentant Mme La Préfète
- M. Jean-Philippe SAUTONIE, DGA du Conseil Départemental
- M. Vincent DEMAISON, Mme Caroline CHAINE et Mme Julie CIBROT 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
- M. Yann LE DARE, Directeur de la Stratégie Patrimoniale et de l'innovation 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 14h30

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG04CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG04CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 04/12/2025

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à ...16h30

Le Président,

Germinal PEIRO

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG46CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG46CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 46

Objet : Autorisation de signature de la convention avec le Ministère de l'Intérieur Gendarmerie de Sarlat

Vu la délibération n°2022.03 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 28 janvier 2022 valant déclaration d'intention pour la construction d'une nouvelle Gendarmerie à Sarlat ;

Vu la délibération n°2024.28 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 17 juin 2024 portant approbation de l'étude de faisabilité du projet et donnant mandat au Directeur Général pour engager l'ensemble des démarches nécessaires à sa mise en œuvre ;

Vu la délibération n°2025.13 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 29 septembre 2025 portant approbation du plan de financement prévisionnel du projet

Le rapport présenté en séance, stipule que :

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de confirmer la réalisation de l'opération de construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie à l'aide d'un emprunt garanti par le Département à hauteur de 80% et par la Communauté de Communes de Sarlat Périgord Noir pour 20%.

Les conditions de location à l'État seront précisées dans la convention à venir, après connaissance précise des surfaces affectées au moment de la conclusion de l'Avant-Projet Sommaire (APS), suivant les règles nationales en vigueur. La durée du bail s'inscrit dans une période de 9 années, renouvelable deux fois, soit 27 années.

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général, à signer la convention avec l'État représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Dordogne et assisté de Monsieur le commandant du groupement de Gendarmerie départementale de la Dordogne, représentant la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité, avec une non-participation :

- D'autoriser le Directeur Général à signer la convention portant sur les conditions de réalisation et de financement de la gendarmerie de Sarlat

VOTE A LA MAJORITE :
Pour : 22
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 47

Objet : Autorisation de répondre à la priorité 2 de Appel à Manifestation d'Intérêt d'Action Logement en vue de l'émission de titres participatifs

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation
Vu les dispositions relatives à la capacité des offices publics de l'habitat à émettre des titres participatifs

Le rapport présenté en séance stipule :

L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par Action Logement vise à permettre aux organismes l'émission de titres participatifs à destination d'Action Logement afin de renforcer leurs fonds propres ou quasi-fonds propres ; et ainsi répondre immédiatement à l'enjeu d'une production nouvelle abordable à destination des salariés des entreprises.

Le Plan Stratégique de Patrimoine 2026-2035 de Périgord Habitat identifie parmi ses principales orientations stratégiques s'agissant du développement de l'offre, l'exigence de :

- Soutenir la dynamique des bassins d'emplois de Dordogne, en proposant aux salariés une offre locative abordable et de qualité,
- Répondre aux singularités du logement des travailleurs saisonniers, notamment dans les secteurs touristiques et agricoles,
- Ancrer les salariés sur les territoires, en élargissant leur parcours résidentiel par l'accession sociale à la propriété,
- Soutenir l'activité des entreprises locales du bâtiment.

Ainsi, l'AMI initié par Action Logement propose un cadre qui permettrait à Périgord Habitat de satisfaire ces enjeux en réhaussant l'ambition de la stratégie de développement en cours ; et ainsi :

La construction de 500 logements locatifs sur 10 ans . Une fonction d'utilité sociale avérée 1/3 PLAI, 1/3 PLUS, 1/3 PLS . Une stratégie foncière qui répond aux problématiques de recrutement et de fidélisation des salariés des PME et ETI, en relation avec les Chambres Consulaires de Dordogne et les principaux employeurs	Investissement 85 M€
La construction de 75 logements locatifs sur 5 ans adaptés aux besoins des travailleurs saisonniers . Une attente forte en soutien aux salariés de certains secteurs d'activité, notamment touristique . Une offre disponible « au bon endroit, au bon moment » . Une stratégie de gestion et de services appropriées aux spécificités des activités saisonnières	Investissement 15 M€
Le développement d'une offre de 170 logements en accession sociale à la propriété sur 10 ans . La création sur le territoire départemental d'une structure agréée en qualité d'Office Foncier Solidaire (OFS), porteuse de Baux Réels et Solidaires (BRS) . La recherche de partenariats locaux, auprès d'opérateurs tiers, afin de faciliter l'acquisition des compétences particulières qu'impose cette activité	Investissement 30 M€

Le financement de cette proposition stratégique repose sur :

- L'émission de 10 M€ de titres participatifs à court terme en soutien au développement de l'offre locative,
- Une nouvelle émission de titres à moyen terme, dont le montant reste à déterminer, au terme d'une réflexion préalable sur le portage de l'activité d'accession sociale.

La prospective financière à long terme, à 10 ans, qui en découle est ci-après exposée.

I. Accompagnement financier

L'accompagnement des organismes proposé au cahier des charges de l'AMI est scindé en deux dispositifs appelés « priorité » ; chaque organisme ne pouvant en choisir qu'un :

- **Priorité 1** : aides à l'opération, pour accompagner la production d'une offre nouvelle abordable à destination des entreprises,
- **Priorité 2** : aide à l'opérateur, destinée à accompagner les acteurs du secteur du logement abordable ne pouvant répondre immédiatement à l'enjeu d'une production nouvelle à destination des salariés des entreprises.

La priorité 1 nécessite d'identifier les opérations ayant un ordre de service travaux (hors travaux préparatoires ou démolition) ou un acte d'acquisition signé en 2025, non livrés à ce jour. Outre ces critères, la contrepartie en nombre de logements et leur valorisation réduit considérablement le volume d'opérations éligibles, donc le montant de financement espéré.

La priorité 2 constitue une approche plus globale de l'activité économique de l'Office. Elle repose sur deux instruments financiers (chaque organisme ne pouvant choisir qu'un seul de ces instruments) :

- Une dotation en fonds propres, sous forme d'un apport en capital, le statut d'OPH ne le permettant pas
- L'émission de Titres participatifs.

La candidature de Périgord habitat à l'AMI s'inscrit donc dans la priorité 2, au titre de l'émission de titres participatifs.

II. Les titres participatifs

Les titres participatifs constituent un moyen d'élargir la palette des financements possibles, constituée actuellement principalement des subventions et des emprunts. Ils permettent à l'organisme d'augmenter ses fonds propres et donc sa capacité d'investissement.

Périgord Habitat émet des titres participatifs pour un montant donné en vue d'obtenir un financement auprès d'investisseurs institutionnels souscripteurs tels que des Collectivités, la Banque des Territoires et, dans le cas présent de cet AMI, d'Action Logement.

Les titres imposent une contrepartie sous la forme d'une rémunération, définie dans le contrat d'émission, d'un droit d'information annuel sans autre pouvoir, ainsi que des droits de réservation de logements sur le parc locatif neuf et/ou existant.

Le souscripteur ne peut en aucun cas participer d'une manière ou d'une autre au fonctionnement des instances dirigeantes de l'émetteur.

L'émission des titres participatifs et leurs montants sont adoptés par le conseil d'administration. A la différence des emprunts, ils ne nécessitent aucune garantie.

1. Principe de la rémunération

La rémunération est composée :

- D'une part fixe sur 60 % du nominal selon l'indice des OAT 15 ans à l'émission (plancher à 0.5 %, - 1.95 % pendant 15 ans, - 1.4 % entre la 16ème et la 20ème année, - 0.15 % à partir de la 21ème année) ;
- D'une part variable sur 40 % du nominal (plancher à 0.01 %) prenant en compte le taux de variation du taux d'autofinancement courant entre N-1 et N (sauf si le taux d'autofinancement en N < 3 % alors 0.01 %)

La rémunération est plafonnée au taux du Livret A pendant 15 ans, puis au livret A + 0.5 % entre la 16ème et la 20ème année et enfin au taux du livret A + 0.8 % à partir de la 21ème année.

2. Remboursement

Le remboursement intervient à l'initiative de l'émetteur.
Toutefois, une prime de remboursement intervient à compter de la 21ème année. Celle-ci est égale à 0.7 % de la valeur nominale des titres participatifs due au titre des années précédentes.
Les titres participatifs, par leur dimension « in-fine », permettent de dégager des marges d'autofinancement intéressantes sur de larges périodes.

Cela reste à relativiser par la nécessité de reconstituer les fonds nécessaires à leur remboursement ; le risque étant la non possibilité de rembourser les titres avec, comme conséquence, une « dette » permanente qui croît de manière exponentielle (majoration du nominal à partir de la 21ème année).

3. Cadre administratif de la réponse à l'AMI

Les organismes candidats répondent aux conditions suivantes :

- Une note stratégique, fondée sur le renforcement du lien emploi-logement
- Un plan stratégique de décarbonation du parc délibéré par le Conseil d'Administration
- Une contrepartie aidant au logement des salariés des entreprises
- La communication des informations suivantes :
    - Comptes approuvés et états réglementaires des 3 derniers exercices
    - Montant total du programme d'investissement à 10 ans (y compris NPNRU)
    - Note détaillée démontrant le besoin de financement
    - Une analyse financière prévisionnelle à 10 ans
    - Le montant des titres préalablement émis auprès d'autres souscripteurs
    - Les motifs de l'entrée, le cas échéant, en procédure CGLLS et la durée du plan assorti

La valorisation des contreparties est de :

- 10 K€ pour chaque logement neuf réservé dans des opérations ciblées (ordre de service ou acte d'acquisition signés en 2025 ou années antérieures) ou tout autre logement neuf livrable en 2026 avec un acte d'acquisition signé en 2026,
- 8 K€ par logement réservé sur le patrimoine existant du bailleur

Pour les contreparties dues au titre du PSLA : en cas d'absence ou d'insuffisance du parc locatif existant, des contreparties sur le parc d'accession en PSLA pourront être négociées.

Les logements déjà désignés par des conventions de réservation ne pourront être pris en compte.

III. Stratégie et impacts financiers

1. Planning de remboursement et coût des titres participatifs

Plusieurs simulations financières ont été réalisées afin d'évaluer :

- Le coût global de l'opération,
- Ses effets sur l'autofinancement,
- L'évolution du profil de décaissement dans la durée ;

- Et la comparaison avec un financement de référence qui reposerait sur des emprunts.

L'objectif stratégique de Périgord Habitat est de préserver des marges de manœuvre sur les 10 premières années, afin de financer les investissements prévus et de profiter pleinement des ressources générées par ces nouvelles opérations.
Cette ingénierie financière recherche une limitation des coûts et notamment un encadrement de la prime de remboursement associée aux titres participatifs.
Les résultats de l'étude ci-après sont exprimés en euros constants.

<u>Hypothèses retenues dans le respect du cahier des charges de l'AMI</u>
10 M€ en titres participatifs
Taux OAT 15 ans à l'émission 3.84 %
Livret A long terme 1.9 %
Taux d'inflation 1.9 % pour le calcul en euros constants
Taux d'emprunt de 2.41 %, soit le Livret A + majoration moyenne (- 0.2 %, + 0.6 %, + 1.11 %)
L'autofinancement progresse pour atteindre 10 % et se stabiliser

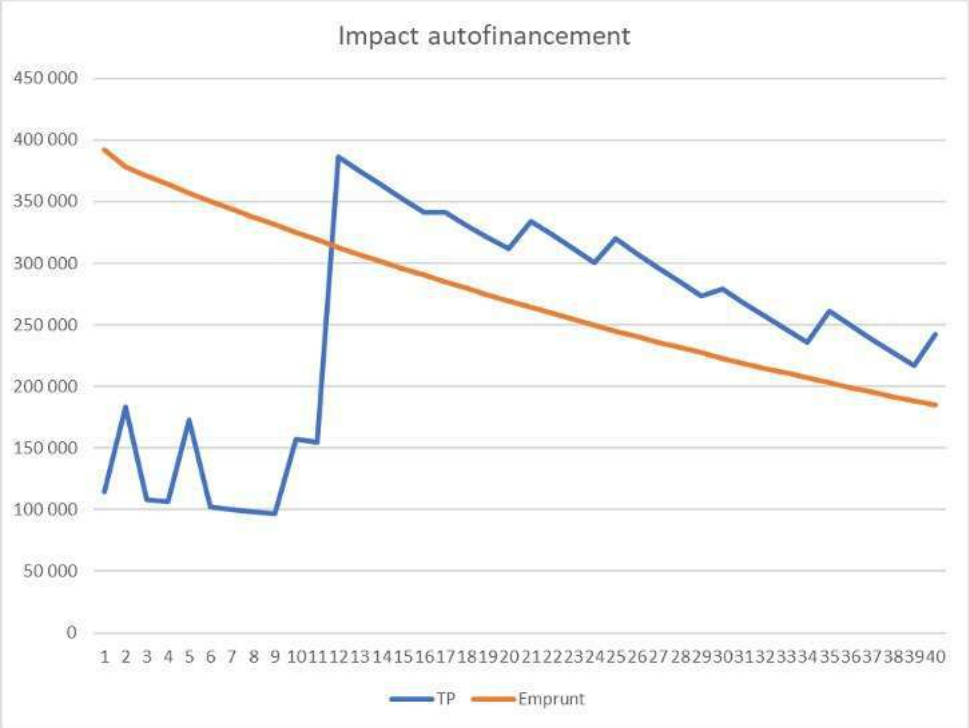
Comparaison coût - remboursement des TP avec l'emprunt

TITRES PARTICIPATIFS																	EMPRUNTS 1/3 PLAI-PLUS-PLS				IMPACT AUTOFINANCEMENT euros constant - inflation 1,9%	
Exercice	Échéance	Loyers - Compte 704 (A)	Autofinancement courant HLM (B)	Taux auto-financement courant (C) = (B) / (A)	Variation taux autofinancement (C) ((C$_{n-1}$ / C$_{n-2}$ 1)	Taux fixe (D)	Taux variable (E)	Taux global (F)= (D)+(E)	Capital	Remboursement	Capital restant dû	Majoration du capital (G)	Calcul des intérêts (H)	Coût annuel (I)= (G)+(H)	Coût annuel en euros constants	Coût cumulé depuis l'émission	Capital restant dû	Intérêts payés	Intérêts payés en euros constants	Capital remboursé	TITRES PARTICIPATIFS	EMPRUNTS
2021																						
2022																						
2023																						
2024		36 704 733	- 2 000 000	-5,45%																		
2025		37 028 556	1 000 000	2,70%													0			-10 000 000		
2026	N	41 251 165	1 300 000	3,15%	-149,56%	1,13%	0,01%	1,14%	10 000 000		10 000 000	0	114 400	114 400	114 400	114 400	10 000 000	241 000	241 000	151 348	114 400	392 348
2027	1	42 889 836	1 300 000	3,03%	16,69%	1,13%	16,69%	1,90%	10 000 000		10 000 000	0	190 000	190 000	182 981	304 400	9 848 652	237 353	228 584	154 996	182 981	377 853
2028	2	44 570 113	1 300 000	2,92%	-3,82%	1,13%	0,01%	1,14%	10 000 000		10 000 000	0	114 400	114 400	108 119	418 800	9 693 656	233 617	220 791	158 731	108 119	370 808
2029	3	45 778 543	1 474 700	3,22%	-3,77%	1,13%	0,01%	1,14%	10 000 000		10 000 000	0	114 400	114 400	106 103	533 200	9 534 925	229 792	213 127	162 556	106 103	363 894
2030	4	46 918 595	1 316 966	2,81%	10,44%	1,13%	10,44%	1,90%	10 000 000		10 000 000	0	190 000	190 000	172 935	723 200	9 372 369	225 874	205 587	166 474	172 935	357 109
2031	5	47 836 453	1 226 288	2,56%	-12,87%	1,13%	0,01%	1,14%	10 000 000		10 000 000	0	114 400	114 400	102 184	837 600	9 205 895	221 862	198 170	170 486	102 184	350 450
2032	6	48 804 148	1 424 121	2,92%	-8,67%	1,13%	0,01%	1,14%	10 000 000		10 000 000	0	114 400	114 400	100 278	952 000	9 035 409	217 753	190 873	174 595	100 278	343 916
2033	7	49 936 830	1 104 464	2,21%	13,83%	1,13%	0,01%	1,14%	10 000 000		10 000 000	0	114 400	114 400	98 408	1 066 400	8 860 814	213 546	183 695	178 802	98 408	337 503
2034	8	51 096 760	3 206 878	6,28%	-24,20%	1,13%	0,01%	1,14%	10 000 000		10 000 000	0	114 400	114 400	96 574	1 180 800	8 682 012	209 236	176 632	183 112	96 574	331 210
2035	9	54 581 220	3 591 704	6,58%	183,76%	1,13%	183,76%	1,90%	10 000 000		10 000 000	0	190 000	190 000	157 403	1 370 800	8 498 900	204 824	169 683	187 525	157 403	325 035
2036	10	55 867 851	4 022 708	7,20%	4,85%	1,13%	4,85%	1,90%	10 000 000		10 000 000	0	190 000	190 000	154 468	1 560 800	8 311 376	200 304	162 845	192 044	154 468	318 974
2037	11	57 184 308	4 505 433	7,88%	9,42%	1,13%	9,42%	1,90%	10 000 000	300 000	9 700 000	0	184 300	184 300	147 040	1 745 100	8 119 332	195 676	156 116	196 672	386 389	313 027
2038	12	58 531 261	5 046 085	8,62%	9,42%	1,13%	9,42%	1,90%	9 700 000	300 000	9 400 000	0	178 600	178 600	139 835	1 923 700	7 922 660	190 936	149 494	201 412	374 721	307 190
2039	13	59 909 394	5 651 615	9,43%	9,42%	1,13%	9,42%	1,90%	9 400 000	300 000	9 100 000	0	172 900	172 900	132 848	2 096 600	7 721 248	186 082	142 977	206 266	363 355	301 462
2040	14	61 319 407	6 329 809	10,32%	9,42%	1,13%	9,42%	1,90%	9 100 000	300 000	8 800 000	0	167 200	167 200	126 073	2 263 800	7 514 982	181 111	136 563	211 237	352 282	295 841
2041	15	62 762 014	6 477 040	10,32%	9,42%	1,13%	9,42%	1,90%	8 800 000	300 000	8 500 000	0	161 500	161 500	119 505	2 425 300	7 303 745	176 020	130 249	216 328	341 495	290 325
2042	16	64 237 945	6 629 356	10,32%	-0,03%	1,46%	0,01%	1,47%	8 500 000	350 000	8 150 000	0	120 131	120 131	87 236	2 545 431	7 087 417	170 807	124 035	221 541	341 395	284 912
2043	17	65 747 947	6 785 188	10,32%	0,00%	1,46%	0,00%	1,46%	8 150 000	350 000	7 800 000	0	114 192	114 192	81 377	2 659 623	6 865 876	165 468	117 917	226 880	330 798	279 599
2044	18	67 292 781	6 944 615	10,32%	0,00%	1,46%	0,00%	1,46%	7 800 000	350 000	7 450 000	0	109 068	109 068	76 276	2 768 691	6 638 995	160 000	111 895	232 348	321 046	274 386
2045	19	68 873 229	7 107 717	10,32%	0,00%	1,46%	0,00%	1,46%	7 450 000	350 000	7 100 000	0	103 944	103 944	71 337	2 872 635	6 406 647	154 400	105 965	237 948	311 543	269 270
2046	20	70 490 085	7 274 577	10,32%	0,00%	1,46%	0,00%	1,46%	7 149 700	350 000	6 799 700	47 598	98 820	146 418	98 613	3 066 651	6 168 699	148 666	100 127	243 682	334 341	264 249
2047	21	72 144 163	7 445 278	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	6 847 298	300 000	6 547 298	45 831	142 803	188 634	124 678	3 301 116	5 925 017	142 793	94 379	249 555	322 962	259 322
2048	22	73 836 295	7 619 906	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	6 593 129	300 000	6 293 129	44 052	136 161	180 213	116 891	3 525 381	5 675 462	136 779	88 718	255 569	311 478	254 487
2049	23	75 567 331	7 798 549	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	6 337 181	300 000	6 037 181	42 260	129 519	171 779	109 343	3 739 420	5 419 892	130 619	83 143	261 729	300 302	249 742
2050	24	77 338 139	7 981 296	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	6 079 441	350 000	5 729 441	40 106	121 770	161 876	101 118	3 941 402	5 158 163	124 312	77 653	268 036	319 750	245 085
2051	25	79 149 606	8 168 239	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	5 769 547	350 000	5 419 547	37 937	114 021	151 958	93 152	4 131 297	4 890 127	117 852	72 245	274 496	307 708	240 515
2052	26	81 002 639	8 359 472	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	5 457 484	350 000	5 107 484	35 752	106 272	142 024	85 440	4 309 074	4 615 631	111 237	66 918	281 111	295 995	236 031
2053	27	82 898 164	8 555 090	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	5 143 236	350 000	4 793 236	33 553	98 523	132 076	77 973	4 474 702	4 334 520	104 462	61 671	287 886	284 602	231 630
2054	28	84 837 127	8 755 191	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	4 826 789	350 000	4 476 789	31 338	90 774	122 112	70 747	4 628 151	4 046 634	97 524	56 501	294 824	273 523	227 311
2055	29	86 820 495	8 959 875	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	4 508 127	380 000	4 128 127	28 897	82 361	111 258	63 256	4 768 306	3 751 810	90 419	51 408	301 929	279 308	223 072
2056	30	86 820 495	8 959 875	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	4 157 024	380 000	3 777 024	26 439	73 948	100 387	56 011	4 895 132	3 449 880	83 142	46 390	309 206	268 035	218 913
2057	31	86 820 495	8 959 875	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	3 803 463	380 000	3 423 463	23 964	65 534	89 499	49 005	5 008 595	3 140 674	75 690	41 444	316 658	257 075	214 831
2058	32	86 820 495	8 959 875	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	3 447 427	380 000	3 067 427	21 472	57 121	78 593	42 232	5 108 660	2 824 016	68 059	36 571	324 289	246 422	210 826
2059	33	86 820 495	8 959 875	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	3 088 899	380 000	2 708 899	18 962	48 708	67 670	35 684	5 195 292	2 499 727	60 243	31 768	332 105	236 067	206 895
2060	34	86 820 495	8 959 875	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	2 727 861	450 000	2 277 861	15 945	38 745	54 690	28 302	5 265 927	2 167 622	52 240	27 034	340 108	261 173	203 037
2061	35	86 820 495	8 959 875	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	2 293 806	450 000	1 843 806	12 907	28 782	41 689	21 171	5 320 523	1 827 514	44 043	22 367	348 305	249 701	199 251
2062	36	86 820 495	8 959 875	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	1 856 713	450 000	1 406 713	9 847	18 819	28 666	14 286	5 359 036	1 479 209	35 649	17 766	356 699	238 555	195 536
2063	37	86 820 495	8 959 875	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	1 416 560	450 000	966 560	6 766	8 856	15 622	7 640	5 381 424	1 122 510	27 052	13 231	365 296	227 727	191 890
2064	38	86 820 495	8 959 875	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	973 326	450 000	523 326	3 663	-1 107	2 556	1 227	5 387 643	757 214	18 249	8 759	374 099	217 210	188 312
2065	39	86 820 495	8 959 875	10,32%	0,00%	2,21%	0,00%	2,21%	526 989	526 989	0	0	-12 775	-12 775		5 374 869	383 115	9 233	4 349	383 115	242 202	184 801
								TOTAUX		10 576 989		527 289	4 320 290	4 847 580	3 572 150			5 693 923	4 368 641		9 991 011	10 930 849

Synthèse

	TITRES PARTICIPATIFS	EMPRUNT	ECART
Coût global TP: rémunération + majoration capital Empunt : charge d'intérêt	3 572 150	4 368 641	-796 492
Impact autofinancement	9 991 011	10 930 849	-939 838

Impact de l'autofinancement sur la période



Le coût financier associé aux titres participatifs s'avère inférieur à celui d'un emprunt classique, avec un écart favorable d'environ 800 k€.

Cet avantage résulte essentiellement de la stratégie retenue pour le remboursement des titres participatifs : en anticipant ce remboursement sur une période ajustée au mieux aux capacités, l'Office écarte autant que possible la période durant laquelle la prime de remboursement devient la plus élevée.

Impact sur autofinancement

Sur l'ensemble de la période analysée, les simulations montrent que le recours aux titres participatifs permettrait à l'Office de dégager un gain d'autofinancement supérieur à 900 k€ par rapport à la solution de financement par emprunt classique.

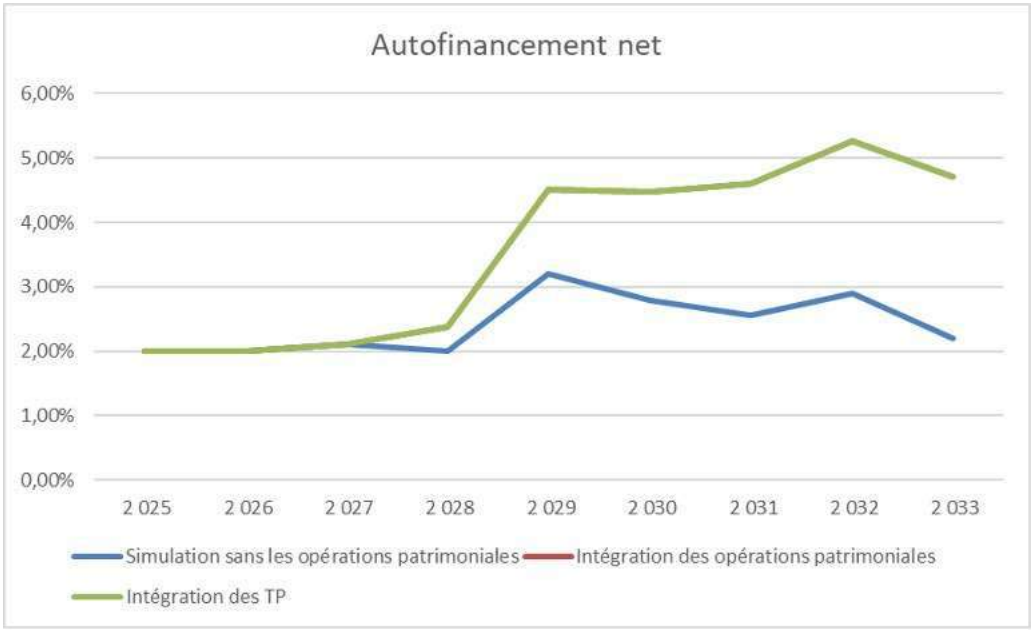
Ce gain n'est pas uniforme sur toute la durée de l'étude : il est particulièrement important durant les dix premières années, période qui correspond à la montée en charge du programme d'investissement.

En moyenne, les décaissements liés aux titres participatifs s'élèvent à 142 k€ par an sur cette période, alors qu'un financement par emprunt entraînerait un décaissement moyen de 351 k€ par an.

Cet écart, de l'ordre de 210 k€ par an, représente une marge de manœuvre financière importante pour la structure.

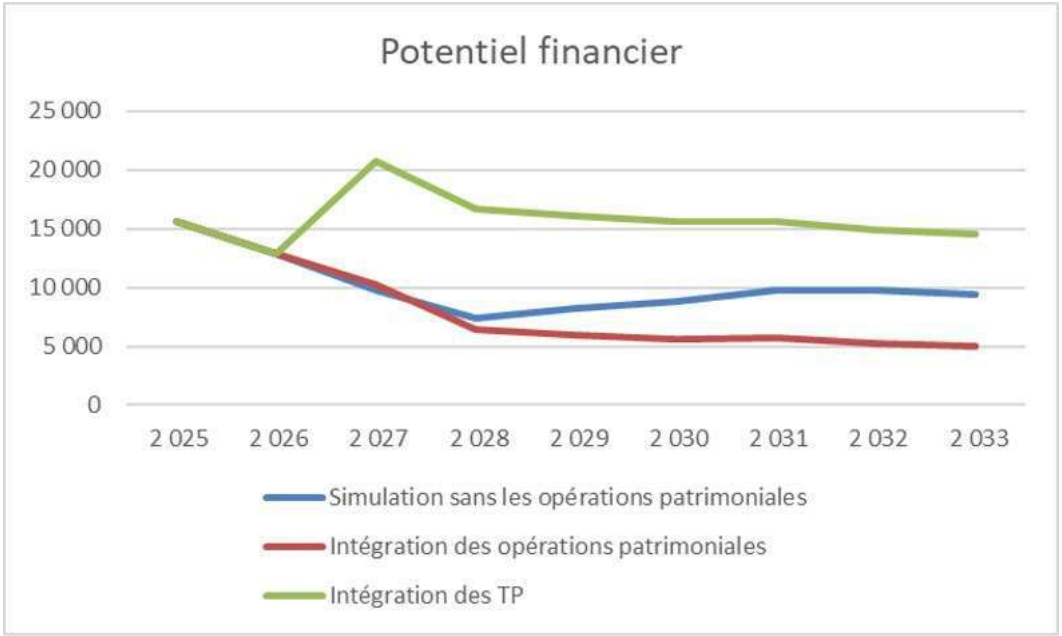
2. Intégration des opérations patrimoniales et du recours aux Titres Participatifs à la prospective

Hypothèses retenues
170 logements PLAI sur 10 ans
170 logements PLUS sur 10 ans
160 logements PLS sur 10 ans
75 logements destinés aux travailleurs saisonniers sur 5 ans
170 logements produits dans le cadre du Bail réel solidaire sur 10 ans



	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033
Simulation sans les opérations patrimonial	*2,00%*	*2,00%*	*2,10%*	*2,00%*	*3,20%*	*2,79%*	*2,55%*	*2,90%*	*2,20%*
Intégration des opérations patrimoniales	*2,00%*	*2,00%*	*2,10%*	*2,37%*	*4,50%*	*4,47%*	*4,60%*	*5,26%*	*4,71%*
Intégration des TP	*2,00%*	*2,00%*	*2,10%*	*2,37%*	*4,50%*	*4,47%*	*4,60%*	*5,26%*	*4,71%*

Remarque : La rémunération des titres est d'incidence marginale sur le ratio d'autofinancement, d'où la confusion des deux courbes



	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033
Simulation sans les opérations patrimonial	*15 651*	*12 881*	*9 754*	*7 437*	*8 189*	*8 788*	*9 791*	*9 788*	*9 375*
Intégration des opérations patrimoniales	*15 651*	*12 893*	*10 295*	*6 381*	*5 937*	*5 547*	*5 774*	*5 195*	*4 989*
Intégration des TP	*15 651*	*12 893*	*20 750*	*16 691*	*16 102*	*15 567*	*15 649*	*14 925*	*14 574*

Sans les opérations patrimoniales identifiées, spécifiquement proposées à l'AMI

Il s'agit de la stratégie de développement actuelle de Périgord habitat, dont le rythme a été diminué par le Conseil d'Administration. Elle restaure la situation financière autour des seuils de prudence mais demeure peu permissive.

L'autofinancement progresse mais demeure néanmoins dans la zone de fragilité, restant inférieur au seuil de 3 % du produit des loyers. Ce niveau d'autofinancement ne permet pas de sécuriser pleinement la trajectoire financière de l'Office.

Face à des ressources insuffisantes, il est nécessaire d'adapter la politique d'investissement afin de maintenir un potentiel financier compris entre 9 et 10 M€, second seuil de prudence pour garantir la continuité des activités de l'office.

Intégration des opérations patrimoniales proposées à l'AMI

Lorsque les opérations patrimoniales identifiées sont intégrées, elles génèrent des ressources supplémentaires sous la forme de recettes de loyers, permettant à l'Office de sortir de la zone de fragilité et d'atteindre un niveau d'autofinancement compris entre 4 % et 5 %.
Ces opérations contribuent ainsi à améliorer la situation financière à court terme.

Cependant, elles nécessitent un recours important aux fonds propres, dans des proportions qui ne peuvent pas être compensées, sur une période aussi courte, par les ressources additionnelles procurées par les opérations elles-mêmes.
En conséquence, le stock de fonds propres diminue fortement, pour atteindre un niveau d'environ 5 M€.
Cette situation présenterait un risque significatif, car elle mettrait l'Office dans l'incapacité de faire face à ses engagements financiers futurs, en particulier en cas d'aléas ou de tensions supplémentaires sur les équilibres budgétaires.

Intégration des titres participatifs

L'autofinancement n'est que très légèrement impacté par la rémunération annuelle des titres participatifs. Dans l'indicateur retenu, exprimé en pourcentage des loyers, cet effet apparaît même comme imperceptible, tant son influence est faible : la charge liée à la rémunération des titres participatifs ne dégrade pas de manière significative la capacité d'autofinancement de l'Office.

En revanche, l'effet sur les fonds propres est particulièrement marqué. Grâce à l'apport lié aux titres participatifs, le stock de fonds propres atteint un niveau de l'ordre de 14 M€, le ramenant au-delà des ratios de prudence et validant un portage financier sécurisé de la stratégie exposée.

L'analyse met ainsi en évidence que :

- Les titres participatifs apportent un avantage financier net, tant en coût global (environ 800 k€) qu'en capacité d'autofinancement (environ 900 k€) ;
- Le profil de remboursement, allégé sur les 10 premières années, est en parfaite adéquation avec les besoins de l'Office pour financer ses projets et porter les investissements proposés ;
- La période de remboursement à partir de l'année 11 demeure maîtrisable ;
- Le gain du recours aux titres participatifs sur la structure financière est favorable et permet de réaliser la programmation dynamisée des investissements dans les conditions attendues.

Les titres participatifs qui seraient émis dans le cadre de cet AMI apparaissent comme une solution financière pertinente, équilibrée et cohérente avec la stratégie financière et patrimoniale de Périgord Habitat ; l'étude réalisée démontre en outre qu'elle ne serait pas conduite au détriment des autres axes stratégiques de l'action menée par l'organisme, s'agissant en particulier des investissements prévus sur le patrimoine existant.

La démarche proposée est la suivante :



DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident à la majorité, avec une non-participation :

- De prendre connaissance des documents joints à la présente délibération ; en particulier l'analyse des besoins et le plan stratégique de décarbonation ;
- De se prononcer sur la proposition d'une candidature à la priorité n°2 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt d'Action Logement au titre de 2025, en vue de l'émission de titres participatifs destinés à renforcer les fonds propres de l'Office ;
- D'approuver le principe de l'émission de titres participatifs au profit d'Action Logement, dans les conditions qui seront précisées ultérieurement après instruction du dossier. Un examen favorable de la candidature par Action Logement motivera une nouvelle délibération de la part du Conseil d'Administration afin de valider les conditions définitives d'émission et autoriser l'opération financière ;
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à engager toute démarche technique, juridique, financière ou administrative relative à cette candidature ; à mener les échanges et négociations avec Action Logement et signer tout document nécessaire au dépôt et à la recevabilité du dossier.

VOTE A LA MAJORITE :
Pour : 22
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

REPAIRE

PLAN DE DECARBONATION DE PATRIMOINE DE PÉRIGORD HABITAT

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Rapport final

25/11/2025

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Sommaire

1. Contexte
2. Etat des lieux – Diagnostic & « redressement » des DPE
3. Segmentation énergie-carbone et bouquets de travaux associés
4. Scénario d’intervention et lien avec le PSP

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

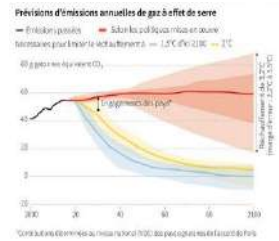
1. Contexte

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Une évolution du champ de contrainte en matière de carbone

MONDE

<2° d'ici **2100**
Contenir le réchauffement climatique bien en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels et poursuivre les efforts pour limiter la hausse des températures à 1,5°C. (Cop 21, Paris, 2015)



EUROPE

2050 : Neutralité climatique (2019)
2030 : -55% d'émissions de GES % à 1990
(Fit for 55, 2021)

Pacte Vert (2019)
Directive CSRD (2022)
Taxonomie Verte (2023)

FRANCE

2050 : Diviser par 6 nos émissions % à 1990 (SNBC 2, 2020)
Multiplier par 2 les puits de carbone

LTECV (2015)
Loi énergie-climat (2020)
Loi climat & résilience (2021)

Reforme du DPE (2021)
Loi accélération EnR (2023)
PNACC (2025)

LOCAL

SRADDET, PLU, PLH…
Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)
Plan climat air énergie territorial (PCAET)

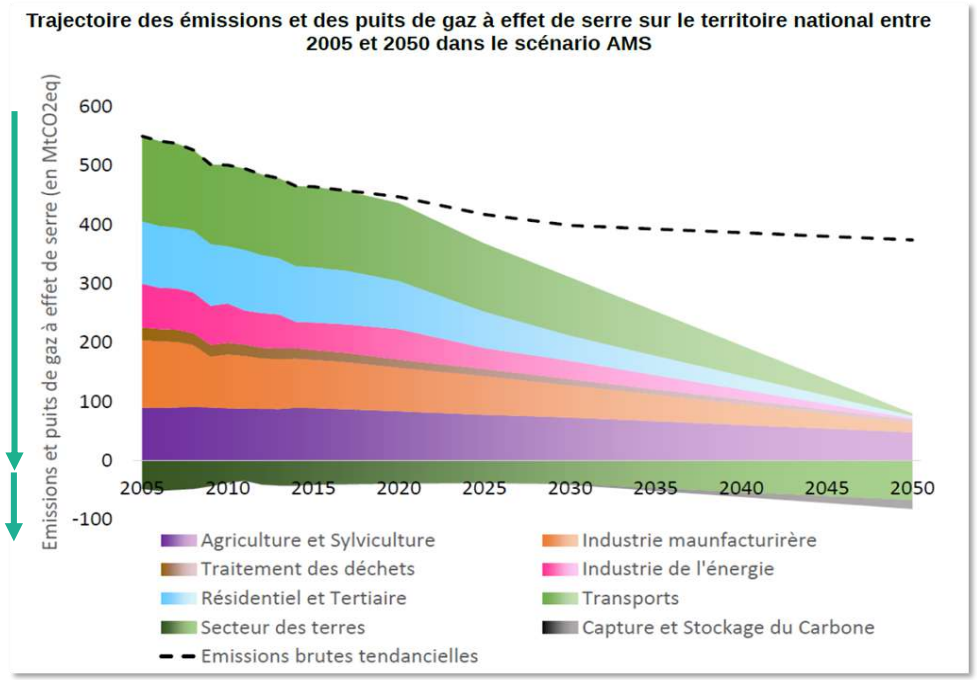
Le PSP est document de référence de la politique patrimoniale de l'organisme.
Document obligatoire que chaque organisme Hlm doit être en mesure de présenter aux autorités de tutelle
-circulaires 2001, introduite dans CCH (L. 411.9) par la loi MOLLE en 2009 -

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Construire une trajectoire énergie-carbone au-delà des 10 ans du PSP

La SNBC donne une trajectoire de décarbonation à l'échelle nationale et sectorielle

Elle détermine pour le territoire français des objectifs de réduction des émissions de GES pour les 15 prochaines années à travers la définition de budgets carbone, déclinés par grands secteurs d'activités, dont le secteur résidentiel et tertiaire.



Une obligation pour les organismes de logements sociaux à se mettre en conformité à la loi Climat et Résilience

Eradication progressive des logements énergivores avec un double objectif en matière de consommation énergétique et d'émissions de GES :

- 1er janvier 2025 : location interdite des logements présentant une étiquette DPE G
- 1er janvier 2028 : location interdite des logements présentant une étiquette DPE F
- 1er janvier 2034 : location interdite des logements présentant une étiquette DPE E

Pour Périgord Habitat, être en conformité avec la SNBC signifie viser des étiquettes A ou B, et exceptionnellement C en cas de dérogation

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

La loi Climat et Résilience (2021)

- **Elle prévoit d'interdire progressivement la relocation des logements les moins performants sur le plan énergétique :**
  - Logements avec une étiquette G depuis le 1er janvier 2025,
  - F à partir de 2028,
  - E à partir de 2034.

- **Par ailleurs, depuis 2016, les organismes HLM ne sont plus autorisés à vendre des logements avec des DPE F ou G**. Les logements avec un DPE « E » peuvent être vendus, mais doivent au préalable faire l'objet d'un audit énergétique.

- **Réforme du DPE, qui devient « opposable » :**
  - Introduction du « double seuil »,
  - Méthode 3CL généralisée,
  - Les DPE établis avant la réforme deviennent obsolètes
  - Valeur règlementaire.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

2. Etat des lieux – Diagnostic & « redressement » des DPE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

PHASE Etat des lieux – Diagnostic & « redressement » des DPE

Le diagnostic a pour objectif d'établir les éléments de connaissance qui permettent de construire la stratégie de décarbonation.

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**. Cette simulation s'est appuyée sur une **projection basée sur des typologies de patrimoine équivalentes**.

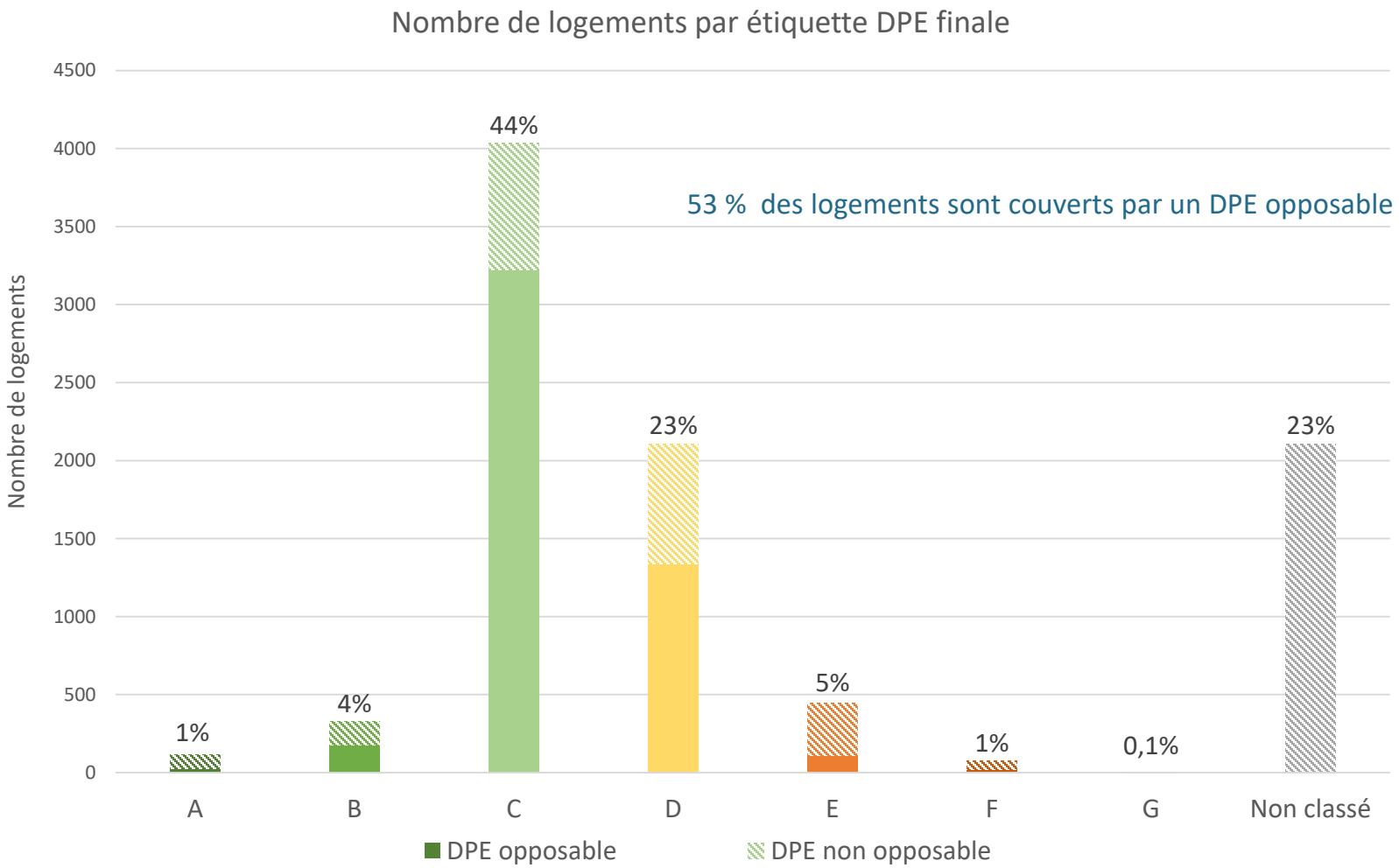
- Dans un second temps, nous avons appliqué un traitement spécifique aux données afin de **simuler l'impact de la réforme du coefficient d'énergie primaire**, qui entrera en vigueur **le 1er janvier 2026**.

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Un taux de logements en étiquette “E, F, G” très faible

Parc de logements par étiquette DPE



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 %**

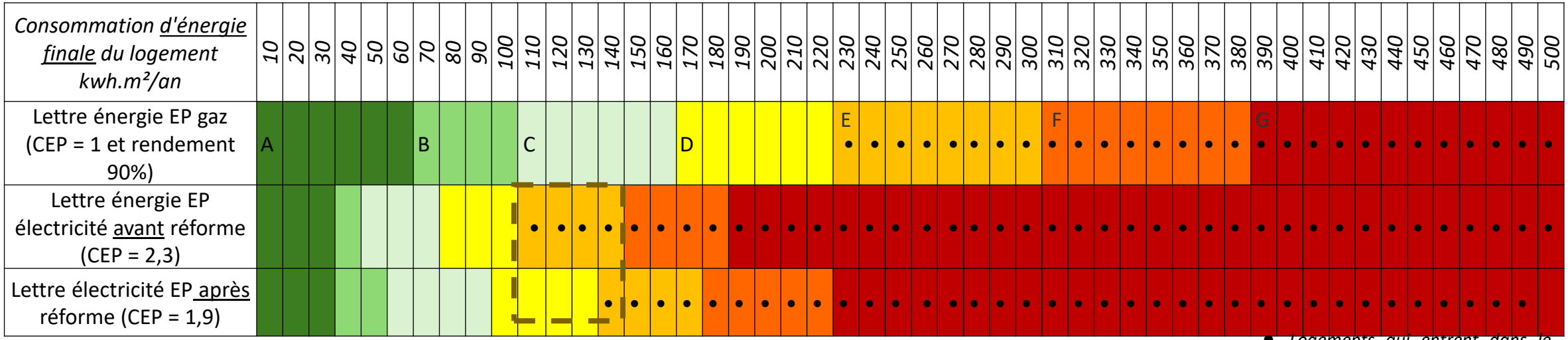
- Une majorité de logements couverts par des DPE opposables
- Un taux de « E,F, G » très faible
- **Mais 23 % du parc n’est pas encore couvert par un DPE.**

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Actualité réglementaire : Modification du CEP de l'électricité

Impact de la modification du CEP de l'électricité sur l'étiquette énergie



Contexte

- Le 1er janvier 2026, le coefficient de conversion en énergie primaire (CEP) de l'électricité passe de 2,3 à 1,9.

Impact pour les PSP

- **Logements chauffés à l'électricité : baisse de 17,4 % de leur consommation en énergie primaire**.
  - Les logements chauffés à l'électricité avec un DPE E avant la réforme passent quasiment tous en D => sortent du champ de la loi Climat et Résilience
  - Les logements avec un DPE F passent quasiment tous en E : une intervention demeure obligatoire pour pouvoir continuer à les louer, mais l'échéance passe de 2028 à 2034,
- La réforme n'a logiquement aucun impact sur la consommation d'énergie finale des ménages et leurs factures d'énergie : en moyenne un kWh d'énergie électrique vaut 2 fois plus cher qu'un kWh de gaz.

➔ **Enjeu d'intervenir sur les logements chauffés à l'électricité les moins performants malgré la levée de la contrainte règlementaire ?**

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

La majorité des logements E,F, G sont chauffés à l'électricité

Type d'énergie de chauffage et étiquette DPE

Type d'énergie de chauffage	Nombre de logements		
	DPE A, B, C, D	DPE E, F, G	Non classé
Bois	84	5	62
Electrique	765	446	883
Fioul	5	8	27
dont collectif	*2*	*4*	6
dont individuel	*3*	*4*	21
Gaz	4 651	56	1 098
dont collectif	*1 750*	*23*	62
dont individuel	*2 901*	*33*	1 036
Pompe a chaleur individuelle	104	3	33
Réseau de chaleur collectif	911		
Non trouvé	*43*		21
Total général	**6 569**	**518**	**2 124**

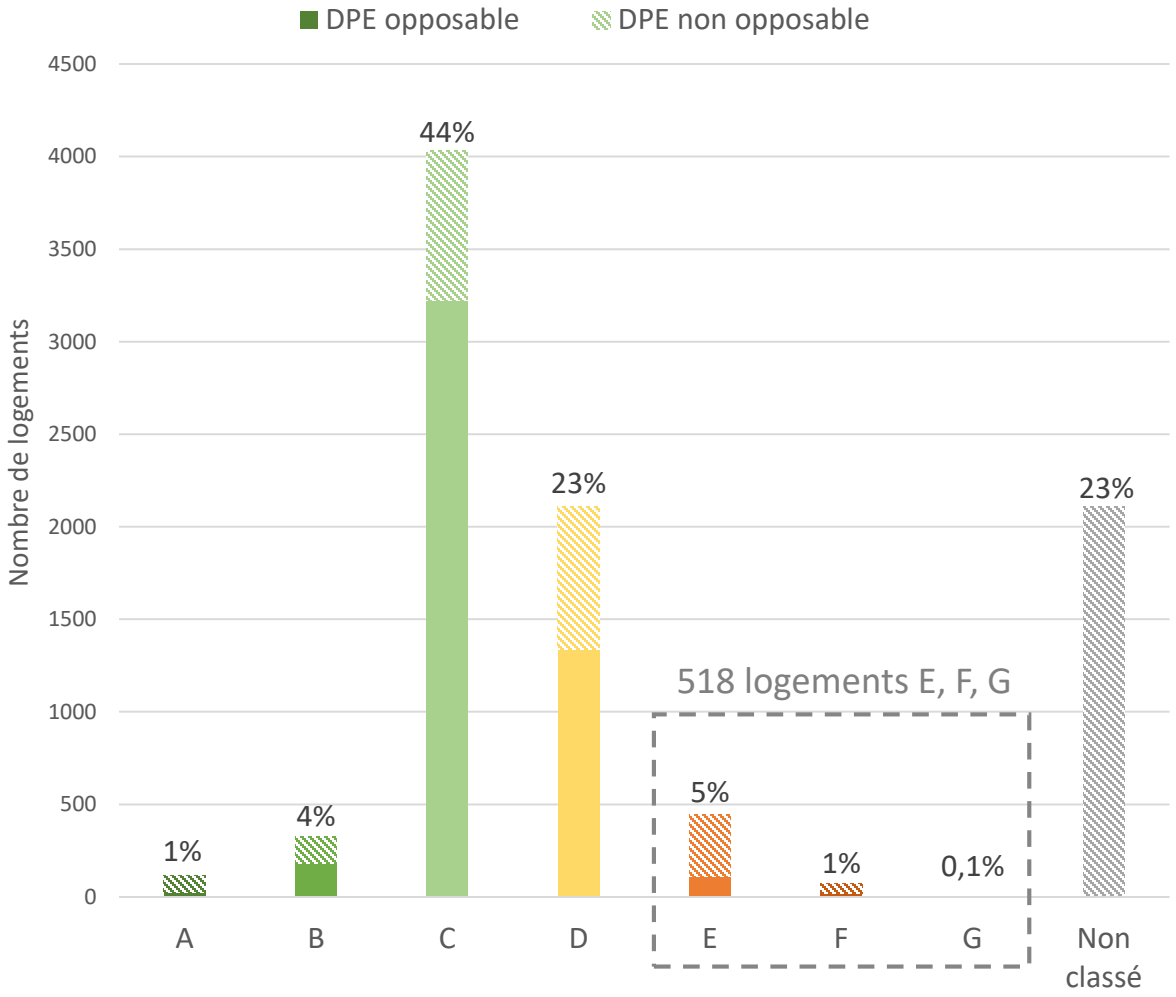
La **majorité des logements classés en « E, F, G » sont chauffés à l'électricité**.

⟹ Avec la mise à jour du CEP en janvier 2026, leur étiquette devrait donc être améliorée (baisse de 17,4 % de leur consommation en énergie primaire).

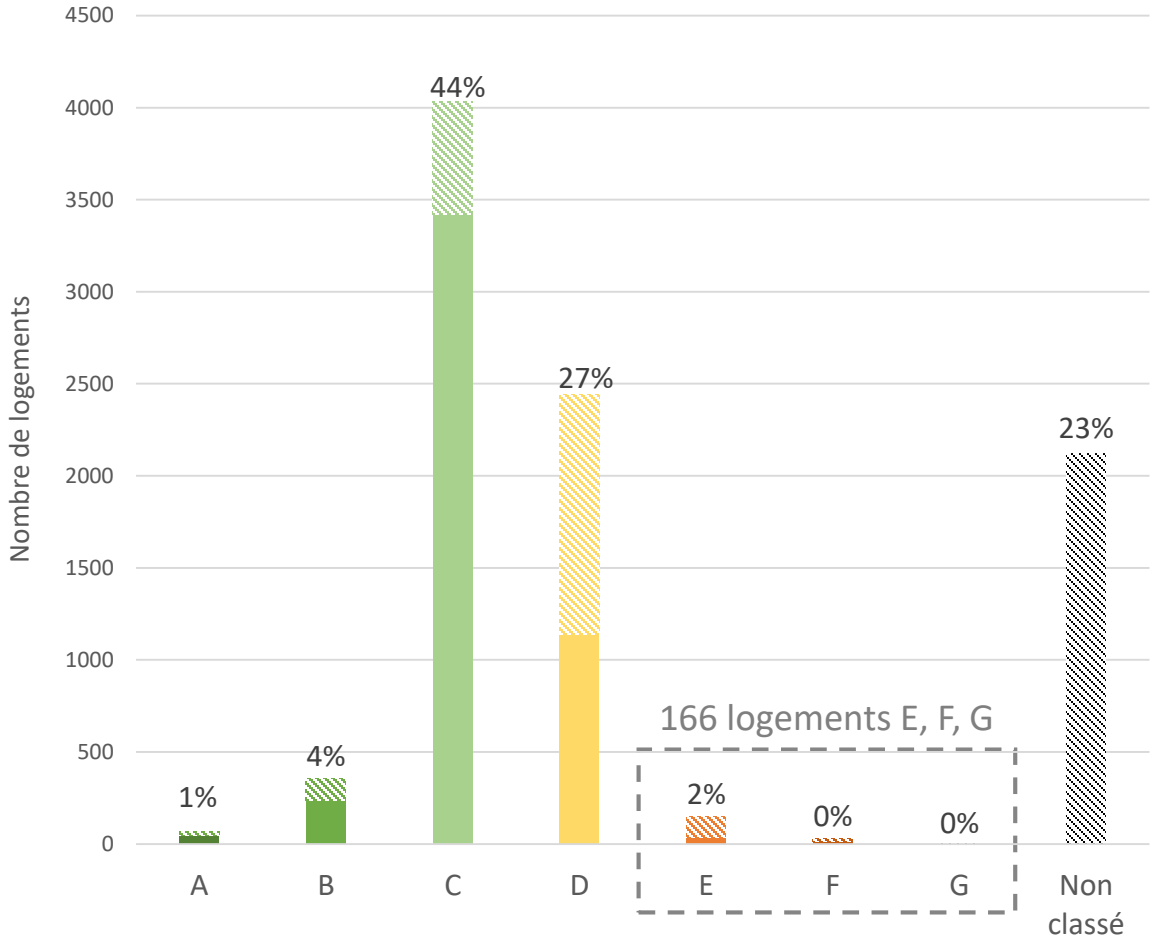
AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Actualité réglementaire : Modification du CEP de l'électricité

Niveau de performance projeté après actualisation du CEP au 1er janvier 2026



Parc par lettre DPE avant réforme du CEP
(données actuelles)



Parc par lettre DPE après réforme du CEP
(données calculées en modifiant la valeur du CEP selon l'actualisation de 2026)

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Projection d'étiquette pour les logements sans DPE

DPE à projeter

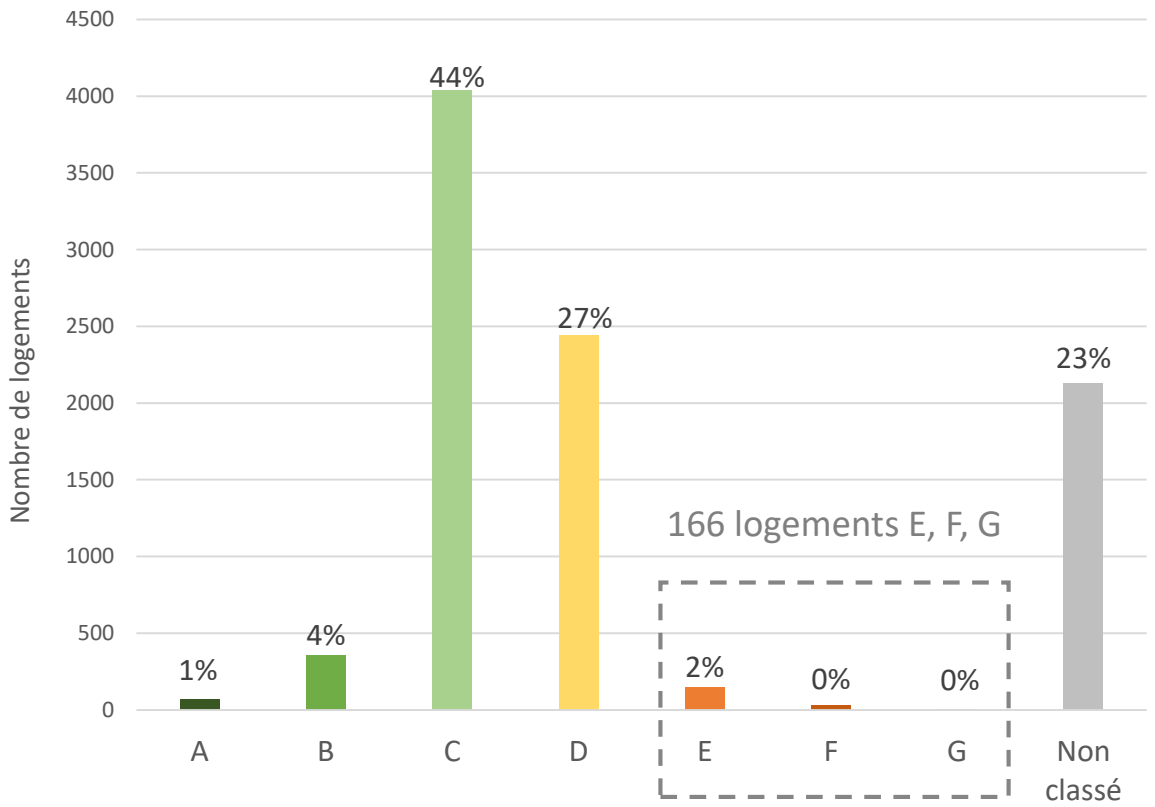
	Etiquette DPE *mise à jour avec l'évolution du CEP*								
Energie de chauffage	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**Non classé**	**Total général**
Collectifs		**164**	**3219**	**1834**	**58**	**12**	**1**	**717**	**6005**
BOIS INDIVIDUEL		7	10						17
ELECTRIQUE INDIVIDUEL		21	259	249	20	4	1	255	809
GAZ COLLECTIF			959	788	15	8		55	1825
GAZ INDIVIDUEL		50	1575	391	20			407	2443
RESEAU DE CHALEUR COLLECTIF		86	416	406	3				911
Collectifs & Individuels	**2**	**28**	**192**	**30**	**2**			**200**	**454**
ELECTRIQUE INDIVIDUEL	2	11	46	16				83	158
GAZ INDIVIDUEL		17	146	14	2			117	296
Individuels	**53**	**165**	**614**	**560**	**89**	**19**	**2**	**1186**	**2688**
BOIS INDIVIDUEL	27	6	21	15	1	2		62	134
ELECTRIQUE INDIVIDUEL	3	47	227	258	42	4	1	545	1127
FIOUL COLLECTIF				2	2	2		6	12
FIOUL INDIVIDUEL					4	3		21	28
GAZ COLLECTIF				3				7	10
GAZ INDIVIDUEL		64	346	275	31	6	1	514	1231
GAZ RESEAU URBAIN INDIV.			6						6
POMPE A CHALEUR INDIV.	23	48	14	9	11	2		33	140
Non trouvé	15		11	17				**21**	**64**
Non trouvé	15		11	17				21	64
Total général	**70**	**357**	**4036**	**2441**	**149**	**31**	**3**	**2124**	**9211**

	Etiquette DPE projetée *pour les logements sans DPE*						
Energie de chauffage	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**
Collectifs		**176**	**3687**	**2041**	**63**	**8**	**1**
BOIS INDIVIDUEL		7	10				
ELECTRIQUE INDIVIDUEL		26	383	359	24		1
GAZ COLLECTIF			988	813	15	8	
GAZ INDIVIDUEL		57	1890	463	21		
RCU		86	416	406	3		
Collectifs & Individuels	**4**	**51**	**338**	**55**	**3**		
ELECTRIQUE INDIVIDUEL	4	23	97	32			
GAZ INDIVIDUEL		28	241	23	3		
Individuels	**79**	**276**	**1110**	**1004**	**123**	**20**	**2**
BOIS INDIVIDUEL	51	12	39	27	1	2	
ELECTRIQUE INDIVIDUEL	3	71	441	490	66	4	1
FIOUL COLLECTIF				4	4	4	
FIOUL INDIVIDUEL			11	2	12	4	
GAZ COLLECTIF				10			
GAZ INDIVIDUEL		105	588	468	37	6	1
GAZ RESEAU URBAIN INDIV.			6				
PAC INDIV.	25	88	25	3	3		
Non trouvé	**7**		**5**	**8**			
Non trouvé	7		5	8			
Total général	**39**	**145**	**1096**	**718**	**101**	**23**	**2**
	2 124 logements projetés						

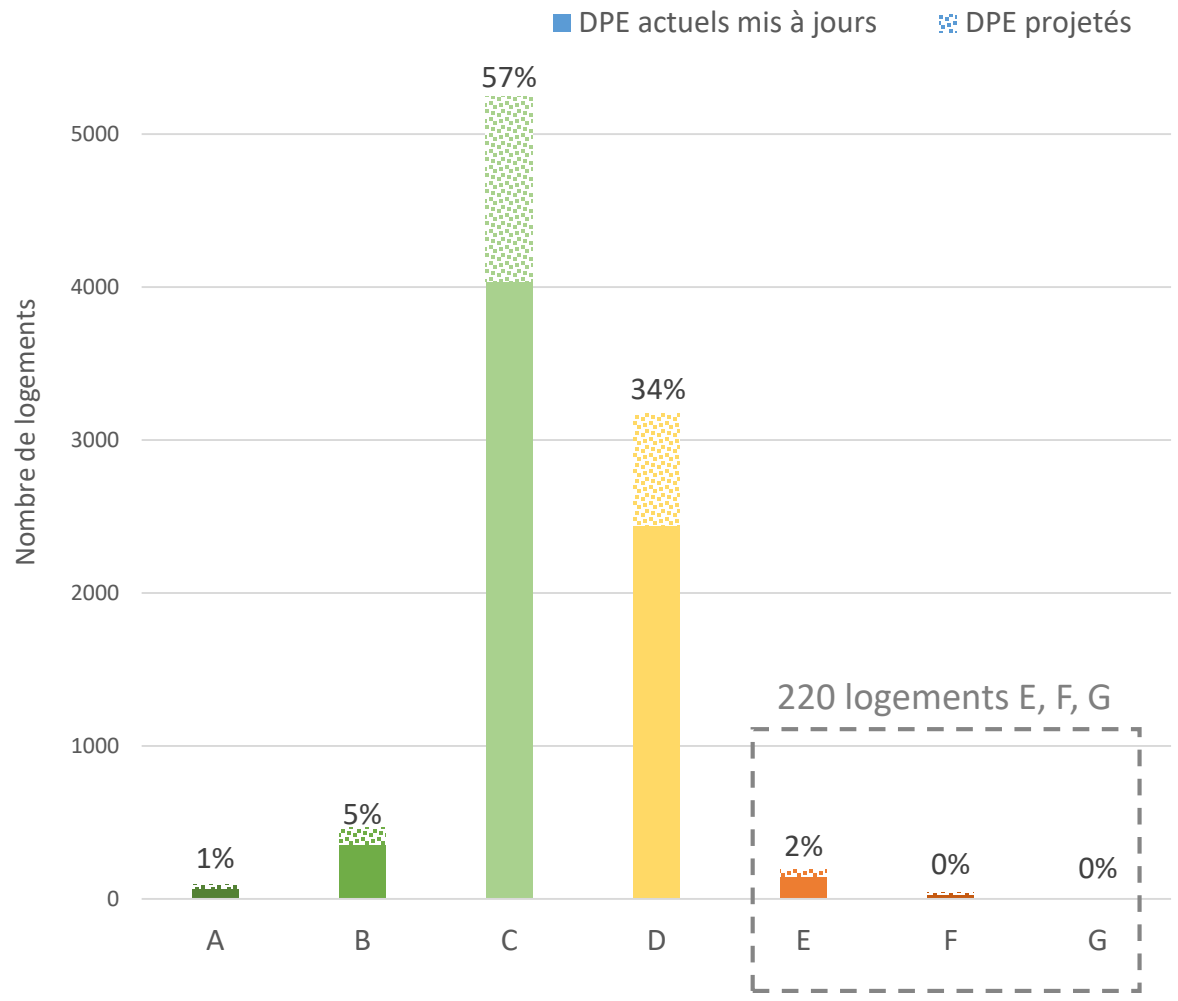
AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Projection d'étiquette pour les logements sans DPE

Niveau de performance projeté à partir du parc existant, selon le type d'énergie de chauffage



Parc par lettre DPE <u>après</u> réforme du CEP



Parc par lettre DPE <u>après projection d'une lettre DPE pour les logements non classés</u>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

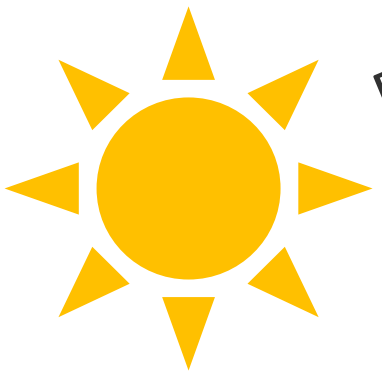
Pourquoi les DPE sont-ils différents entre des appartements identiques d'un bâtiment ?

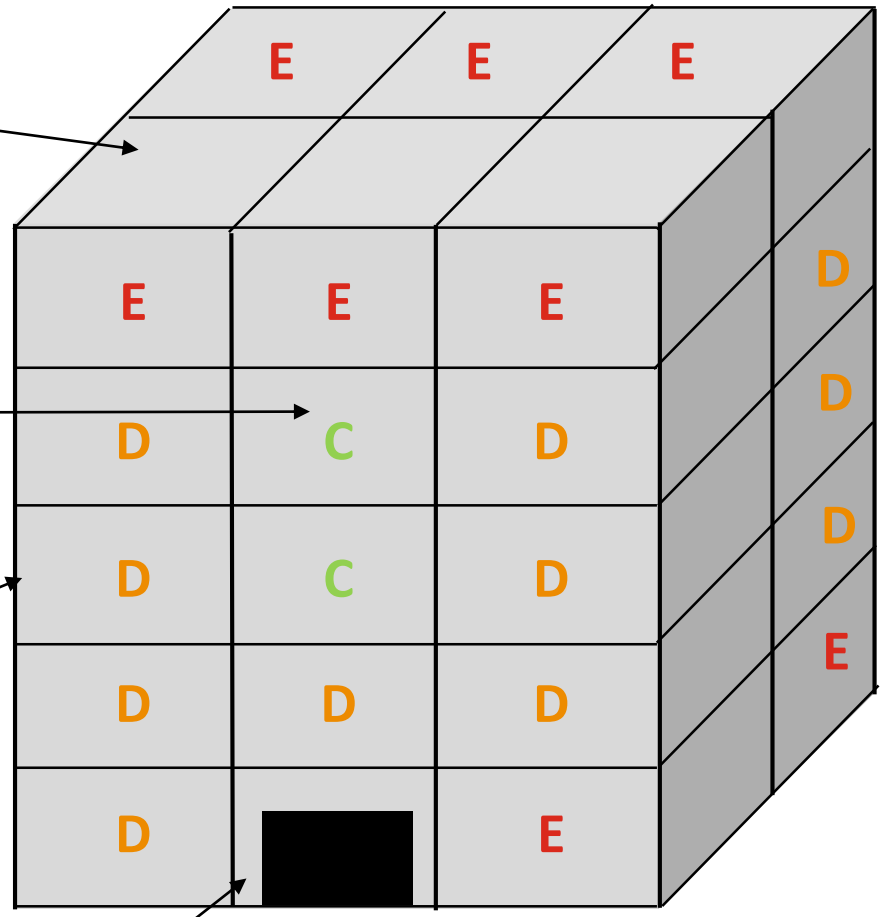
Surfaces déperditives

(PH, PB, murs, etc.)

Positionnement dans le bâtiment

Ensoleillement



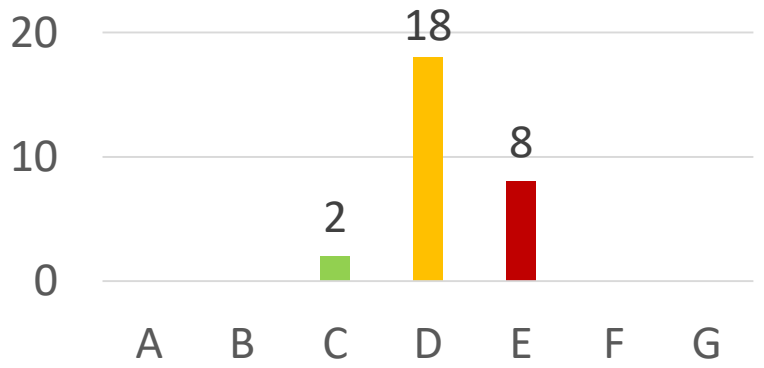


Présence de locaux non-chauffés

Etiquette du <u>bâtiment</u> (issue du DPE immeuble) :

D

Etiquettes des 28 <u>logements</u> (issues des DPE « appartements » générés à partir du même DPE « immeuble »)



L'interdiction progressive à la relocation des DPE E,F et G prévue dans le cadre de la loi climat et résilience porte sur <u>les DPE des logements</u>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

1 210 logements potentiellement « embarqués » par l'effacement des E, F, G

Typologie des logements au sein des groupes

	Nombre de groupes	Nombre de logements
Collectif	265	6 047
Individuel	338	2 710
Mixte	18	454
Total général	**621**	**9 211**

Répartition des DPE « E, F, G » au sein des groupes

	Nombre de groupes contenant au moins un logement E, F, G	Nombre de logements embarqués	*Dont nombre de logements E, F, G*	Part des logements « E, F, G » au sein des logements embarqués
Collectif	22	475	*72*	15 %
Individuel	65	783	*145*	19 %
Mixte	2	172	*3*	2 %
Total	89	1 430	*220*	15 %

- **1 430 logements** sont situés dans des groupes possédant au moins un logement E, F, G *(soit 16% des logements du parc).*

- Parmi ces logements embarqués, **783 sont des maisons individuelles**, et **647 sont des appartements** (ou des logements en résidence mixte).

Source : DPE actualisés avec la mise à jour du CEP et projetés pour les logements sans DPE, en date du 20/11/2025.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Effacement des étiquettes E, F, G et logements « embarqués »

Exemples



RUE DE CAMPNIAC - Périgueux (ref 1050)

Logements collectifs

14 logements E, F, G (DPE opposables)

30 logements potentiellement embarqués



LE COLOMBIER – Sarlat-la-Caneda (ref 0218)

Logements collectifs

6 logements E, F, G (DPE opposables)

35 logements potentiellement embarqués



LE BOURG SUD - Lalinde (ref 0145)

Logements individuels

5 logements E, F, G (DPE opposables)

10 logements potentiellement embarqués

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

3. Segmentation énergie-carbone et bouquets de travaux associés

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Critères de segmentation du patrimoine de Périgord Habitat

Pour appréhender un parc composé de plusieurs milliers de logements et identifier des interventions adaptées, il est indispensable de le segmenter, c'est-à-dire le regrouper en sous-ensembles présentant des caractéristiques similaires et qui pourront être approchés par bloc pour établir votre stratégie de patrimoine.

Compte-tenu de la diversité des enjeux de décarbonation, nous avons réalisé 10 segmentations thématiques basée sur les critères suivants :

Forme urbaine

(Collectif ou individuel)

×

Type de systèmes

(Gaz collectif, Réseau de chaleur urbain, Electricité, Gaz individuel, Autres)

×

DPE du bâtiment

(AB, CD, EFG)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Segmentation du parc (échelle groupe)

→ **9 025 logements soit 98% du parc couvert par la segmentation** (segments 1 à 9)

→ **98 groupes sans DPE – répartis grâce à la projection des DPE de leurs logements**

1
DPE AB
459 logements

2
Habitat collectif
DPE EFG
81 logements

3
Habitat individuel
DPE EFG
ou sans DPE avec chauffage fioul
269 logements

4
Habitat collectif / mixte
DPE CD
Chauffage électrique
836 logements

5
Habitat collectif / mixte
DPE CD
RCU
866 logements

6
Habitat collectif / mixte
DPE CD
Chauffage gaz individuel
2 631 logements

7
Habitat collectif
DPE CD
Chauffage gaz collectif
1795 logements

8
Habitat individuel
DPE CD
Chauffage électrique ou PAC
1 010 logements

9
Habitat individuel
DPE CD
Chauffage individuel gaz
1 078 logements

10
Autre
186 logements

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Création de 3 bouquets de référence par segment

Nous avons étudié trois cibles pour chacun des segments de patrimoine, basées sur des étiquettes finales de DPE :

Objectif D

Objectif C

Objectif B

Les segments et bouquets de travaux qui en résultent sont présentés à la suite

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 001 DPE AB

Enjeux :

Ces logements, en majorité récents, proposent déjà un niveau de performance très élevé. Ils ne nécessiteront des interventions que dans le scénario visant des DPE B exclusivement (cible SNBC).

Bouquets type :

0

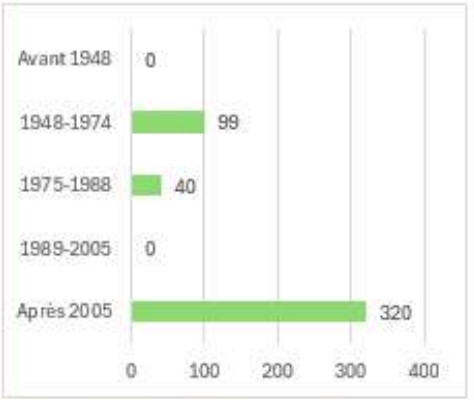
Caractéristiques

Nombre de logements	459
Nombre de groupes	42
Nombre moyen de logements par groupe	11
Nombre total de DPE de EFG	0

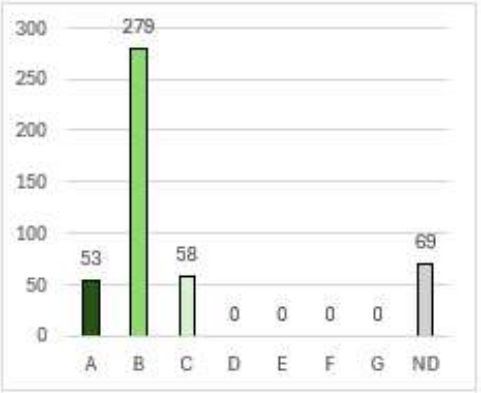
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
74	5
B	A

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0549, COTES DE FRANCE à Coulounieix Chamiers. 64 logements construits en 2011.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Segment n° 002 Habitat collectif | DPE EFG

Enjeux :

Ces groupes présentent un niveau de performance faible (majorité de E,F ou G) et une intervention avant 2035 sera obligatoire pour pouvoir continuer à les louer.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures (12500€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures (25000€)

Objectif B : Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | PAC collective avec création réseau hydro et pose emetteurs | Sarking (54500€)

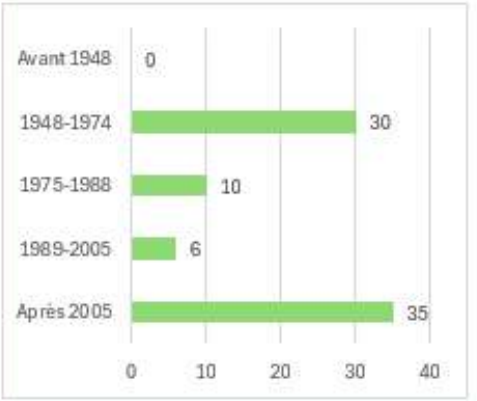
Caractéristiques

Nombre de logements	81
Nombre de groupes	7
Nombre moyen de logements par groupe	12
Nombre total de DPE de EFG	39

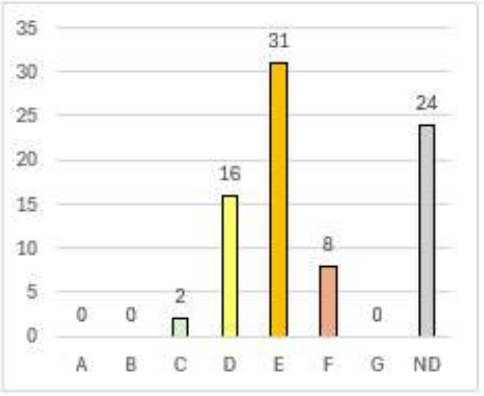
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
254	36
E	D

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0102, L'HOSPICE à Sarlat-la-Caneda. 30 logements construits en 1974.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

AXE 1 – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 003 Habitat individuel | DPE EFG ou chauffage fioul

Enjeux :

Ces groupes présentent un niveau de performance faible (majorité de E,F ou G) et une intervention avant 2035 sera obligatoire pour pouvoir continuer à les louer.

Par ailleurs, il est interdit depuis 2021 de remplacer les chaudières au fioul : ces équipements devront donc être changés dans les années à venir.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures (12500€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures (22500€)

Objectif B : Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air) | Sarking (53250€)

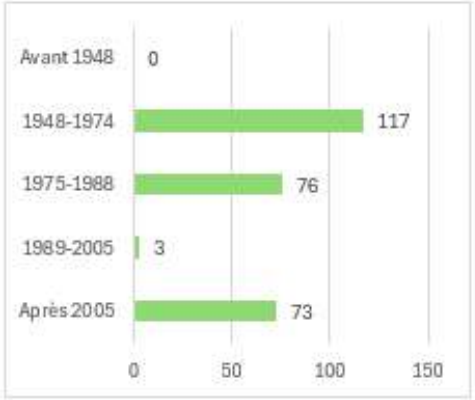
Caractéristiques

Nombre de logements	269
Nombre de groupes	27
Nombre moyen de logements par groupe	10
Nombre total de DPE de EFG	62

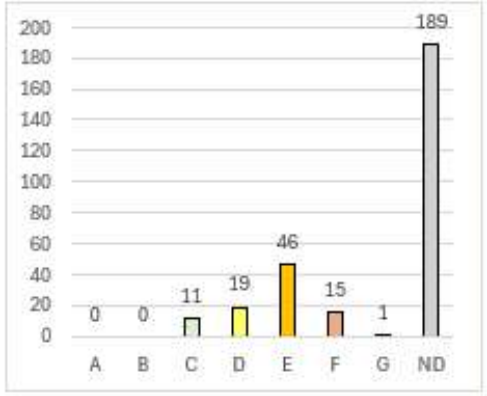
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
262	48
E	D

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0200, LA GARENNE à St-Aulaye.
31 logements construits en 1983.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 004 Habitat collectif / mixte | Chauffage électrique | DPE CD

Enjeux :

⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)

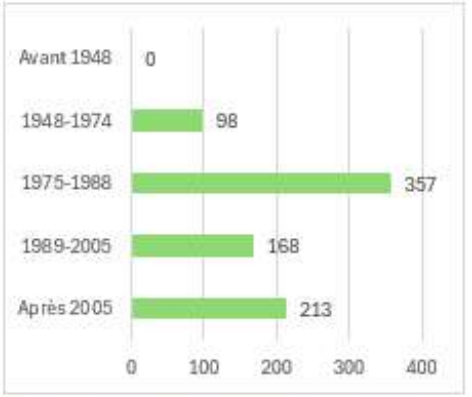
Caractéristiques

Nombre de logements	836
Nombre de groupes	81
Nombre moyen de logements par groupe	10
Nombre total de DPE de EFG	8

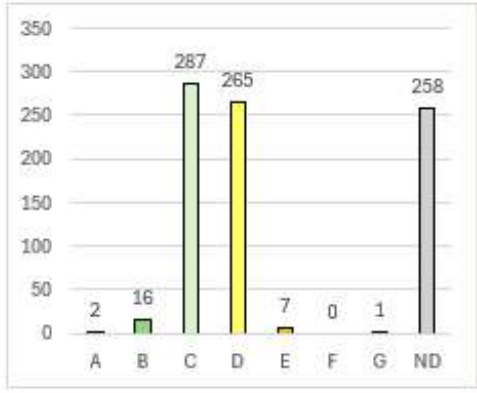
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
170	12
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0147, LESCURE 1 à Boulazac-Isle-Manoire. 26 logements construits en 1977.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Segment n° 005 Habitat collectif / mixte | RCU | DPE CD

Enjeux :

Le raccordement à un réseau de chaleur urbain constitue un levier de décarbonation majeur : la modification du mix énergétique du réseau peut permettre d'améliorer la performance carbone de ce segment sans travaux.

⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)

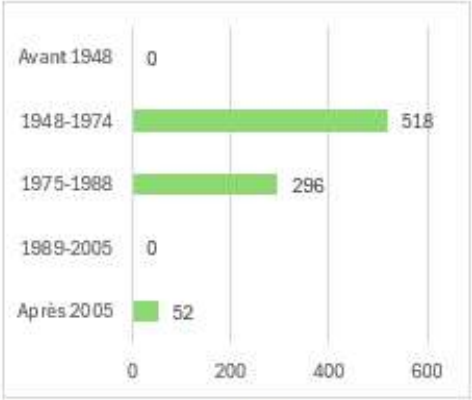
Caractéristiques

Nombre de logements	866
Nombre de groupes	16
Nombre moyen de logements par groupe	54
Nombre total de DPE de EFG	0

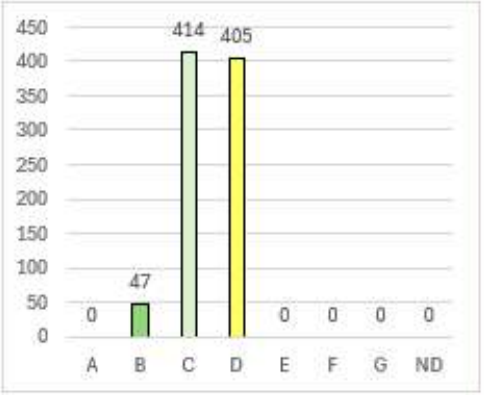
DPE moyen des groupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
129	**19**
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 1022, LES MONDOUX Périgueux.
144 logements construits en 1970.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Segment n° 006 Habitat collectif / mixte | Chaudière gaz individuelle | DPE CD

Enjeux :

Ce segment compte 2540 logements et est le plus important dans le patrimoine de Périgord Habitat. Il présente un niveau de performance plutôt bon, avec une majorité de logements en C.

Il compte une proportion élevée de logements relativement récents qui ont dû respecter des reglementations thermiques déjà exigeantes au moment de leur construction. On trouve également des logements plus anciens, parfois initialement équipés de systèmes de chauffage collectifs ayant été remplacés. La remise en service d'un système hydraulique collectif pourrait être envisagée, si elle est possible, en vue d'un changement de vecteur. Les chaudières à gaz, qui utilisent de l'énergie fossile et carbonée ne font pas l'objet d'obligation de remplacement. Toutefois, un changement de vecteur est à envisager à l'horizon 2050 pour atteindre la cible SNBC.

⚠Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG. Par ailleurs, 353 logements ne sont pas couverts par des DPE

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement chaudière gaz (15100€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés) (40750€)

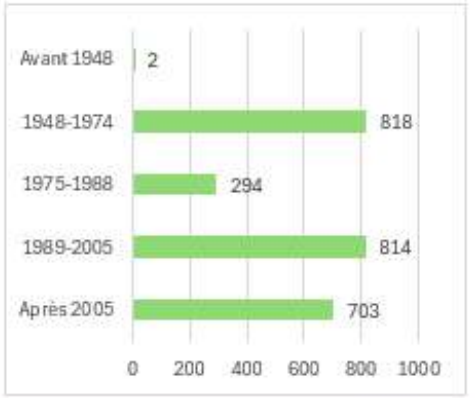
Caractéristiques

Nombre de logements	2 631
Nombre de groupes	114
Nombre moyen de logements par groupe	23
Nombre total de DPE de EFG	16

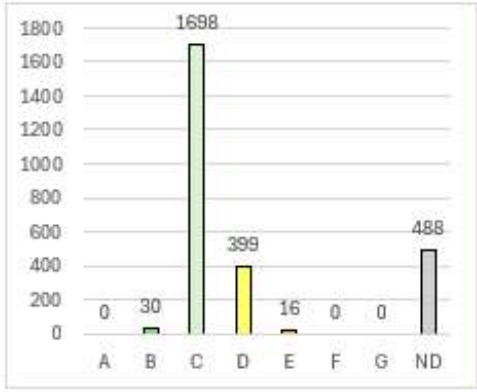
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
124	**26**
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 1005, RUE TRARIEUX à Périgueux : groupe de 84 logements collectifs, construit en 1952.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Segment n° 007 Habitat collectif | Chauffage gaz collectif | DPE CD

Enjeux :

L'obligation de remplacement des systèmes de production de chaleur utilisant des énergies fossiles ne porte pas sur les chaudières à gaz, mais pourrait intervenir à moyen terme.
⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Hybridation PAC avec système gaz existant (34750€)

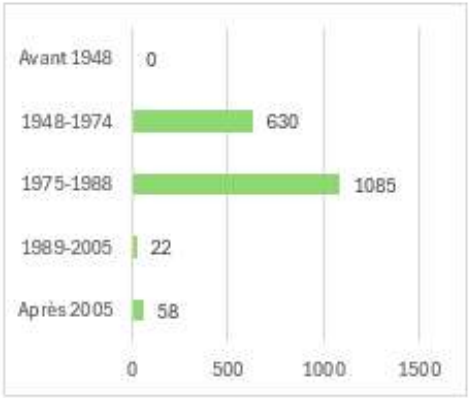
Caractéristiques

Nombre de logements	1 795
Nombre de groupes	54
Nombre moyen de logements par groupe	33
Nombre total de DPE de EFG	0

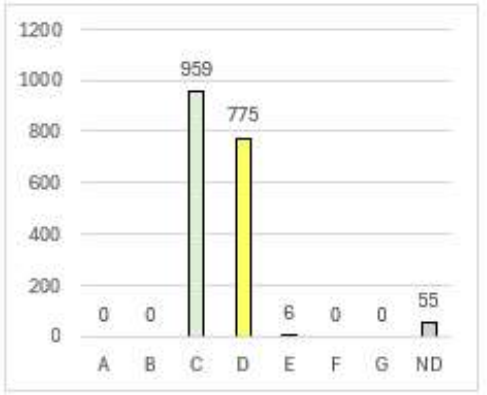
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
151	**30**
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 1042, RESIDENCE GAY LUSSAC à Périgueux. 60 logements construits en 1976.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

REPAIRE

Segment n° 008 Habitat individuel | Chauffage électrique ou PAC | DPE CD

Enjeux :

L'obligation de remplacement des systèmes de production de chaleur utilisant des énergies fossiles ne porte pas sur les chaudières à gaz, mais pourrait intervenir à moyen terme
⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (24250€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Sarking (44250€)

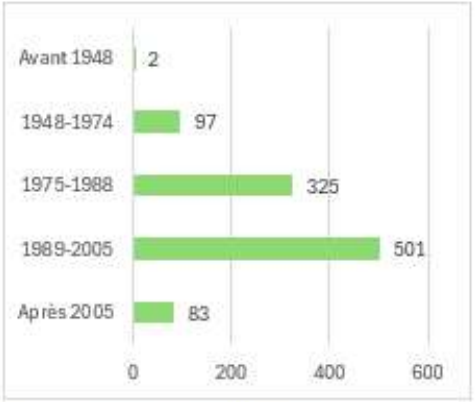
Caractéristiques

Nombre de logements	1 010
Nombre de groupes	162
Nombre moyen de logements par groupe	6
Nombre total de DPE de EFG	19

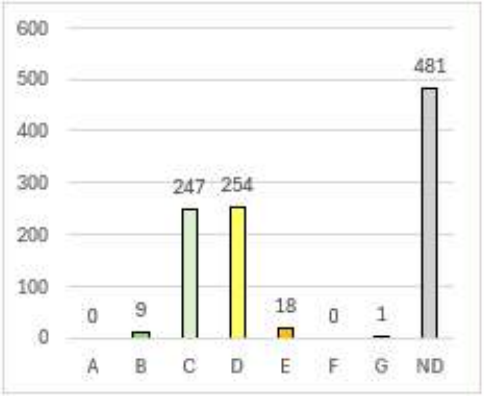
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
189	14
D	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0156, LES FARGES à Thenon. 10 logements construits en 1977.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

BROUILLON

Habitat individuel | Chaudière gaz individuelle | Segment n° 009 DPE CD

AXE 1 – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Enjeux :

⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudière gaz (16850€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (24250€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés) (38250€)

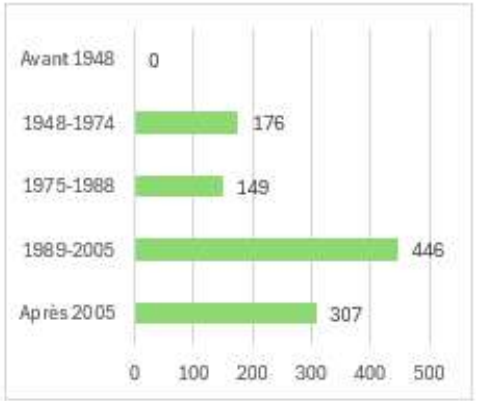
Caractéristiques

Nombre de logements	1 078
Nombre de groupes	104
Nombre moyen de logements par groupe	10
Nombre total de DPE de EFG	16

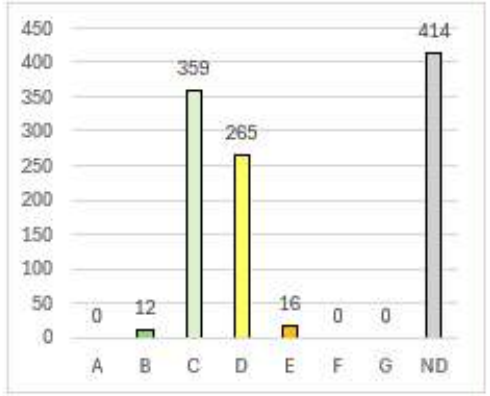
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
148	**33**
C	D

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0337, LES MONTES à Neuvic. 14 logements construits en 1996.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 010 Autres

Enjeux :

Ce segment inclut les groupes qui ne rentrent pas dans les autres segment.

Bouquets type :

Objectif D : (0€)

Objectif C : (0€)

Objectif B : (0€)

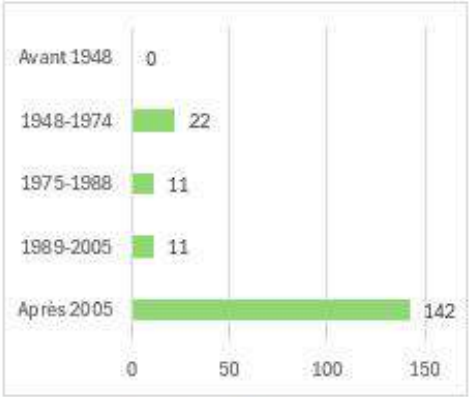
Caractéristiques

Nombre de logements	186
Nombre de groupes	14
Nombre moyen de logements par groupe	13
Nombre total de DPE de EFG	0

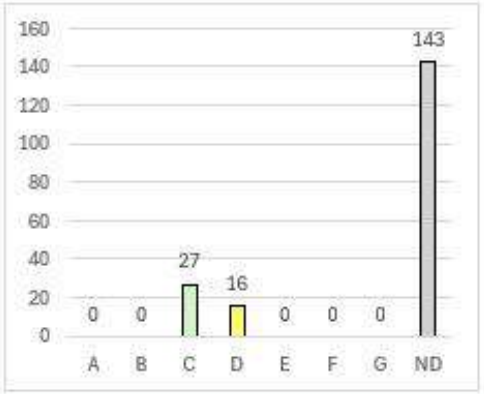
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
159	**14**
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0662, LE CERN à La Bachellerie.
12 logements construits en 2014.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Création d'un référentiel de coûts pour chiffrer les bouquets de travaux (1/3)

						Remplacement émetteurs	Isolation combles	Remplacement VMC	ITE	ITI	Remplacement des menuiseries extérieures	Remplacement porte entrée	Remplacement ballon d'eau chaude par ballon thermodynamique	Remplacement des convecteurs par PAC et radiateurs	Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés)	Hybridation PAC avec système gaz existant	PAC collective avec création réseau hydro et pose émetteurs	PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air)	Remplacement chaudière gaz	Sarking
			Prix HT			*1 500 €*	*1 000 €*	*1 000 €*	*12 500 €*	*10 000 €*	*10 500 €*	*1 750 €*	*5 600 €*	*21 000 €*	*14 000 €*	*8 000 €*	*10 500 €*	*10 000 €*	*2 600 €*	*20 000 €*
ID	**Segment**	**Cible**	**Description**	**Cout par logement**	**Etiquette de sortie**															
001	DPE AB	Objectif D		0 €																
001	DPE AB	Objectif C	Objectif C : ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Hybridation PAC avec système gaz existant (31000€)	31 000 €					X		X					X				
001	DPE AB	Objectif B	Objectif B : ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Hybridation PAC avec système gaz existant (31000€)	31 000 €					X		X					X				
002	Habitat collectif | DPE EFG	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures (12500€)	12 500 €	D		X	X			X									
002	Habitat collectif | DPE EFG	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures (25000€)	25 000 €	C		X	X	X		X									
002	Habitat collectif | DPE EFG	Objectif B	Objectif B : Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | PAC collective avec création réseau hydro et pose emetteurs | Sarking (54500€)	54 500 €	B			X	X		X						X			X
003	Habitat individuel | | DPE EFG	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures (12500€)	12 500 €	D		X	X			X									
003	Habitat individuel | | DPE EFG	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures (22500€)	22 500 €	C		X	X		X	X									
003	Habitat individuel | | DPE EFG	Objectif B	Objectif B : Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air) | Sarking (53250€)	53 250 €	B			X		X	X	X						X		X
004	Habitat collectif / mixte | Chauffage électrique | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	D		X	X			X	X								
004	Habitat collectif / mixte | Chauffage électrique | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	C		X	X			X	X								
004	Habitat collectif / mixte | Chauffage électrique | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)	26 750 €	B		X	X	X		X	X								

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Création d'un référentiel de coûts pour chiffrer les bouquets de travaux (2/3)

						Remplacement émetteurs	Isolation combles	Remplacement VMC	ITE	ITI	Remplacement des menuiseries extérieures	Remplacement porte entrée	Remplacement ballon d'eau chaude par ballon thermodynamique	Remplacement des convecteurs par PAC et radiateurs	Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés)	Hybridation PAC avec système gaz existant	PAC collective avec création réseau hydro et pose émetteurs	PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air)	Remplacement chaudière gaz	Sarking
			Prix HT			*1 500 €*	*1 000 €*	*1 000 €*	*12 500 €*	*10 000 €*	*10 500 €*	*1 750 €*	*5 600 €*	*21 000 €*	*14 000 €*	*8 000 €*	*10 500 €*	*10 000 €*	*2 600 €*	*20 000 €*
ID	**Segment**	**Cible**	**Description**	**Cout par logement**	**Etiquette de sortie**															
005	Habitat collectif / mixte | RCU | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	D		X	X			X	X							
005	Habitat collectif / mixte | RCU | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	B		X	X			X	X							
005	Habitat collectif / mixte | RCU | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)	26 750 €	A		X	X	X		X	X							
006	Habitat collectif / mixte | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement chaudière gaz (15100€)	15 100 €	D		X	X			X							X	
006	Habitat collectif / mixte | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)	26 750 €	C		X	X	X		X	X							
006	Habitat collectif / mixte | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés) (40750€)	40 750 €	B		X	X	X		X	X			X				
007	Habitat collectif | Chauffage gaz collectif | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	D		X	X			X	X							
007	Habitat collectif | Chauffage gaz collectif | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)	26 750 €	C		X	X	X		X	X							
007	Habitat collectif | Chauffage gaz collectif | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Hybridation PAC avec système gaz existant (34750€)	34 750 €	B		X	X	X		X	X				X			

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Création d'un référentiel de coûts pour chiffrer les bouquets de travaux (3/3)

						Remplacement émetteurs	Isolation combles	Remplacement VMC	ITE	ITI	Remplacement des menuiseries extérieures	Remplacement porte entrée	Remplacement ballon d'eau chaude par ballon thermodynamique	Remplacement des convecteurs par PAC et radiateurs	Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés)	Hybridation PAC avec système gaz existant	PAC collective avec création réseau hydro et pose émetteurs	PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air)	Remplacement chaudière gaz	Sarking
			Prix HT			*1 500 €*	*1 000 €*	*1 000 €*	*12 500 €*	*10 000 €*	*10 500 €*	*1 750 €*	*5 600 €*	*21 000 €*	*14 000 €*	*8 000 €*	*10 500 €*	*10 000 €*	*2 600 €*	*20 000 €*
ID	**Segment**	**Cible**	**Description**	**Cout par logement**	**Etiquette de sortie**															
008	Habitat individuel | Chauffage électrique ou PAC | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	D		X	X			X	X							
008	Habitat individuel | Chauffage électrique ou PAC | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (24250€)	24 250 €	C		X	X		X	X	X							
008	Habitat individuel | Chauffage électrique ou PAC | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Sarking (44250€)	44 250 €	B		X	X		X	X	X								X
009	Habitat individuel | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudière gaz (16850€)	16 850 €	D		X	X			X	X							X	
009	Habitat individuel | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (24250€)	24 250 €	C		X	X		X	X	X								
009	Habitat individuel | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés) (38250€)	38 250 €	B		X	X		X	X	X			X					
010	Autres	Objectif D	Objectif D : (0€)	0 €																
010	Autres	Objectif C	Objectif C : (0€)	0 €																
010	Autres	Objectif B	Objectif B : (0€)	0 €																

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

4. Scénario d’intervention et lien avec le Plan Stratégique de Patrimoine

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Correspondance avec les scénarios d'orientation stratégique du PSP

Scénario socle : PEP Gestion courante (niveau 0)

- Ce scénario constitue la base de gestion du parc. Tout bâtiment non fléché vers un autre scénario y est rattaché par défaut.
- Il consiste à assurer la continuité d'exploitation du patrimoine, via les travaux déjà identifiés et prévus dans le Plan d'Entretien Pluriannuel (PEP)

	AXE A : **Requalification résidentielle**	AXE B : **Energie/carbone**	AXE C : **Climat et confort**
Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Accessibilité et adaptation au vieillissement** • Réponses aux enjeux de vieillissement de la population • Mise en accessibilité partielle ou totale des logements • Travaux d'adaptation pour maintien à domicile	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives	**Prévention des risques naturels et climatiques** • Anticipation ou réponse aux risques RGA, inondations, vagues de chaleur • Traitements ponctuels de la structure ou des équipements • Logique de gestion des aléas pour garantir la pérennité d'usage
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Transformation des logements et requalification résidentielle** • Résidentialisation des ensembles pour améliorer l'usage et l'image • Modification des typologies pour répondre à la demande (regroupements, divisions, agrandissements)	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A ou B) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE	**Confort d'été et qualité du cadre de vie** • Création de balcons, espaces extérieurs, végétalisation • Espaces de fraîcheur, ombrages, qualité de l'environnement immédiat • Réponse aux enjeux de climat futur

Scénario hors-grille : Désengagement / démolition / reconstruction

- Ce scénario sort de la logique de valorisation du bâti existant et traduit une décision stratégique de sortie patrimoniale.
- Il consiste à Se désengager durablement d'un site non viable, soit par :
  - Cession
  - Démolition sans reconstruction
  - Démolition-reconstruction, en visant une nouvelle offre

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Scénario 1

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A, B ou C) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE

Scénario B.1 – Mise en conformité énergétique et carbone

Objectif : Mettre en conformité les logements qui ne respectent pas la loi Climat et Résilience, sans aller au-delà du seuil réglementaire minimal.

Critères d'affectation typiques :
- Groupe avec logements classés **E, F ou G** au DPE

Effet attendu :
- Passage de E/F/G vers **étiquette D**, pour sortir du statut de passoire énergétique sans viser une performance plus élevée

Critères de différenciation (par rapport au niveau 2) :
- On vise **seulement la conformité** (plus de E, F ou G)
- On reste dans une **logique minimale d'investissement** (cible étiquette D)

Données nécessaires :
- DPE opposables *

* La mise en conformité du parc vis-à-vis de la loi Climat et Résilience nécessite de réaliser des DPE opposables sur l'ensemble du parc *(DPE réalisés selon la réforme de 2021 avec la méthode 3CL)*

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Scénario 2

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A, B ou C) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE

Scénario B.2 – Ambition énergétique renforcée

Objectif : Aller au-delà des obligations réglementaires pour viser une performance réelle élevée, une réduction durable des charges, et une éventuelle contribution aux objectifs 2050.

Critères d'affectation typiques :
- Logements classés E, F ou G au DPE que l'on veut mener au-delà de l'étiquette D
- **OU** logements classés C ou D, pour lesquels on souhaite viser une performance en A ou en B

Effet attendu :
- Passage vers les étiquettes A, B ou C
- Réduction nette des charges locatives
- S'approcher des objectifs de neutralité en 2050

Critères de différenciation (par rapport au niveau 1) :
- On vise une trajectoire au-delà de la simple conformité
- On accepte un niveau d'investissement plus élevé, avec retour sur charges.

Données nécessaires :
- DPE opposables

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Une échelle d'intervention affinée avec 5 scénarios

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A, B ou C) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE

1 - Mise en conformité réglementaire / Objectif D :
traitement au logement de tous les EFG, pas d'embarqués

2 - Mise en conformité réglementaire / Objectif D :
traitement au groupe de tous les EFG, avec embarqués

3 - Objectif C :
traitement au groupe de tous les EFG

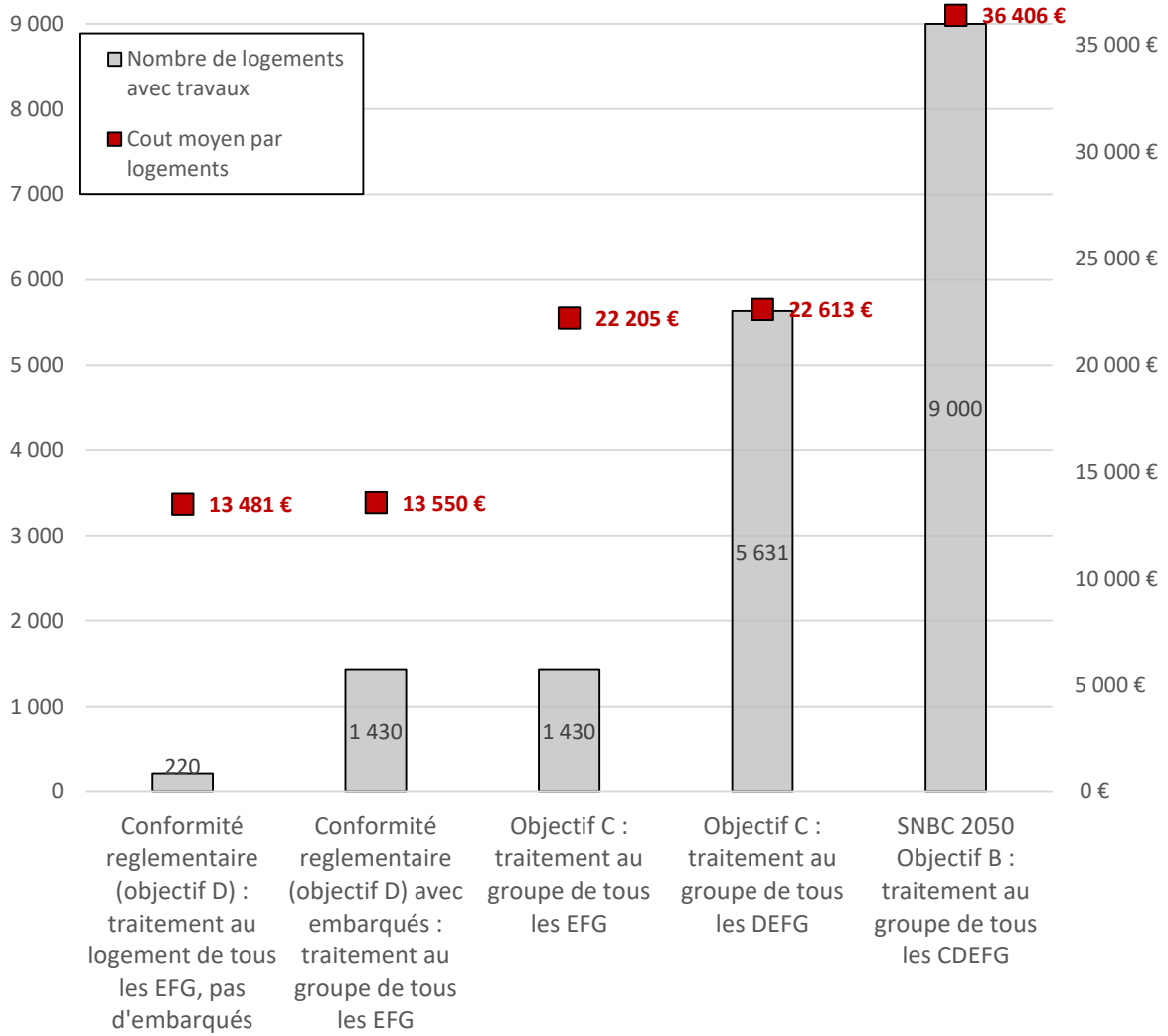
4 - Objectif C :
traitement au groupe de tous les DEFG

5 - SNBC 2050 / Objectif B :
traitement au groupe de tous les CDEFG

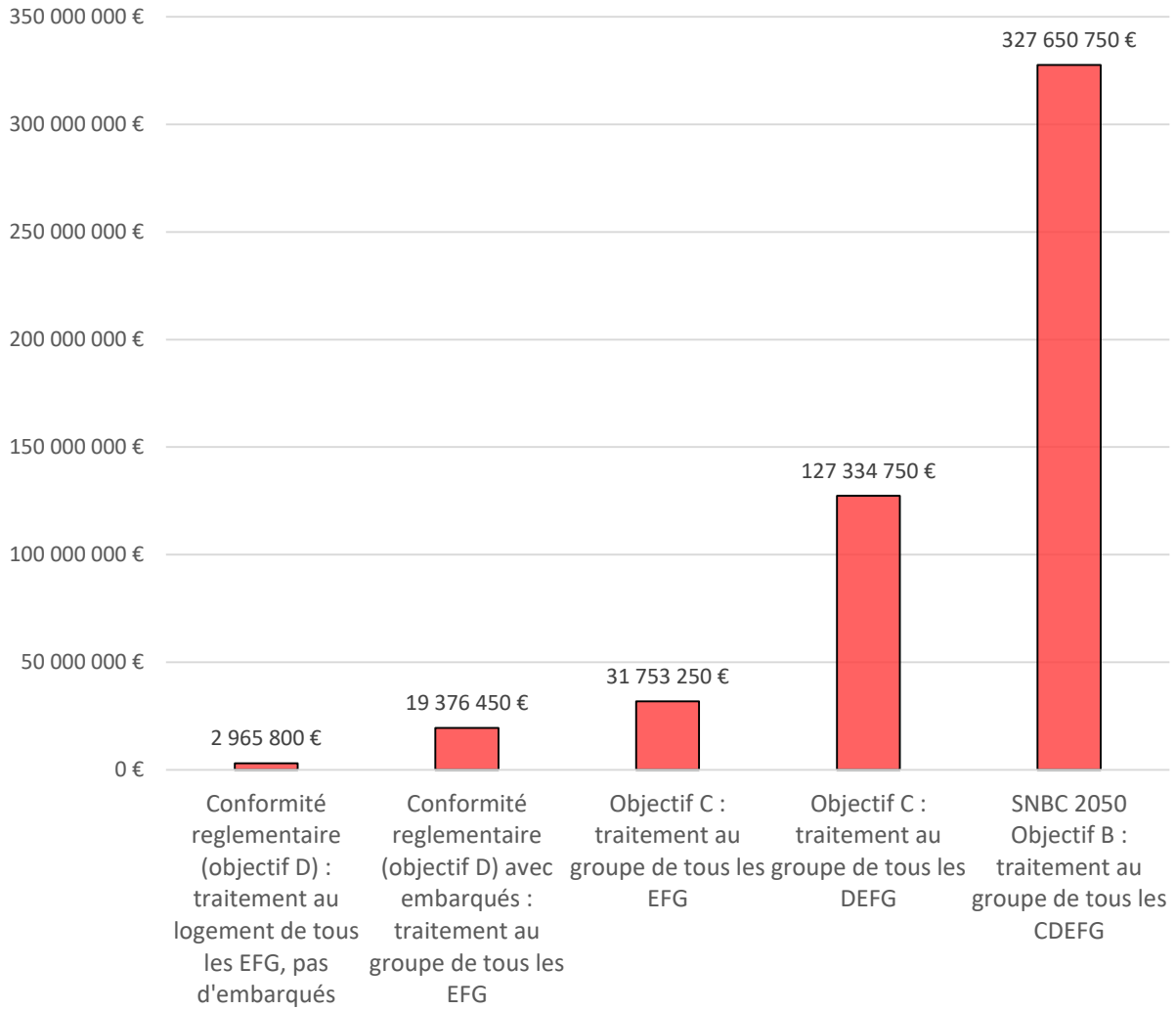
AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Chiffrage coût et impact total par scénario

Synthèse du nombre de logements traités et du cout moyen par logement



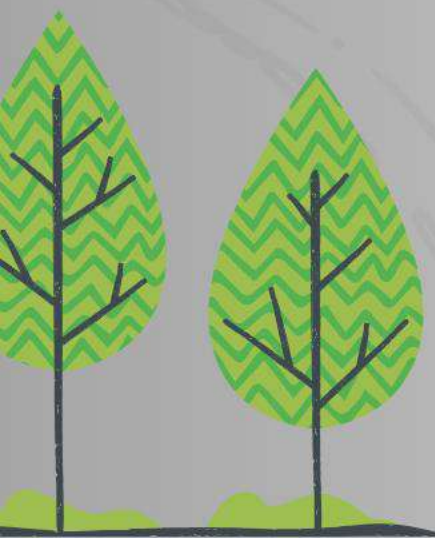
Synthèse du coût total des scénarios d'intervention



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

REPAIRE

Stratégie territoriale - Aménagement durable - Schémas directeurs patrimoine - Passation de marchés performanciels vers un objectif de sobriété carbone énergétique matière et foncière.





AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

Développement d'une offre de logements abordables au bénéfice des salariés
Note d'enjeux stratégiques

La stratégie de Périgord Habitat, exprimée dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) d'Action Logement, dépend de critères locaux (dynamiques démographiques, économiques, présence de commerces et services). La demande de logement social et les dynamiques liées à l'emploi sont des indicateurs cruciaux pour orienter les décisions de construction d'une offre nouvelle de logements.

Périgord Habitat garantit une présence équilibrée sur l'ensemble des EPCI de la Dordogne. Si la stratégie se veut départementale, les dynamiques territoriales confirment des besoins plus marqués au sein de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise et de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Le suivi opérationnel 2021–2025, pour les programmes entrés en phase de conception, confirme une concentration des projets sur les deux agglomérations structurantes avec 15 programmes de 243 logements sur le Grand Périgueux et 9 programmes de 129 logements sur la CA Bergeracoise, soit 54 % des opérations sur ces deux agglomérations.
Ces territoires concentrent à la fois les tensions les plus fortes, le potentiel économique et les attentes des collectivités en matière de production de logements sociaux et abordables.

Son implantation départementale, combinée à une lecture fine des besoins par bassin de vie, permet à Périgord Habitat d'adapter ses interventions et de soutenir la cohésion territoriale tout en renforçant son rôle d'opérateur structurant.

En fonction de la demande, connue au 01/07/2025 et des attentes exprimées par les collectivités locales, l'offre nouvelle devra porter au moins à 40% sur les communes du Grand Périgueux, à 25 % sur la CA Bergeracoise et à 35 % sur le secteur plus diffus du Département. Il est important de souligner que la demande active des salariés, enregistrée en 2024, faisait état d'une concentration des requêtes, à l'échelle du Département, à hauteur de 85% pour ces deux agglomérations.

Périgord Habitat s'inscrit dans une stratégie LOGEMENT–EMPLOI qui vise à rapprocher les salariés des bassins d'activité tout en soutenant l'attractivité du territoire.
Cette projection annuelle de 60 logements livrés renvoie, sur la période 2026-2035 à 240 logements sur l'agglomération du Grand Périgueux, 150 sur l'agglomération bergeracoise et 210 logements sur les territoires des autres EPCI.

L'AMI apporte une réponse à hauteur de 500 logements locatifs à l'échelle des 10 prochaines années.

- **Rappel - Enjeux de développement économique et de besoins en logement**

La DDT 24 a mis en évidence les besoins de logement, en soutien à l'activité économique sur plusieurs pôles du Département :

- **Les deux agglomérations périgourdine et bergeracoise**
  Les entreprises de plus de 50 salariés y sont nombreuses
  Les besoins de logement semblent avoir été couverts. L'offre locative sociale ayant été particulièrement active depuis 2021.
- **Une zone tricéphale comprenant Nontron - Brantôme - Thiviers**
  Elle comprend de nombreuses entreprises de plus de 50 salariés.
  Hermès, biscuiterie Saint Michel, Mademoiselle Desserts, Périgord VDL, Vigier Génie Civil, Carrières de Thiviers, Viandes du Périgord, … pour les plus importantes
- **Le Terrassonnais**
  Moins large que le précédent, ce secteur dispose de son propre terreau industriel et de services. Il est en lien étroit avec l'agglomération de Brive.
  Delmon Group, Veolia, Fenwick-Linde, Mondial Relay (en cours d'installation)
  Auquel nous pourrions associer Thenon, dont la zone économique est en cours de développement, et le secteur de Condat / Le Lardin / La Bachellerie en phase de reconversion ou de restructuration.
- **La Roche-Chalais**
  Territoire plus étroit, il est néanmoins dynamique.
  Entreprise KSB

Certaines intercommunalités ont également signalé des besoins d'investissement afin de soutenir les entreprises locales.
Exemple de la Communauté de Communes Isle-Loue-Auvézère-en-Périgord (Bois et Sciage du Périgord à Saint-Sulpice-d'Excideuil, Bernier à Saint-Jory-Lasbloux, filière pomiculture sur Lanouaille/Payzac et quelques autres)

La présente note stratégique identifie certains indicateurs-clés, exposés par EPCI. Ces indicateurs sont issus de documents-cadres et études préalables menés par ces EPCI.

- **Des forces vives dont les zones d'influence dépassent les cadres administratifs**

Au-delà de l'importance économique et démographique des deux agglomérations de Périgueux et de Bergerac, la structure urbaine, le tissu industriel ou de services, l'activité économique en Dordogne sont organisées à partir de villes-places ou villes-marchés.

En fonction des périodes de transition économique ayant affecté le territoire national depuis la seconde partie du XXème siècle, des phases de repli et de régénération successives redessinent la carte des dynamiques démographiques et économiques.



Carte des bassins de vie (source Région NA 2022 - base INSEE 2022

Avant la présentation des données obtenues en février 2025, il importe de retenir que plusieurs des espaces considérés sont en périphérie du Département et donc en lien avec les systèmes économiques voisins.
Les entités géographiques sur lesquelles nous nous projetons sont toutes des bassins de vie, entendus comme le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Si depuis 2012, l'emploi n'y est plus une référence, ils illustrent les interconnexions entre les communes de La Roche-Chalais, Nontron, Terrasson et les communes hors département, ainsi que l'appartenance de communes périgourdines aux bassins de vie de Châlus, Saint Yrieix la Perche, Objat, Brive La Gaillarde, Souillac.

L'appréhension des zones d'emploi indiquent également l'influence qu'ont Limoges et Saint-Yrieix-La-Perche sur le Nord-Est du département ou surtout Brive sur le Terrassonnais et toute une partie du Périgord Noir.

A l'inverse, les zones d'emploi de Périgueux et de Bergerac se développent sur des franges charentaise et girondine.



Carte des zones d'emploi (source Région NA 2022 - base INSEE 2022)

Les territoires d'industrie en Nouvelle Aquitaine s'inscrivent dans une stratégie de l'État de reconquête industrielle et de développement des territoires. Le second cycle concerne 2023-2027.



Le Pays Périgord Vert (dont les CC du Pays de Saint Aulaye, de Dronne-et-Belle, du Périgord Nontronnais, du Périgord Limousin) est inclus dans le Territoire d'industrie interdépartemental Périgord-Limousin (Dordogne Haute Vienne).
Le Pays Périgord Noir (dont la CC du Terrassonnais) est compris dans le Territoire d'Industrie du Bassin de Brive-Périgord.

Carte des territoires d'industrie (source Région NA 2019 - base DATAR 2019)

- **La représentation des effectifs des entreprises par EPCI**

Elle illustre le poids du Grand Périgueux et la multipolarité des sources d'emplois sur le territoire.
Ces données ne sont pas dynamiques.
Certaines zones pointées par les services de l'Etat ne sont pas caractérisées par une sur-représentation d'entreprises à grands effectifs (Thiviers, Nontron, la Roche-Chalais / Saint-Aulaye), sans préjuger de la taille de telle ou telle entreprise (KSB à la Roche-Chalais, par exemple) ni que cela obère les évolutions en cours (création, extension, développement).
Alors que d'autres n'ont pas été identifiées par la DDT 24 (Isle-Verne-Salembre, Sarlat-Périgord-Noir).

Communauté de Communes	Nombre d'Entreprises de plus de 50 salariés	Identification DDT 24 (2024)	Adhésion SMOLS
CA BERGERACOISE	**41**	**X**	**X**
CA LE GRAND PERIGUEUX	**72**	**x**	**x**
CC DE LA VALLEE DE L'HOMME	3		
CC DE MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURCON	2		
CC DE PORTES SUD PERIGORD	1		
CC DES BASTIDES DORDOGNE-PERIGORD	7		
CC DRONNE ET BELLE	**10**	**x**	**x**
CC DU PAYS DE FENELON	5		**x**
CC DU PAYS DE ST AULAYE	3	**x**	
CC DU PERIGORD NONTRONNAIS	6	**x**	
CC DU PERIGORD RIBERACOIS	7		**x**
CC DU TERRASSONNAIS HAUT PERIGORD NOIR	**13**	**x**	
CC ISLE DOUBLE LANDAIS	6		**x**
CC ISLE ET CREMPSE EN PERIGORD	4		**x**
CC ISLE-LOUE-AUVEZERE EN PERIGORD	8		**x**
CC ISLE VERN SALEMBRE EN PERIGORD	**13**		
CC PERIGORD-LIMOUSIN	7	**x**	
CC SARLAT-PERIGORD NOIR	**9**		
CC VALLEE DE LA DORDOGNE ET FORET BESSEDE	2		

Source : Maison de l'Emploi CAGP (2024) -Informations non vérifiées / possible intégration d'entreprises de 20 à 50 salariés

- **La structure du tissu économique**

Elle est principalement marquée par un réseau d'entreprises du BTP, de l'extraction calcaire et de l'agriculture, avec un nombre important de TPE et d'entreprises individuelles.

Mais les activités de transformation de matières premières deviennent essentielles dans le développement économique local :

- Les **métiers du luxe** (Hermès, CWD Sellerie à Nontron, Repetto à Saint-Médard-d'Excideuil)
- L'**agroalimentaire** avec la biscuiterie (Mademoiselle Dessert à Condat-sur-Trincou et Thenon, Champador à Champagnac-de-Belair) et toute la filière avicole/palmipède gras
- L'**exploitation forestière** et ses **débouchés bois-papier**
- La **filière plastique** (Aquifrance à Terrasson, IMEPSA à Montrem), la **chimie** (Berkem à Gardonne, Nexira à Lamothe-Montravel), le **matériel médical** (Coloplast à Sarlat, Suturex à Carsac-Aillac, HMS-Vilgo à Creysse)
- La fabrication de **produits explosifs** (Eurenco à Creysse)
- L'**innovation technologique** (Sauermann à Montpon-Ménestérol, SELP à Mareuil-en-Périgord, Sumer à Carsac-Aillac, TPL Systèmes à Sarlat, Delmon Group à Terrasson, FEDD à Val-de-Louyre-et-Caudeau, COFIDUR-EMS et Innovelec à Boulazac-Isle-Manoire, CETEC Industrie à Chancelade, Hammel à Marsac-sur-l'Isle, KSB à la Roche-Chalais)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

CA DU GRAND PERIGUEUX

CA GRAND PERIGUEUX	Nombre TOTAL de communes : 43

Carte d'identité de la CAGP *(INSEE 2021)* :

- **Population : 104 024 habitants**
- **Nombre d'emplois : 46 845 emplois (dont 86,5 % de salariés)**
- **Nombre de logements : 59 783 logements**

LISTE DES COMMUNES où PH dispose de patrimoine	SRU	Nombre d'habitants	Nombre de Logements	Infos DEVELOPPEMENT
Agonac	NON SRU	1815	6	
Antonne et Trigonant	NON SRU	1312	14	1 programme en cours et 1 projet à l'étude
Bassillac et Auberoche	**SRU**	**4447**	51	
Boulazac Isle Manoire	**SRU**	**11090**	411	1 programme en cours
Champcevinel	NON SRU	3071	73	1 programme en cours et 1 projet à l'étude
Chancelade	**SRU**	**4502**	115	
Chateau l'Evêque	NON SRU	2171	54	1 programme en cours
Coulounieix Chamiers	**SRU**	**7613**	805	3 programmes en cours
Coursac	NON SRU	2291	39	
La Chapelle Gonaguet	NON SRU	1091	4	
Lacropte	NON SRU	696	11	
La Douze	NON SRU	1179	6	
Marsac sur l'Isle	NON SRU	3222	64	1 projet en cours d'étude
Mensignac	NON SRU	1547	29	
Périgueux	**SRU**	**30823**	3005	Plusieurs programmes en cours de construction ou en cours d'étude
Razac sur l Isle	NON SRU	2419	16	
St Crépin d'Auberoche	NON SRU	344	5	
St Pierre de Chignac	NON SRU	905	5	
Sanilhac	**SRU**	**4769**	81	2 programmes en cours
Sarliac sur l'Isle	NON SRU	1050	40	1 programme en cours
Savignac les Eglises	NON SRU	954	16	1 programme en cours
Sorges et Ligueux en Périgord	NON SRU	1630	13	
Trélissac	**SRU**	**7390**	189	
Val de Louyre et Caudeau	NON SRU	1609	11	
Vergt	NON SRU	1726	44	

En termes de **répartition des emplois**, **10 communes concentrent 85%** des emplois de l'agglomération et la ville de **Périgueux** en concentre **50%**.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

CC PERIGORD LIMOUSIN

Les besoins d'accueil chiffrés du projet de développement :

- une production de 62 logements par an, issue du SCOT sur la durée du PLUi 2025-2035

-Reconquérir environ 6 logements vacants par an en moyenne de manière privilégiée sur les centres-villes des pôles de Thiviers, Jumilhac-le-Grand et La Coquille, où cette problématique se pose avec plus d'acuité.

-Autoriser environ 4 changements de destination en moyenne chaque année (granges, bâtiment artisanal…), sur des bâtiments qui seront repérés dans le plan de zonage.

-Rénovation de 135 logements par an

-Faciliter l'accueil d'apprentis, stagiaires… avec une offre d'hébergement adaptée

Enjeux Habitat	
Nbre de logements à programmer	Besoin de 62 logements/an
Nbre de LLS à programmer si PLUI(H)	
Identification des manques de logements	>Déficit en petits logements (T2/T3) dans un contexte marqué par un décalage très marqué entre la taille des logements existants (80% de T4 ou plus) et celle des ménages (75% de ménages d'une ou deux personnes) ;
Contexte logements vacants parc ancien	12,6% de logements vacants
Thématique revitalisation centre bourg	Oui
Programmation de PH	10 logements à La Coquille 4 logements à St Pierre de Cole : Programme de renouvellement urbain à Thiviers
Etude de faisa de PH ces dernières années cf. prospect et faisabilité	St Pierre de Cole : En cours : Etude de faisa faite, AA d'un bâtiment fortement dégradé à proximité immédiate de la mairie.

(Données issues du PLUi ou des documents préparatoires au PLUi)



Enjeux économiques et de développement territorial	
Zones d'activités économiques	Négrondes : ZAE Le Peyrat St Jory de Chalais : ZAE Le Grand Gué Thiviers : ZAE Les Marimonts Eyzerac : ZAE Les Chatignoles + ZAE Labaurie
Recensement des entreprises de plus de 20 salariés	Thiviers : - SOCIETE D'ABATTAGE (20/50 sal) - INTERMARCHE (20/50 sal) - LIDL (20/50 sal) - TRANSPORTS PIJASSOU (20/50 sal) VIGIER GENIE CIVIL (20/50 sal) Nanthiat : GUYENNE PAPIER (20/50 sal) Négrondes: - PERIGORD AFFUTAGE (20/50 sal) - SCIERIES DE CORGNAC (20/50 sal) - SECA (EXPLOITATION CARRIERES) (20/50 sal) Chalais : - TRANSPORTS JP GADEAU ET FILS (20/50 sal) - SCIERIES AUX BOIS du Périgord VERT St Pierre de Côle: NEXO
Recensement des entreprises de plus de 50 salariés	Thiviers : Carrières de Thiviers (+100 SAL) St Jean de Côle : IMERYS CERAMICS FRANCE Nantheuil : PODOWELL
Filières locales stratégiques (agroalimentaire, carrières, …)	Activités industrielles/ Commerces/Exploitation / BTP/Sylvicole
Emploi et taux de chômage	9,5% de chômage 62,5% de taux d'emploi Thiviers 1784 emplois
Lien avec des territoires (communes / EPCI) voisins dynamiques	Flux limité avec le grand Périgueux
Étude des mobilités domicile-travail vers les territoires	• Thiviers est le pôle principal pour les habitants et destination exclusive des travailleurs externes • Thiviers génère un effet «agglomération»: flux internes des communes limitrophes et polarisation des flux depuis ces communes. • Il y'a également un effet périurbain dû à la proximité de l'agglomération périgourdine, s'exerçant sur la partie Sud de la CC • Jumilhac et La Coquille sont 2 pôles secondaires mais assez indépendants de Thiviers. La logique de corridor est moins présente dans la partie Nord de la CC.
Étude des mobilités domicile-travail hors des territoires	Pôle d'attractivité : -Agglomération de Périgueux -Agglomération de St Yrieix La Perche

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

CC PERIGORD LIMOUSIN	Nombre de communes : 22

Carte d'identité de la CCPL *(INSEE 2021)* :

- **Population : 14 028 habitants**
- **Nombre d'emplois : 4 151 emplois (dont 71,7 % de salariés)**
- **Nombre de logements : 9 786 logements**

LISTE DES COMMUNES	Nombre Habitants	Nombre de Logements Périgord Habitat	Entreprises identifiées A fort impact +20 ou +50 salariés	Infos DEVELOPPEMENT
Chalais	412	**3**	**X**	
Corgnac sur l Isle	860	**6**	**X**	
Eyzerac	564			
Firbeix	318			
Jumilhac le Grand	1187	**31**		
La Coquille	1286	**25**		1 programme en cours
Lempzours	141			
Miallet	640	**8**		
Nanthiat	240		**X**	
Nantheuil	997		**X**	
Négrondes	802		**X**	
St Front d'Alemps	259			
St Jean de Cole	375		**X**	
St Jory de Chalais	619	**14**		
St Martin de Fressengeas	369	**3**		
St Paul la Roche	514			
St Pierre de Cole	418	**4**	**X**	1 programme en cours
St Pierre de Frugie	409			
St Priest les Fougères	382	**1**		
St Romain et St Clément	332			
Thiviers	3060	**119**	**X**	1 programme en cours et 1 projet en cours d'étude
Vaunac	251			

CC DRONNE-ET-BELLE

Les besoins d'accueil chiffrés du projet de développement :

- Remettre sur le marché 18 logements vacants par an (période 2013-2030)

Le territoire enregistre entre 900 et 1 000 logements vacants selon les sources (INSEE, FILOCOM) et près de 400 logements privés potentiellement indignes. Le réinvestissement du parc ancien constitue par conséquent un gisement à privilégier pour le développement de l'habitat sur le territoire.

- Produire 58 logements neufs par an (période 2013-2030) dont 5 logements HLM/an et 3 logements communaux

- Maintenir la part de résidences secondaires (20% du parc de logements)

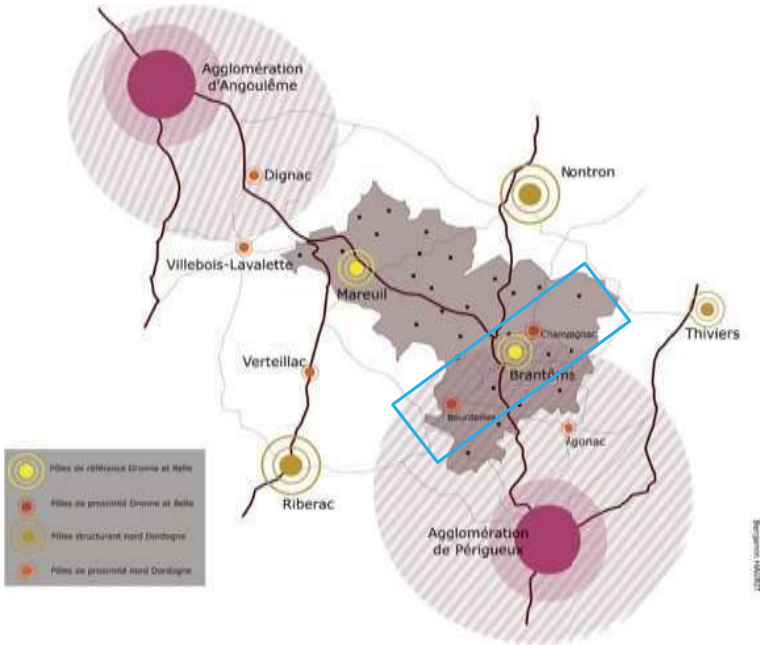
- Renouvellement du parc se poursuivant au même rythme qu'actuellement (besoin global de +/- 30 logements sur la période 2013-2030)

- Rationaliser le foncier

Enjeux Habitat	
Nbre de logements à programmer	Besoin de 77 logements / an >58 neufs/an (3/4 des besoins de logements) >18 logements vacants/an (1/4 des besoins de logements)
Nbre de LLS à programmer si PLUI(H)	12 lgts conventionnés/an : 5 HLM / 3Communaux / 4 ANAH (soit 30 sur 2020-2025 : 18 PLAI – 12 PLUS)
Identification des manques de logements	>Déficit en petits logements (T1/T2) et des T3 au regard de l'occupation actuelle et de la demande.
Contexte logements vacants parc ancien	13,5% de logements vacants Environ 900 logements vacants dont la moitié se concentre dans les bourgs de référence (Brantôme et Mareuil) et les bourgs relais (Bourdeilles et Champagnac- de-Belair).
Thématique revitalisation centre bourg	Oui
Identification des LLS (dont PH)	>211 logements (dont 75 communaux, 115 HLM et 21 conventionnés ANAH) - 2,5% du parc de résidences principales >plus de 90 % des ménages vivant sous le seuil de pauvreté résident dans le parc privé.
Problématiques éventuelles	>Déficit en petits logements (T1/T2) et des T3 au regard de l'occupation actuelle et de la demande. >fragilité sociale des demandeurs ; 70 % d'entre eux ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI.
Programmation de PH	4 logements à Villars
Etude de faisa de PH ces dernières années cf. prospect et faisabilité	La Rochebeaucourt, Mareuil en Périgord

(Données issues du PLUi ou des documents préparatoires au PLUi)

Enjeux économiques et de développement territorial	
Zones d'activités économiques	Brantôme : - ZAE de Font-Vendôme - ZAE EST de Pierre levée Champagnac de Belair : ZAE du Brandissou Mareuil: ZAE de Vieux Mareuil
Recensement des entreprises de plus de 20 salariés	Peu d'infos sur recensement de ce tissu éco
Recensement des entreprises de plus de 50 salariés	Brantôme : PERIGORD VEHICULES LOISIRS Champagnac de Belair : CHAMPADOR / ST MICHEL (250/499 sal) Condat sur Trincou: MLLE DESSERT (250/499 sal) Mareuil: SELP (150 sal) La Chapelle Faucher: SYLVATECK (80 sal)
Filières locales stratégiques (agroalimentaire, carrières, ...)	Activités industrielles/ agro-alimentaire/artisanats (Tailleurs de pierre, sculpteurs sur bois, potiers, céramistes et autres artistes locaux) /Agricoles / Agroforesterie/Agrotourisme/Sylvicole/tourisme
Emploi et taux de chômage	8,5% de chômage 66,9% de taux d'emploi (4305 emplois) BRANTOME : 1566 emplois
Lien avec des territoires (communes / EPCI) voisins dynamiques	Flux travailleurs avec le Grand Périgueux en 1er lieu, puis avec Périgord Nontronnais et Ribéracois Mareuil proche agglo d'Angoulême
Appréciation des bassins d'emploi	Brantôme : PERIGORD VEHICULES LOISIRS >>Agrandissement plateforme logistique en cours avec création de 100 emplois Mareuil : SELP doit présenter un projet de développement à la CC avec fort potentiel emplois
Étude des mobilités domicile-travail vers les territoires	•Brantôme est le pôle principal pour les habitants et destination quasi-exclusive des travailleurs externes avec Champagnac •La ville génère un effet «agglomération», flux internes des communes limitrophes et polarisation des flux depuis ces communes. •Il y'a également un effet périurbain dû à la proximité avec Château L'Évêque et l'entrée de l'agglomération périgourdine. •Mareuil en Périgord est un pôle local dans la continuité du corridor Périgueux – Brantôme, également en interaction avec le ribéracois. •L'accumulation de petits flux permet d'identifier un corridor de déplacement entre Brantôme et Périgueux qui se prolonge ensuite vers le Nontronnais.
Étude des mobilités domicile-travail hors des territoires	Pôle d'attractivité : -Agglomération d'Angoulême -Agglomération de Périgueux problématiques : >Flux tendu ("chassés-croisés") >Dissonance entre dynamiques économiques et dynamiques résidentielles



CC DRONNE ET BELLE	Nombre de communes : 16

Carte d'identité de la CCDB *(INSEE 2021)* :

- Population : 11 324 habitants
- **Nombre d'emplois : 4 420 emplois (dont 78,4% de salariés)**
- **Nombre de logements : 7 683 logements**

LISTE DES COMMUNES	Nombre Habitants	Nombre de Logements Périgord Habitat	Entreprises identifiées A fort impact +20 ou +50 salariés	Infos DEVELOPPEMENT
Biras	688	**4**		
Bourdeilles	787	**2**		
Brantome en Périgord	3762	**31**	**X** PERIGORD VDL : projet agrandissement en cours (+ 100 emplois à venir)	
Bussac	400	**1**		
Champagnac de Belair	800	**19**	**X**	Abandon probable : VEFA JPL INGENIERIE (Entreprise en difficulté)
Condat sur Trincou	484		**X**	
La Chapelle Faucher	403		**X**	
La Chapelle Montmoreau	75			
La Rochebeaucourt	341			1 projet à l'étude
Mareuil en Périgord	2331	**21**	**X** SELP : projet d'agrandissement à l'étude	1 projet à l'étude
Quinsac	394			
Rudeau Ladosse	161			
St Felix de Bourdeilles	66			
St Pancrace	159			
Ste Croix de Mareuil	158			
Villars	466	**4**		1 programme en cours

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

CC NONTRONNAIS

Enjeux Habitat	
Nbre de logements à programmer	
Nbre de LLS à programmer si PLUI(H)	
Identification des manques de logements	>Un enjeu de diversification de l'offre en logements, et plus particulièrement en petits logements, manquants au regard de la structure de la population. >Un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle entre les habitants dans leur diversité, pour favoriser le vivre ensemble au sein du territoire.
Contexte logements vacants parc ancien	12,1% de logements vacants sur la CC (16,2% sur la commune de Nontron)
Identification des LLS (dont PH)	19% locatif privé et 4 % HLM (75% de propriétaires)
Programmation de PH	10 logements individuels
Etude de faisa de PH ces dernières années cf. prospect et faisabilité	8 à Saint Martial de Valette

(Données issues du PLUi ou des documents préparatoires au PLUi)

Enjeux économiques et de développement territorial	
Zones d'activités économiques	Varaignes : ZA « Le Grand Moulin » Augignac : ZAE « Les Terres du Point du jour » St Martial de Valette : ZAE « Grand Massonneau » St Front La Rivière : ZAE « La Baguette de Bois »
Recensement des entreprises de plus de 20 salariés	12,5 % entreprises ont plus de 10 salariés LIM GROUP (20/50 sal) BARCONNIERE (20/50 sal)
Recensement des entreprises de plus de 50 salariés	Nontron : - LA MAROQUINERIE S.O (700/750 sal) - COMPAGNIE DES ARTS ET DE LA TABLE (150/200 sal) - STE NOVATRICE DE CONFECTION (100 sal) - NOCADIS (50/100 sal) St Pardoux la Rivière : TRANSPORTS GAUTHIER (50 à 100 sal) Augignac : SOCIETE DOGNETON PANTOUFLES ARTICLES CHAUSSANTS
Filières locales stratégiques (agroalimentaire, carrières, …)	Activités industrielles/Filières d'Excellence textile/Transports
Emploi et taux de chômage	8,6% de chômage 63,9% de taux d'emploi Nontron 2541 emplois : bassin d'emplois situés le long de l'axe principal nord-sud du territoire(D675) concentrent une grande partie des activités économiques du nontronnais.
Lien avec des territoires (communes / EPCI) voisins dynamiques	Flux limité avec Dronne et Belle et Le Grand Périgueux
Étude des mobilités domicile-travail vers les territoires	•Nontron est le pôle principal pour les habitants et destination exclusive des travailleurs externes •La ville génère un effet «agglomération», flux internes des communes limitrophes et polarisation des flux depuis ces communes. •D'autres polarités secondaires se détachent avec Piégut puis St-Pardoux et Javerlhac •L'accumulation de flux permet d'identifier un court corridor de déplacement entre Piégut et Nontron
Étude des mobilités domicile-travail hors les territoires	Une partie du territoire est sous l'influence du sud de l'agglomération d'Angoulême

CC PERIGORD NONTRONNAIS	Nombre de communes : 28

Carte d'identité de la CCPN *(INSEE 2021)* :

- Population : 15 112 habitants
- **Nombre d'emplois : 5 300 emplois (dont 75,2 % de salariés)**
- **Nombre de logements : 11 452 logements**

LISTE DES COMMUNES	Nombre Habitants	Nombre de Logements Périgord Habitat	Entreprises identifiées A fort impact +20 ou +50 salariés	Infos DEVELOPPEMENT
Abjat sur Bandiat	636			
Augignac	843	**5**		
Busserolles	513			
Bussière Badil	375	**4**		
Champniers et Reilhac	456			
Champs Romain	286			
Connezac	71			
Etouars	163			
Hautefaye	140			
Javerlhac et la Chapelle St Robert	839			1 programme en cours
Le Bourdeix	232			
Lussas et Nontronneau	292			
Milhac de Nontron	506			
Nontron	3151	**161**	**X**	
Piégut Pluviers	1206	**46**		
St Barthelemy de Bussière	220	**1**		
St Estephe	600	**7**		
St Front la Rivière	506	**6**		
St Front sur Nizonne	165			
St Martial de Valette	819			1 projet à l'étude
St Martin le Pin	269			
St Pardoux la Rivière	1189	**11**	**X**	
St Saud Lacoussiere	845	**5**		2 programmes en cours
Savignac de Nontron	199			
Sceau St Angel	129			
Soudat	94			
Teyjat	279			
Varaignes	376	**3**		

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

CC ISLE-LOUE-AUVEZERE

Enjeux Habitat	
Nbre de logements à programmer	34 logements par an
Nbre de LLS à programmer si PLUI(H)	*Non connu à ce jour*
Identification des manques de logements	Reconquête du parc vacant
Contexte logements vacants parc ancien	oui
Thématique revitalisation centre bourg	oui
Identification des LLS (dont PH)	*Non établi*
Problématiques éventuelles	
Programmation de PH	10 logements individuels à Cherveix Cubas
Etude de faisa de PH ces dernières années cf. prospect et faisabilité	Une 15aine de logements à Lanouaille

(Données issues du PLUi ou des documents préparatoires au PLUi)

Enjeux économiques et de développement territorial	
Zones d'activités économiques	Angoisse : ZAE DU Maine Lanouaille : ZAE Les Landysses St Médard d'Excideuil: ZAE du Pont Rouge Mayac : ZAE Chardeuil
Recensement des entreprises de plus de 20 salariés	
Recensement des entreprises de plus de 50 salariés	St Médard d'Excideuil : REPETTO Preyssac d'Excideuil : IMPRIMERIE DE L'EPERON St Martial d'Albarède : COOP ATLANTIQUE Sarlande : - GRPT D EMPLOYEURS AGRICOLES - SICA MEYLIM St Jory Lasbloux : BERNIER FRERES Dussac : INDUSTRIE BOIS ROUSSEAU Cubjac Auvézère Val d'Ans : SOINS SERVICES AIDES A DOMICILE
Filières locales stratégiques (agroalimentaire, carrières, …)	
Emploi et taux de chômage	8% de chômage 65,3% de taux d'emploi EXCIDEUIL : 1120 emplois (sur 3 communes)
Lien avec des territoires (communes / EPCI) voisins dynamiques	Flux des travailleurs avec Périgord Limousin, Pays de St-Yrieix et le Grand Périgueux
Étude des mobilités domicile-travail vers les territoires	•Il n'y a pas de pôle principal mais un réseau de pôles locaux: Cubjac, Lanouaille, Salagnac, Excideuil ou encore Sarlande. Les activités s'y organisent à des échelles restreintes. •La partie Sud-Ouest de la CC génère des flux périurbains courts vers Boulazac et Périgueux. •Au-delà de Coulaures, l'influence de l'agglomération de Périgueux diminue et laisse place à une mobilité + localisée, ou bien sous influence de St-Yrieix-la-Perche pour le Nord du territoire.
Étude des mobilités domicile-travail hors les territoires	Pôle d'attractivité : -Agglomération de Périgueux -Agglomération de St Yrieix La Perche

CC ISLE-LOUE-AUVEZERE	Nombre de communes : 28

Carte d'identité de la CCDB *(INSEE 2021)* :

- Population : 13 663 habitants
- **Nombre d'emplois : 4 182 emplois (dont 71,9 % de salariés)**
- **Nombre de logements : 9655 logements**

LISTE DES COMMUNES	Nombre Habitants	Nombre de Logements Périgord Habitat	Entreprises identifiées A fort impact +50 salariés	Infos DEVELOPPEMENT
Angoisse	599	**12**		
Anlhiac	274			
Brouchaud	216			
Cherveix Cubas	560	**5**		1 programme en cours
Clermont d'Excideuil	240			
Coulaures	802	**8**		
Cubjac Auvezère Vald'Ans	1112			
Dussac	412			
Excideuil	1204	**27**		
Génis	498			
Lanouaille	987	**24**		1 projet à l'étude
Mayac	347			
Payzac	989			
Preyssac d'Excideuil	145			
St Cyr les Champagnes	266			
St Germain des Pres	474	**5**		
St Jory Las bloux	246			
St Martial d'Albarède	489			
St Médard d'Excideuil	557			
St Mesmin	332			
St Pantaly d'Excideuil	161			
St Raphaël	95			
St Sulpice d'Excideuil	354			
St Vincent sur l'Isle	316			
Salagnac	729			
Sarlande	436	**4**		
Sarrazac	372			
Savignac Lédrier	723	**2**		

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

CC TERRASSONAIS

Enjeux économiques et de développement territorial	
Aire d'activités	Terrasson - Brive - Périgueux (RD 6089 / A89)
Zones d'activités économiques	le Coutal , Les Coudonnies, les Fauries à Terrasson, la Besse et Bellevue à Thenon, ZAE de Payazac
Recensement des entreprises de plus de 20 salariés	SOCAT à Terrasson
Recensement des entreprises de plus de 50 salariés	Terrasson : - RESIDENCE QUATRE SAISONS - SOCAT (Delmon group) - LES FERMIERS DU PERIGORD - REVERDERIE - PERIGORD RESSOUR INSERT RECLAS HANDICAPE - INTERM'AIDE 24 - SAS LAGARDE & LARONZE - SOCIETE CHEZE ET FILS VOYAGES CHEZE - FRUISEC Limeyrat : LES CARRIERES DE BONTEMPS Hautefort : LIDIS Le Lardin Saint Lazare : CONDAT Thenon : MADEMOISELLE DESSERT projet d'installation de Mondial Relay à Terrasson
Filières locales stratégiques (agroalimentaire, carrières, ...)	Agro-alimentaire, industrie et pôle logistique sur le Lardin Saint Lazare et Terrasson (en lien avec Condat), fabrication de produits en caoutchouc, plastique et autres produits minéraux non métalliques, sous-traitance aéronautique
Emploi et taux de chômage	6907 emplois en 2021 (7922 en 2010) mais maintien/augmentation du nombre d'emplois salariés depuis 2013 / en lien avec l'aménagement des ZAE et l'implantation d'entreprises nouvelles Spécificité du site de Condat sur Vézère et de la régénération du site industriel Effectif salarié dans l'industrie en 2023 : 1475 Effectif salarié dans la construction en 2023 : 475
Lien avec des territoires (communes / EPCI) voisins dynamiques	Bassin de Brive
Appréciation des bassins d'emploi	Spécialisation industrielle forte - Le territoire appartient au Territoire Bassin de Brive - Périgord Noir qui compte 10.000 emplois et près de 700 entreprises
Étude des mobilités domicile-travail vers les territoires	Brive et Corrèze - Grand Périgueux
Étude des mobilités domicile-travail hors des territoires	Brive et Corrèze - Grand Périgueux - Excideuil / Lanouaille -

CC TERRASSONNAIS HAUT PERIGORD NOIR	Nombre TOTAL de communes : 37

Carte d'identité de la CCDB *(INSEE 2021)* :

- Population : 22 111habitants
- **Nombre d'emplois : 6907 emplois (dont 77,2% de salariés)**
- **Nombre de logements : 14 325 logements**

LISTE DES COMMUNES	Nombre Habitants	Nombre de Logements Périgord Habitat	Entreprises identifiées A fort impact +50 salariés	Infos DEVELOPPEMENT
Ajat	288			
Auriac du Périgord	411			
Azerat	447	**4**		
Badefols d'Ans	394			
Bars	244			
Beauregard de Terrasson	697	**8**		
Boisseuilh	120			
Châtres	185			
Les Coteaux Périgourdins	581			
Chourgnac d'Ans	63			
Condat Sur Vezere	898	**32**		1 programme en cours
Coubjours	119			
La Bachellerie	915	**38**		1 programme en cours
La Cassagne	156			
Ladornac	0			
Fossemagne	552	**5**		
Gabillou	96			
Granges d'Ans	147			
Hautefort	842	**19**		
La Chapelle St Jean	92			
La Feuillade	818			
Le Lardin St Lazare	1710	**68**		1 programme en cours et 1 en stand-by
Limeyrat	445	**18**		
Montagnac d'Auberoche	140			
Nailhac	298			
Pazayac	865			
Peyrignac	583	**12**		
St Rabier	590	**15**		
Ste Orse	357			
Ste Eulalie d'Ans	301			
Ste Trie	112			
Teillots	99			
Temple Laguyon	36			
Terrasson Lavilledieu	6370	**251**	**X**	Opportunité foncière sur ancien emprise PH + proposition VEFA 43 pavillons
Thenon	1270	**55**	**X**	
Tourtoirac	649	**4**		
Villac	265			

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

CC DU PAYS DE ST AULAYE

Enjeux économiques et de développement territorial	
Zones d'activités économiques	Saint Aulaye : - ZA de l'Ancienne Gare - ZA Les Grands Champs - ZA du Petit Acaud La Roche Chalais : - ZAE Fayette - ZAE Ballan - ZI la Roche Chalais - ZAE de la gare
Recensement des entreprises de plus de 20 salariés	*Non connu*
Recensement des entreprises de plus de 50 salariés	La Roche Chalais : KSB (+100 sal)
Filières locales stratégiques (agroalimentaire, carrières, …)	
Emploi et taux de chômage	11,2% de chômage 59,90% emplois La Roche Chalais : 1182 emplois
Lien avec des territoires (communes / EPCI) voisins dynamiques	Flux travailleurs avec la Haute-Saintonge et Périgord Ribéracois
Appréciation des bassins d'emploi	
Étude des mobilités domicile-travail vers les territoires	•La Roche-Chalais et St-Aulaye sont les 2 principaux pôles de la CC principal pour les habitants et destination quasi-exclusive des travailleurs externes •La Roche-Chalais marque l'extrémité d'un corridor de déplacement venant du Libournais tandis que St-Privat et St-Aulaye s'inscrivent dans un axe de déplacement le long de la D5 vers Ribérac •Les axes de déplacement sont bien hiérarchisés le long des routes départementales (D5 et D674)
Étude des mobilités domicile-travail hors des territoires	Le Pays de St-Aulaye tourné vers le libournais et éventuellement vers le sud du bassin d'emploi d'Angoulême

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

CC PAYS DE SAINT AULAYE	Nombre de communes : 6

Carte d'identité de la CCDB *(INSEE 2021)* :

- Population : 6 668 habitants
- **Nombre d'emplois : 2 204 emplois (dont 80,6 % de salariés)**
- **Nombre de logements : 4 244 logements**

LISTE DES COMMUNES	Nombre Habitants	Nombre de Logements Périgord Habitat	Entreprises identifiées A fort impact +50 salariés	Infos DEVELOPPEMENT
La Roche Chalais	3023	**26**	**x**	1 programme en cours
Parcoul Chenaud	809			
Saint Aulaye Puymangou	1432	**39**		
Saint Privat en Périgord	1127	**17**		
Saint Vincent Jalmoutiers	220			
Servanches	77			

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG47CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG47CA041225

CA BERGERACOISE

CA BERGERACOISE	Nombre TOTAL de communes : 38

Carte d'identité de la CAGP *(INSEE 2021)* :

- **Population : 60 766 habitants**
- **Nombre d'emplois : 24 021 emplois (dont 81,8 % de salariés)**
- **Nombre de logements : 34 858 logements**

LISTE DES COMMUNES où PH dispose de patrimoine / projet en cours	SRU	Nombre d'habitants	Nombre de Logements	Infos DEVELOPPEMENT
Bergerac	**SRU**	**26 852**	414	1 programme en stand-by
Cours de Pile	NON SRU	1 563	-	1 programme en cours
Creysse	NON SRU	1 738	14	1 programme en cours
Gardonne	NON SRU	1 607	3	
Ginestet	NON SRU	758	5	
Lamonzie Saint Martin	NON SRU	2 745	24	
Mouleydier	NON SRU	1 155	17	
Pomport	NON SRU	738	-	1 programme en stand-by
Prigonrieux	**SRU**	**4 362**	17	2 programmes en cours
Rouffignac de Sigoules	NON SRU	**321**	8	
Sigoules et Flaugeac	NON SRU	1 251	5	
Saint Nexans	NON SRU	1 013	8	
Saint Laurent des Vignes	NON SRU		-	1 projet à l'étude
Saint Pierre d'Eyraud	NON SRU	1 801	34	1 programme en cours
Saint Sauveur de Bergerac	NON SRU	855	15	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG48CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG48CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 48

Objet : 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 ;

Le rapport présenté en séance, stipule que :

Conformément :

- à l'article 7 de la loi du 2 mars 1982, qui prévoit que le vote du budget doit avoir lieu avant la date limite fixée au 31 mars de l'exercice auquel il s'applique,
- à l'ordonnance du 1er février 2007 régissant le statut des Offices Publics de l'Habitat, complétée du décret du 1er juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des OPH et des arrêtés des 19 décembre 2008 et 26 janvier 2009 fixant le budget des OPH,

le budget se présente sous la forme d'un État des Prévisions de Recettes et de Dépenses (EPRD).

L'EPRD exprime :

- La Capacité d'Autofinancement, fondée sur la rentabilité de l'exploitation courante,
- Les dépenses et recettes d'investissement, selon un État Prévisionnel des Emplois et des Ressources représentant l'évolution pluriannuelle du Fonds de Roulement.

Le budget présenté a donné lieu à un Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) lors du Conseil d'Administration réuni le 20 octobre 2025.

I. Du Débat d'Orientations au Budget

Le budget de l'année 2026 s'inscrit dans le cadre de la prospective financière à long terme, établie sur 10 ans, présentée aux membres du Conseil d'Administration le 20 octobre 2025.

Les orientations tiennent compte :

- du contexte macro-économique, selon les observations récentes et les recommandations conjointes de la Banque des Territoires et de la Caisse de Garantie de Logement Locatif Social (CGLLS) ;
- de la situation financière de l'organisme, telle qu'elle peut être estimée au terme de l'exercice en cours ;
- des décisions stratégiques retenues, tant en termes de gestion, de développement de nouveaux services et d'investissement.

Elles concernent :

Les recettes d'exploitation :

- Revalorisation générale des loyers à hauteur de 1.04 % à compter du 1er janvier 2026, soit la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers au second trimestre 2025,
- Mise en location de 48 logements appelée à produire 66 K€ de loyers supplémentaires en 2026,
- Poursuite de la politique d'augmentation quasi-systématique des loyers à la relocation, dont l'incidence est estimée à 100 K€ en 2026.

Les charges d'exploitation :

- Maitrise des frais de gestion par rapport à l'exercice 2025, marqué par des charges exceptionnelles liées au déménagement du siège de l'Office sur le site de la MDH,
- Augmentation de la masse salariale de +6.8 %, impactée par la suppression en 2026 de dispositions particulières d'allégement des charges sociales auparavant permises par la loi dite « Fillon »,
- Réaménagement d'une quote-part de la dette détenue par la Banque des Territoires, opérée en cours d'exercice 2025,
- Gestion stratégique de la taxe foncière sur les propriétés bâties, source de dégrèvements en contrepartie de travaux d'économie d'énergie et d'amélioration de l'accessibilité de certains logements au bénéfice de locataires âgés ou handicapés.

La stratégie patrimoniale :

- Report de certains travaux de démolition qui ne relèvent pas d'une opération d'aménagement ou de reconstruction à court terme,
- Politique raisonnée de construction de nouveaux logements, qui concilie les opérations portées en maîtrise d'ouvrage directe et l'acquisition de logements en Vente en l'État Futur d'Achèvement, selon des conditions de marché conjoncturellement avantageuses,
- Révision de la programmation des réhabilitations dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine 2026-2025, en cours d'élaboration,
- Maintien de l'effort de maintenance – maintenance courante, gros entretien et remplacement de composants - pour améliorer la satisfaction des locataires et préserver la pérennité et l'attractivité du patrimoine.

II. Le Budget d'Exploitation 2026

L'office prend en compte dès l'exercice 2026 le nouveau plan comptable applicable aux organismes de logement social, tel que prévu par l'arrêté du 29 décembre 2023 modifiant le plan comptable des organismes d'habitations à loyer modéré, ainsi que par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.
Cette évolution du cadre réglementaire modifie la présentation et le traitement d'un certain nombre d'opérations financières et comptables. Un exemple notable concerne la remontée des produits de cession dans l'autofinancement. Ce changement réhausse la capacité d'autofinancement apparente, et impacte donc la lecture des équilibres financiers.
Toutefois, dans le cadre de la présente présentation du Budget Primitif 2026, et afin de garantir la lisibilité et la fiabilité du document budgétaire présenté aujourd'hui, le format habituel de l'EPRD a été préservé, comme le permet le cadre réglementaire transitoire.
Le plan comptable révisé sera pris en compte dans le cadre d'une décision modificative qui sera proposée en milieu d'exercice au plus tard, une fois les actualisations techniques finalisées et les retraitements consolidés conformément aux prescriptions réglementaires.

Présentation de l'Etat prévisionnel des recettes et des dépenses de fonctionnement (EPRD)

1. Calcul de l'autofinancement

L'autofinancement courant exprime la rentabilité des actes de gestion de l'organisme. Il démontre la capacité de l'organisme à générer des fonds propres mobilisables pour le financement de ses investissements. L'autofinancement net tient compte d'éléments dits exceptionnels (dégrèvements de taxe foncière, travaux de démolition, sinistres, etc.)

CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT

	RESULTAT 2024		ATTERISSAGE 2025		Budget 2026	
	En K€	En %	En K€	En %	En K€	En %
RECETTES COURANTES	**39 398**		**41 295**		**41 926**	
Loyers des logements hors RLS	38 383		40 424		41 213	
RLS	-2 777		-2 829		-2 814	
Surloyers	34		55		55	
Autres loyers	2 072		2 070		2 070	
Modulation	1 009		1 000		1 000	
Produits financiers	150		150		150	
Marges sur accession						
Subvention d'exploitation diverses	25		78		0	
Autres produits d'exploitation	493		347		252	
dont rémunération conduite opération						
(Dont 706-708)	147		147		104	
ANNUITES	**14 848**	**39,1%**	**13 849**	**34,5%**	**13 425**	**33,5%**
Amortissements financiers	7 190		7 097		8 400	
intérêts	7 658		6 752		5 025	
TAXES FONCIERES SUR LES PROPORIETES BATIES	**7 321**	**18,8%**	**7 600**	**18,9%**	**7 615**	**19,0%**
COUT DE LA MAINTENANCE	**5 723**	**14,7%**	**5 903**	**14,7%**	**5 847**	**14,6%**
Entretien courant	2 193		2 345		2 408	
Gros entretien	3 530		3 568		3 439	
Subvention gros entretien	0		-10		0	
AUTRES DEPENSES	**12 882**	**33,9%**	**14 428**	**36,0%**	**14 362**	**35,8%**
Frais de personnel (hors régie)	6 789		7 150		7 701	
Frais de gestion	3 829		4 597		5 040	
Cotisation CGLLS et prélèvement de l'état	803		777		777	
Mutualisation						
Pertes totales de charges récupérables dues à la vacance	514		540		444	
Coût des impayés	947		1 364		400	
Autres charges et intérêts des autres emprunts						
AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE	**-1 376**	**-3,6%**	**-485**	**-1,2%**	**677**	**1,7%**
AFFECTATION						
Autres charges et produits exceptionnels	812		305		109	
Ecart incidence des charges récupérables sur vacance	7		0		0	
Participation des salariés - impôts sur les bénéfices et assimmilés						
Reprise de provision pour créances locataires	5 197		5 921		6 885	
Dotation à la provision pour créances locataires	4 867		6 885		6 885	
Remboursement des emprunts hors locatif						
AUTOFINANCEMENT NET HLM	**-901**	**-2,4%**	**784**	**2,0%**	**786**	**2,0%**

L'activité courante de l'organisme génère un profit de 677 K€ d'autofinancement courant : les produits d'exploitation, principalement composés des loyers, couvrent intégralement les charges courantes.
Notons l'impact favorable de la baisse du taux du livret A et du réaménagement de la dette sur le poids de la dette.

Les éléments exceptionnels sont évalués à 109 K€ :

- 1100 K€ de dégrèvement sur la taxe foncière,
- 650K€ de subventions perçues au titre du protocole CGLLS,
- 1700K€ de subventions d'investissement,
- Cessions d'immobilisation pour - 1060K€ comprenant 10 ventes de logements et de l'ex-siège de Dordogne Habitat sis rue de Varsovie, à Périgueux, ainsi qu'une VNC à 550 K€,
- Dépenses de travaux suite à des sinistres pour 1 000 K€,
- Subventions accordées : 450 K€

Les produits d'exploitation

Les loyers représentent 98 % des recettes courantes, soit 41 213 K€.

La prévision budgétaire tient compte :

- De l'augmentation annuelle des loyers au taux de + 1.04 %, source de 445 K€ de recettes supplémentaires,
- De la stratégie d'alignement des loyers au plafond des conventions APL lors des relocations, pour 100 K€ de recettes additionnelles,
- D'un objectif de réduction de la vacance locative.

Par ailleurs, la valorisation du loyer des 48 logements livrés en 2026 est prise en compte à hauteur de 66 K€. Elle concerne :

operation	LIBELLES	Nbre log
3004	DOUZILLAC	5
3019	COURS DE PILE GDV	2
3043	LE BUISSON DE CADOUIN	10
1144	CHÂTEAU L'EVEQUE	6
3031	ST MARTIAL D'ARTENSET	5
3018	CHAMPCEVINEL ch de Jacquou	3
3015	RIBERAC AA	12
3028	ST SAUD LACOUSSIERE	3
3044	ST SAUD LACOUSSIERE Les Carrières	2
TOTAL 2026		48

Le poste « Autres Loyers » de 2 070 K€ comprend notamment le quittancement des garages et parkings, les loyers non conventionnés, les foyers et commerces. Ce poste représente 4.8 % des loyers.
Il est à noter qu'une quote-part des espaces de stationnement a été confiée à la société YesPark qui reversera une partie des recettes de gestion à l'Office.

Impact de la RLS

La Réduction de Loyer de Solidarité s'applique à l'ensemble des contrats en cours pour les logements conventionnés. Le montant de la RLS est fixé, chaque année, par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget.
En 2026, l'impact net de la RLS est estimé à – 1 800 K€ sur les recettes (impact brut de –2 800 K€ ; modulation de 1 000 K€). Les annonces récentes de la part de l'État, en faveur d'un objectif de RLS minoré, n'ont, pour l'heure, pas été confirmées et prises en compte au titre du budget.

Annuités

L'annuité (13 425 K€) représente 33.5 % du montant des loyers (médiane nationale 2023 : 38.2%). Elle est composée du remboursement du capital 8 400 K€ et de la charge d'intérêt pour 5 025 K€.

Il est à noter que les baisses successives du taux du livret A (2.4% au 1er février 2025 puis 1.7 % au 1er aout 2025), accompagnées du réaménagement de la dette, dont l'économie sur l'annuité est estimée à 480 K€, ont un impact significatif sur l'annuité 2026.

Taxe foncière

La taxe foncière est le plus important poste de dépenses de l'office, après les annuités, pour un volume de dépenses de 7 615 K€ en 2026, représentant 19 % des loyers (médiane nationale 2023 : 13.2%).
Ce poste de dépenses pèse sur l'autofinancement ; des dispositions conformes ont été adoptées pour exploiter les dispositifs d'exonération prévus par le CCH en contrepartie de la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique et des conditions d'accessibilité des logements.

Maintenance

Le budget prévoit de maintenir un niveau de maintenance et d'entretien global du patrimoine adapté aux problématiques rencontrées sur les territoires, afin de répondre dans des conditions satisfaisantes aux réclamations des locataires, pour améliorer leur satisfaction et la qualité du service rendu.

Sont considérés :

- Les dépenses de gros-entretien prévues au Plan d'Entretien Pluriannuel à hauteur de 500 K€, en complément des travaux comptabilisés en immobilisations ;
- Les travaux réalisés suite aux états des lieux sortants, pour 1 975 K€ ;
- 964 K€ au titre d'actions ponctuelles de gros entretien ;
- Une enveloppe pour l'entretien courant (réparations dans les logements et les parties communes) de 2 408 K€.

Frais de personnel

La masse salariale non récupérable est en hausse par rapport à 2025 d'environ 516 K€, soit une progression d'environ 7%.

Masse salariale Budget 2026			
MS 2026	63-Taxes	64-MS Hors Taxes	Total
MS Non récupérable	644 860	7 056 623	7 701 483
MS Récupérable	25 203	384 797	410 000
Total MS	670 063	7 441 419	8 111 483

La prévision tient compte des éléments ci-dessous :

- La diminution du bénéfice de la réduction « Fillon » des charges sociales à compter de 2026, venant peser sur les charges de personnel, estimée à 150 K€
- Les primes de départ à la retraite versées aux collaborateurs pour 41K€ ;
- Des éléments particuliers de rémunération et les revalorisations de certaines cotisations, évalués à 205 K€
- Les divers mouvements de personnel dont le recrutement de gardiens d'immeubles, estimés à 317 K€ ;

Frais de gestion

Les frais de gestion sont composés principalement des éléments suivants :

- La location des bâtiments administratif : 550 K€ ;
- La location des véhicules professionnels : 176K€ ;
- Les assurances des bâtiments, véhicules et autres : 1 050 K€ ;
- Des honoraires d'études à caractère technique (Quali'HLM, Enquête de satisfaction, Iso9001...) ;
- Les honoraires (diagnostics, les coûts de formation liée à la qualification des gardiens : 119 K€ ;
- L'organisation du forum départemental du logement social : 50K€.

Cotisation CGLLS

Les cotisations de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social permettent de financer l'aide versée aux organismes en difficulté mais aussi l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS).
La cotisation est évaluée à 770 K€ en 2025 mais reste susceptible de varier en fonction des taux connus ultérieurement en cours d'année.

Pertes totales de charges récupérables dues à la vacance

Ce montant est indexé à la vacance estimée mais aussi aux charges récupérables non récupérées.

Elles représenteront 444 K€, soit 1.1 % des loyers en 2026.

Coût des impayés

Cette charge dépend de l'évolution de l'impayé mais aussi du volume des effacements de dettes notamment sur décision de justice.

2. Résultat comptable

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

		CHARGES (BUDGET 2025)	CHARGES (BUDGET 2026)			PRODUITS (Budget 2025)	PRODUITS (Budget 2026)
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	548 900	567 050	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités	147 248	104 248
603	Variation des stocks (destockage)	-	-	704	Loyers	39 548 112	40 337 250
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	4 552 948	5 094 070	71	Production stockée (stockage)	-	-
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	3 965 410	3 438 563	72	Production immobilisée	80 000	80 000
62	Autres services extérieurs (hors 629)	2 189 395	2 563 982	74	Subventions d'exploitation	20 000	68 000
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	568 403	659 560	75	Autres produits de gestion courante	1 120 000	1 186 000
63512	Taxes foncières	7 600 000	7 600 000	76	Produits financiers	150 000	150 000
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	4 636 577	5 408 658	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)	3 602 000	4 913 000
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	4 000	4 661	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 390 000	1 060 000
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 423 716	1 643 304	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortissements et provisions	-	-
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	-	-	78157	Provisions pour gros entretien	598 917	435 000
654	Pertes sur créances irrécouvrables	400 000	400 000	78174	Provisions pour locataires douteux	5 921 000	6 885 000
66	Charges financières (hors 6691)	6 991 708	4 980 000	79	Transferts de charges	-	-
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	1 546 768	3 104 192			-	-
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	938 000	550 000	Atténuation de charges non récupérables :		-	-
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortissements et aux provisions	10 852 130	11 047 000	603	Variation des stocks (stockage)	-	-
68157	Provisions pour gros entretien	700 000	435 000	"062"	Rembourst. sur salaires, chges sociales ou taxes	91 000	-
68174	Provisions pour locataires douteux	6 885 000	6 885 000	"061"	RRR et bonifications d'intérêts	-	-
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	-	-			-	-
71	Production stockée (destockage)	-	-			-	-
	Total des charges non récupérables	53 802 954	54 381 039		Total des produits	53 668 277	55 218 498
"063"	Total des charges récupérables	9 390 206	9 364 980	703	Récupération des charges locatives	8 835 189	8 921 182
6732	Réduction récup. de chges locatives sur ex.antér.			7723	Complémt.récup. chges loc. ex.antér.		
				"064"	Atténuation de charges récupérables		
TOTAL DES CHARGES		63 193 160	63 746 019	TOTAL DES PRODUITS		62 503 466	64 139 680
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		-	393 661	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)		689 694	-
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		63 193 160	64 139 680	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		63 193 160	64 139 680

AUTOFINANCEMENT NET	786
Retraitement du remboursement du capital	8 400
Dotation aux amortissements des investissements locatifs	11 002
Subventions d'investissement virées au résultat	1 700
Dotations aux dépréciations des actifs circultants	
Reprise de provisions pour créances locataires	
Autres reprises de provisions	
Résultat net sur cession d'actif	510
RESULTAT	**394**

Focus sur les ventes

Une programmation des ventes devant générer 1 060 K€ de produits de cession, comprenant la vente de l'ex-siège de Dordogne Habitat sis rue Varsovie, à Périgueux, pour 360K et une prévision de vente de 10 logements.
Les valeurs nettes comptables sont estimées à 550 K€, pour une plus-value de cession de 510 K€.

Dotation aux amortissements et provisions

L'amortissement des actifs de l'organisme est calculé en fonction de la durée de vie du patrimoine. Les durées d'amortissement de chaque composant bâti été fixées par délibération du Conseil d'Administration :

Libellés	Durée (en année)
STRUCTURE ET OUVRAGES ASSIMILES	60
MENUISERIES EXTERIEURES	30
CHAUFFAGE COLLECTIF	30
CHAUFFAGE INDIVIDUEL	18
ETANCHEITE	18
RAVALEMNT AVEC AMELIORATION	18
ELECTRICITE	25
SANITAIRE - PLOMBERIE	25
ASCENSEUR	18
ESPACES EXTERIEURS	25
PARTIES COMMUNES INTERIEURES	25

Pour 2026, la charge comptable est de 11 002 K€.

La gestion pour compte de tiers et la gestion de syndic

Périgord Habitat gère un patrimoine bâti pour le compte de structures partenaires :

- Établissement Public Départemental Clairvivre, 173 logements,
- Semiper, 10 logements, 2 commerces et 3 garages,
- Mairie de Montrem, 6 logements,
- Razac de Saussignac, 1 logement,

et 8 copropriétés de 53 lots, dont 37 détenues par l'Office.
Les recettes de ces activités sont de 50K€ en 2026.

- Les dépenses d'exploitation sont estimées à hauteur de 63 746 019 €.
- Les produits d'exploitation s'établissent à 64 139 680 €.
- **Le résultat comptable estimé est de 393 661 €.**

III. Le Budget d'investissement 2026

Les **dépenses d'investissement** sont estimées à 36 184 K€, principalement composées :

- Des opérations de constructions neuves en cours et lancées en 2026, soit 24 443 K€ sur l'ensemble du département ;
- Les opérations de démolition pour 433 K€ ;
- Les travaux du Plan d'Entretien du Patrimoine, sous la forme de remplacements de composants et de réhabilitations pour 10 667 K€ ;
- Les acquisitions de matériel informatique et de logiciels, d'outillage, pour 640 K€

Les **ressources d'investissement** sont composées

- Des emprunts auprès de Banques, de la Banque des Territoires et d'Action Logement qui seront contractés et encaissés en 2026 pour 40 628 K€ ; ils financeront les opérations de productions neuves en cours, des réhabilitations thermiques et des travaux du Plan d'Entretien.

- Des subventions qui seront notifiées en 2026 pour 3 267 K€ :
  - Le Conseil Départemental de la Dordogne, pour un montant minimal de 400 K€ ;
  - Aides à la pierre de l'État pour 419 K€ ;
  - Les communautés d'agglomération Le Grand Périgueux, Le Grand Bergeracois et d'autres communautés de communes selon le protocole établi par le SMOLS pour 752 K€ ;
  - Certaines communes pour un montant total de 225 K€ ;
  - Action Logement pour un montant de 1 091 K€ ;
  - La Région Nouvelle Aquitaine, en qualité d'autorité de gestion du FEDER, pour un montant total de 380 K€.

L'activité d'investissement 2026 comprenant les opérations d'investissement et leur financement va générer un apport en fonds de roulement de 10 652 K€.

BUDGET 2026 - CA			
LIBELLES	PRIX DE REVIENT Dépenses prévi 2026	Subventions Notifications	EMPRUNTS Encaissements prévi 2026
TOTAL LOGEMENTS SOCIAUX NEUFS	22 122 950	2 344 280	17 149 159
TOTAL GENDARMERIE	2 320 173		
TOTAL PRODUCTION NOUVELLE	24 443 123	2 344 280	32 830 192
TOTAL DEMOLITIONS	433 373		
TOTAL REHABILITATIONS	6 345 011		7 798 402
TOTAL PEP Classe 2	2 500 000		
Dépenses ALEA retraitées en classe 2	1 650 000		
TOTAL SINISTRES	172 814		
TOTAL MAINTENANCE	10 667 825	922 900	7 798 402
TOTAL	35 544 321	3 267 180	40 628 595

Le budget d'investissement est présenté dans le Plan Prévisionnel d'Investissement 2026 joint en annexe.

Les membres du Conseil d'Administration sont invités à prendre connaissance du développement réglementaire de l'État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses annexé à la présente délibération.

Ils sont informés que certains plans d'actions demeurent en cours d'étude :
- Le Plan Stratégique de Patrimoine 2026-2035 sera examiné par le Conseil d'Administration au cours du premier semestre 2026 ;
- Le Plan d'Entretien du Patrimoine ainsi que le programme de réhabilitations sont en cours d'arbitrage.

De ce fait, des enveloppes financières ont été prévues au budget 2026 présenté. Leur déclinaison opérationnelle sera affinée au cours des prochaines semaines, donnant lieu dès la prochaine réunion du Conseil d'Administration à une décision budgétaire modificative.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité, avec une non-participation :

- D'adopter le budget 2026 sur la base de l'État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses.
- De considérer le Compte de Résultat prévisionnel et par le Fonds de Roulement prévisionnel.
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à mettre en œuvre le budget.

VOTE A LA MAJORITE :
Pour : 22
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG48CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG48CA041225

Désignation de l'office : PERIGORD HABITAT

BUDGET 2026

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

		CHARGES (BUDGET 2025)	CHARGES (BUDGET 2026)			PRODUITS (Budget 2025)	PRODUITS (Budget 2026)
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	548 900	567 050	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités	147 248	104 248
603	Variation des stocks (destockage)	-	-	704	Loyers	39 548 112	40 337 250
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	4 552 948	5 094 070	71	Production stockée (stockage)	-	-
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	3 965 410	3 438 563	72	Production immobilisée	80 000	80 000
62	Autres services extérieurs (hors 629)	2 189 395	2 563 982	74	Subventions d'exploitation	20 000	68 000
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	568 403	659 560	75	Autres produits de gestion courante	1 120 000	1 186 000
63512	Taxes foncières	7 600 000	7 600 000	76	Produits financiers	150 000	150 000
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	4 636 577	5 408 658	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)	3 602 000	4 913 000
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	4 000	4 661	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 390 000	1 060 000
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 423 716	1 643 304	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortissements et provision	-	-
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	-	-	78157	Provisions pour gros entretien	598 917	435 000
654	Pertes sur créances irrécouvrables	400 000	400 000	78174	Provisions pour locataires douteux	5 921 000	6 885 000
66	Charges financières (hors 6691)	6 991 708	4 980 000	79	Transferts de charges	-	-
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	1 546 768	3 104 192			-	-
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	938 000	550 000		Atténuation de charges non récupérables :	-	-
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortissements et aux provisions	10 852 130	11 047 000	603	Variation des stocks (stockage)	-	-
68157	Provisions pour gros entretien	700 000	435 000	"062"	Rembourst. sur salaires, chges sociales ou taxes	91 000	-
68174	Provisions pour locataires douteux	6 885 000	6 885 000	"061"	RRR et bonifications d'intérêts	-	-
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	-	-			-	-
71	Production stockée (destockage)	-	-			-	-
	Total des charges non récupérables	53 802 954	54 381 039		Total des produits	53 668 277	55 218 498
"063"	Total des charges récupérables	9 390 206	9 364 980	703	Récupération des charges locatives	8 835 189	8 921 182
6732	Réduction récup. de chges locatives sur ex.antér.			7723	Complémt.récup. chges loc. ex.antér.		
				"064"	Atténuation de charges récupérables		
TOTAL DES CHARGES		63 193 160	63 746 019	TOTAL DES PRODUITS		62 503 466	64 139 680
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		-	393 661	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)		689 694	-
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		63 193 160	64 139 680	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		63 193 160	64 139 680

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle *(non soumis au vote du CA)*

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	**-**	**393 660,70**	**RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)**	**689 693,60**	**-**
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	938 000,00	550 000,00	- Produits des cessions d'éléments d'actifs	2 390 000,00	1 060 000,00
			- Quote-part des subventions virée au résultat	1 600 000,00	1 700 000,00
+ Dotations aux amortissements et dépréciations	18 437 130,00	18 367 000,00	- Reprises sur amortissements et dépréciations	6 519 917,00	7 320 000,00
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs	- 21 847,04	
TOTAL (I)	**19 375 130,00**	**19 310 660,70**	**TOTAL (II)**	**11 177 763,56**	**10 080 000,00**
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	**8 197 366,44**	**9 230 660,70**	**INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT**	**-**	**-**

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL 2026

	EMPLOIS (BUDGET 2025)	EMPLOIS (BUDGET 2026)		RESSOURCES (BUDGET 2025)	RESSOURCES (BUDGET 2026)
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	**-**	**-**	**CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE**	**8 197 366,44**	**9 230 660,70**
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :		
Immobilisations incorporelles	123 640,49	350 000,00	... 775 Cessions d'éléments d'actif	2 390 000,00	1 060 000,00
Immobilisations corporelles	35 576 121,00	35 834 321,33	... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	-	-
Immobilisations financières	-	-		-	-
Réduction de capitaux propres	-	-	Augmentation de capitaux propres	4 390 121,00	3 267 180,00
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	7 416 646,19	7 700 000,00	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]	26 571 974,00	40 978 595,00
Intérêts compensateurs courus	-	-		-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-		-	-
Primes de remboursement des obligations					
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	**43 116 407,68**	**43 884 321,33**	**SOUS-TOTAL - RESSOURCES**	**41 549 461,44**	**54 536 435,70**
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)		
Annulation de titres sur exercices clos (3)			Annulation de mandats sur exercices clos (4)		
TOTAL EMPLOIS	**43 116 407,68**	**43 884 321,33**	**TOTAL RESSOURCES**	**41 549 461,44**	**54 536 435,70**
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	**-**	**10 652 114,37**	**PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT**	**1 566 946,24**	**-**
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :			dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :		
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	**43 116 407,68**		**TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT**	**43 116 407,68**	

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL 2026

Fonds de roulement estimé au 1er janvier N	**4 832 540,97**
Variation du fonds de roulement	**10 652 114,37**
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	**15 484 655,34**

Désignation de l'office : PERIGORD HABITAT

BUDGET 2026

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

	BILAN 2024
Apports - c/102 et c/103	5 490 155
Réserves - c/106	34 405 308
Report à nouveau - c/110	23 375 985
Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)	-1 762 170
Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	-1 893 776
Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)	44 918 266
Provisions réglementées - c/14	
Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)	160 000
Provisions pour gros entretien - c/1572	348 719
Amortissements de l'actif immobilisé - c/28	
Dépréciations des immobilisations -c/29	
Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	221 672 000
Dépôts et cautionnement reçus - c/165	
Droits de l'affectant - c/229	
Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC	4 500 000
Intérêts compensateurs (IC) - c/16883	
TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)	331 214 487
Immobilisations (valeurs brutes) :	
Compte 20	473 000
Compte 21	297 729 000
Compte 22 (sauf 229)	
Compte 23	25 924 000
Compte 26	
Compte 27	417 000
Charges à répartir (en net) - c/481	272 000
Primes de rembt. des obligations (en net) - c/169	0
TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)	324 815 000
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR) (I) - (II)	**6 399 487**
Provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) a	509 000
Dépôts et cautionnement reçus - c/165 b	2 634 000
Amortissements courus non échus (ACNE) c	
TOTAL (a+b+c) (III)	**3 143 000**
Fonds propres disponibles (FR/IFR) - (III) (Evaluation du potentiel financier)	**3 256 487**

	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
FR ou IFR (bilan fin exercice précédent)	**6 399 487**	**4 832 541**	**15 484 655**
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	**8 197 366**	**9 230 661**	**8 000 000**
Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :		0	
... 775 Cessions d'éléments d'actif	2 390 000	1 060 000	730 000
... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0	0	
Augmentation de capitaux propres	4 390 121	3 267 180	1 500 000
Augmentation des dettes financières	26 571 974	40 978 595	24 000 000
Annulation de mandats sur exercices clos			
TOTAL DES RESSOURCES DEGAGEES DANS L'EXERCICE	**41 549 461**	**54 536 436**	**34 230 000**
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT			
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			
Immobilisations incorporelles	123 640	350 000	130 000
Immobilisations corporelles	35 576 121	35 834 321	30 000 000
Immobilisations financières	0	0	
Réduction de capitaux propres	0	0	
Remboursement des dettes financières	7 416 646	7 700 000	7 246 000
Intérêts compensateurs courus (diminution)		0	13 953
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	0
Primes de remboursement des obligations	0	0	0
Annulation de titres sur exercices clos			
TOTAL DES EMPLOIS REALISES DANS L'EXERCICE	**43 116 408**	**43 884 321**	**37 389 953**
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT)	**-1 566 946**	**10 652 114**	**-3 159 953**
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)	**4 832 541**	**15 484 655**	**12 324 702**
Fonds propres disponibles (exercice précédent)	**3 256 487**	**1 689 541**	**12 291 655**
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT) a	-1 566 946	10 652 114	-3 159 953
corrigés des :			
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) b	0	0	0
Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165 c	0	50 000	
Variations des amortissements courus non échus (ACNE) d	0	0	
Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers e	0		
Impact total sur fonds propres disponibles a-(b+c+d+e)	**-1 566 946**	**10 602 114**	**-3 159 953**
Fonds propres disponibles (Evaluation du potentiel financier)	**1 689 541**	**12 291 655**	**9 131 702**

Désignation de l'office : PERIGORD HABITAT

BUDGET 2026

COMPTE DE RESULTAT
CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES		BUDGET 2026			
		BUDGET 2025	Reconduction	MESURES NOUVELLES	TOTAL
60	ACHATS (hors 609)	548 900,00	567 050,00		567 050,00
603	VARIATION DES STOCKS (destockage)	0,00	0,00		0,00
61	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	4 552 947,64	5 094 070,00		5 094 070,00
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	3 965 410,09	3 438 562,50		3 438 562,50
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	2 189 394,73	2 563 982,00		2 563 982,00
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	568 403,00	659 560,04		659 560,04
63512	TAXES FONCIERES	7 600 000,00	7 600 000,00		7 600 000,00
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	4 636 577,00	5 408 657,97		5 408 657,97
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	4 000,00	4 661,05		4 661,05
64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 423 716,00	1 643 303,60		1 643 303,60
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	0,00	0,00		0,00
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	400 000,00	400 000,00		400 000,00
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	6 991 708,00	4 980 000,00		4 980 000,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 546 767,60	3 104 192,00		3 104 192,00
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	938 000,00	550 000,00		550 000,00
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	10 852 130,00	11 047 000,00		11 047 000,00
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	700 000,00	435 000,00		435 000,00
68174	PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	6 885 000,00	6 885 000,00		6 885 000,00
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES	0,00	0,00		0,00
71	PRODUCTION STOCKEE (destockage)	0,00			0,00
		0,00			0,00
	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732) A	**53 802 954,05**	**54 381 039,16**	**0,00**	**54 381 039,16**
	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES B	**9 390 205,86**	**9 364 979,00**	**0,00**	**9 364 979,00**
	REDUCTION DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS	**0,00**		**0,00**	**0,00**
	TOTAL DES CHARGES A+B+(c/6732)	**63 193 159,91**	**63 746 018,16**	**0,00**	**63 746 018,16**
		0			**393 661,44**

Désignation de l'office : PERIGORD HABITAT

BUDGET 2026

COMPTE DE RESULTAT
PRODUITS

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	BUDGET 2025	BUDGET 2026		
			Reconduction	MESURES NOUVELLES	TOTAL
70	PRODUITS DES ACTIVITES	147 248,00	104 248,00		104 248,00
704	LOYERS	39 548 111,91	40 337 250,00		40 337 250,00
71	PRODUCTION STOCKEE (stockage)	0,00	0,00		0,00
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	80 000,00	80 000,00		80 000,00
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	20 000,00	68 000,00		68 000,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	1 120 000,00	1 186 000,00		1 186 000,00
76	PRODUITS FINANCIERS	150 000,00	150 000,00		150 000,00
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	3 602 000,00	4 913 000,00		4 913 000,00
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	2 390 000,00	1 060 000,00		1 060 000,00
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	0,00	0,00		0,00
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	598 917,00	435 000,00		435 000,00
78174	PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	5 921 000,00	6 885 000,00		6 885 000,00
79	TRANSFERTS DE CHARGES	0,00	0,00		0,00
603	VARIATION DE STOCKS (stockage)	0,00	0,00		0,00
	RABAIS, REMISES, RISTOURNES ET BONIFICATIONS D'INTERETS (sur charges non récupérables)	0,00	0,00		0,00
649	REMBOURSEMENTS SUR SALAIRES, CHARGES SOCIALES ET TAXES (sur charges non récupérables)	91 000,00	0,00		0,00
	TOTAL DES PRODUITS NON RECUPERABLES A	**53 668 276,91**	**55 218 498,00**	**0,00**	**55 218 498,00**
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	8 835 189,39	8 921 181,60		8 921 181,60
	COMPLEMENT DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS	0,00			0,00
	ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES	0,00			0,00
		62 503 466,30		**0,00**	**64 139 679,60**
		689 693,60		**0,00**	

(1) Reporter ici, le cumul du budget primitif et des autres décisions budgétaires de l'exercice précédent.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG48CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG48CA041225

Désignation de l'office : OPH - PERIGORD HABITAT

TABLEAU DE FINANCEMENT - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	Budget 2025	BUDGET 2026		
			Opérations en cours	Opérations Nouvelles	Budget 2026
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT				
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	**35 799 761,49**	**35 544 321,33**	**640 000,00**	**36 184 321,33**
	- Immobilisations incorporelles :	**123 640,49**	**0,00**	**350 000,00**	**350 000,00**
20	Immobilisations incorporelles	123 640,49		350 000,00	350 000,00
232	Immobilisations incorporelles en cours				
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles				
	- Immobilisations corporelles :	**35 576 121,00**	**35 544 321,33**	**290 000,00**	**35 834 321,33**
211	Terrains	0,00			0,00
212	Agencements et aménagements de terrains				
213	Constructions (bâtiments administratifs)	0,00			0,00
21311	Constructions	0,00			0,00
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui	0,00			0,00
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport				
215	Installations techniques, matériel et outillage	10 000,00		50 000,00	50 000,00
218	Autres immobilisations corporelles	21 800,00		240 000,00	240 000,00
221	Immeubles en location-vente				
2312	Terrains en cours				
2313 (hors 231311)	Constructions en cours (bâtiments administratifs)	0,00			0,00
231311	Constructions en cours	35 544 321,00	35 544 321,33		35 544 321,33
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours				
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours				
2318	Autres immobilisations corporelles en cours				
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles				
	- Immobilisations financières :	**100 000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
26	Participations et créances rattachées à des participations				
27 (hors 2768 * et 278)	Autres immobilisations financières	100 000,00			0,00
278	Prêts accession				
481 (hors 4813 *)	**Charges à répartir sur plusieurs exercices**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
169	**Primes de remboursements des obligations**				
13 (hors 139 *)	**Subventions remboursées**				
	Remboursement des dettes financières :	**7 608 205,81**	**7 700 000,00**	**0,00**	**7 700 000,00**
162	Participation des employeurs à l'effort de construction				
163	Emprunts obligataires				
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	7 116 646,19	7 400 000,00		7 400 000,00
1649	Refinancement de dette				
1651	Dépôts de garantie des locataires	300 000,00	300 000,00		300 000,00
1654	Redevances (location-accession)				
1658	Autres dépôts				
166	Participation des salariés aux résultats				
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	191 559,62	0,00		0,00
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées				
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	0,00			0,00
071	**Annulation de titres sur exercices clos (1)**				
	TOTAL DES EMPLOIS	43 407 967,30	43 244 321,33	640 000,00	43 884 321,33
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	18 163 084,84			10 652 114,37
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	61 571 052,14	43 244 321,33	640 000,00	54 536 435,70

Désignation de l'office : PERIGORD HABITAT

TABLEAU DE FINANCEMENT - RESSOURCES

EMPLOIS	Budget 2025	BUDGET 2026		
		Opérations en cours	Opérations nouvelles	Budget 2026
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	8 197 366,44			9 230 660,70
Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	**2 390 000,00**	**1 060 000,00**	**0,00**	**1 060 000,00**
Cession d'éléments d'actif	2 390 000,00	1 060 000,00		1 060 000,00
Prêts accession				
Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)				
Augmentation des capitaux propres :	**4 390 121,00**	**3 267 180,00**	**0,00**	**3 267 180,00**
Dotations				
Autres compléments de dotation et dons et legs en capital				
Comptabilisation des subventions d'investissement	4 390 121,00	3 267 180,00		3 267 180,00
Augmentations des dettes financières :	**46 593 564,71**	**40 978 595,00**	**0,00**	**40 978 595,00**
Participation des employeurs à l'effort de construction				
Emprunts obligataires				
Emprunts auprès des établissements de crédits	43 527 174,71	40 628 595,00	0,00	40 628 595,00
Refinancement de dette				
Dépôts de garantie des locataires	350 000,00	350 000,00		350 000,00
Redevances (location-accession)				
Autres dépôts				
Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	2 716 390,00		0,00	0,00
Autres emprunts et dettes assimilées				
Annulation de mandats sur exercices clos (2)				
TOTAL DES RESSOURCES	61 571 052,14	45 305 775,00	0,00	54 536 435,70
PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT				
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	61 571 052,14	45 305 775,00	0,00	54 536 435,70

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

PERIGORD HABITAT **Exercice 2026**

TABLEAU PREVISIONNEL DES EFFECTIFS REMUNERES (au 31 décembre)

CATEGORIES	Effectif au 31/12			Equivalent temps plein (ETP)			ETP refacturés à d'autres organismes			Rémunérations inscrites au budget (C/ 641, 6481) (4)			Autres charges de personnel et charges sociales (C/631, 633, 645) (5)		
	2025	2026	Ecart	2025	2026	Ecart	2025	2026	Ecart	2025	2026	Ecart	2025	2026	Ecart
										Total		Total	Total		
FP non récupérable	33,0	35,0	-8	32,0	34,2	-8,0			0,0	1 371 211	1 622 703	251 492	633 875	873 654	239 779
FP récupérable	11,0	11,0	5	10,6	10,6	5,0			0,0	179 932	112 743	-67 189	104 998	47 829	-57 169
DT non récupérable	96,0	98,0	-3	95,2	97,2	-3,0			0,0	3 274 366	3 790 616	516 250	1 091 687	1 186 374	94 687
DT récupérable	19,0	23,0	11	19,0	23,0	11,0			0,0	340 296	205 021	-135 275	86 599	44 407	-42 192
Effectif total	159,0	167,0	5	156,8	165,0	5,0			0,0	**5 165 805**	**5 731 083**	**565 278**	**1 917 159**	**2 152 263**	**235 104**
Personnel extérieur (compte 621)	**Montant inscrit au budget (K€)**														
	2025	2026	Ecart												
	115	115	0												

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG49CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG49CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 49

Objet : PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2026-2035

Vu la loi MOLLE du 25 février 2009 et l'article L.411.9 du Code de la Construction et de l'Habitat

Vu la délibération n°2025-15 du Conseil d'Administration du 26 juin 2025 relative à l'orientation générale du Plan Stratégique de Patrimoine 2026-2035

Le rapport présenté en séance, stipule que :

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) représente la déclinaison des orientations stratégiques de Périgord Habitat pour le parc existant et l'offre nouvelle, pour une période de 10 ans (2026-2035).

Il se présente comme un outil de structuration de notre activité sur le volet patrimonial pour les directions et les services de l'Office. Il est également une référence pour nos partenaires et les acteurs de la politique de l'habitat.

Tel qu'il est conçu, le PSP est également un document de concertation et de communication.

Cette projection pluriannuelle est impérative. Elle définit les axes de développement de l'Office pour sa gouvernance, le territoire de la Dordogne et ses collectivités locales.

Elle induit des orientations déclinées techniquement et territorialement, puis arbitrées financièrement.

La présente étape, soumise au Conseil d'Administration, est de valider les orientations stratégiques proposées.

Comme le PSP 2020-2029 l'avait désigné, nous constatons en 2025 que :

1- Le besoin de logement social sur le territoire est manifeste (8 039 demandes actives au 01/07/2025, dont 5 993 demandes externes formulées par des ménages ou des personnes non logées dans le parc locatif social) ;

2- Les financements apportés par l'Etat sont toujours complexes ;

3- Les partenaires locaux définissent des politiques de l'habitat (PDH, PLH ou PLUI-H, PLUi, etc…) et expriment des besoins en logement pour lesquels Périgord Habitat est appelé de répondre ;

4- Les aides à la personne sont soumises à des réformes nationales (contemporanéisation, modification des critères d'allocation, projet de loi sur la création d'une allocation sociale unique, …) ;

5- La fragilisation et la paupérisation de nos locataires et des nouveaux entrants est une constante.

Les enjeux et les orientations stratégiques ouvertes par Périgord Habitat à l'occasion de l'actualisation de son PSP visent à :

- Développer une offre de logements adaptée à la demande de logement locatifs social
- Maintenir l'attractivité des groupes immobiliers, la renforcer au besoin
- Confirmer l'importance de la régénération des segments les plus anciens de son patrimoine
- Anticiper les échéances réglementaires (loi Climat & Résilience, attendus de la Stratégie Nationale Bas Carbone, …)
- Prévenir les risques de sinistre naturel (RGA, inondation, …)
- Maîtriser le désengagement avec la prévision du renouvellement patrimonial, les programmes de déconstruction, le plan de vente

Le PSP exprime des choix à moyen et long termes pour son patrimoine existant, pour son développement, son implantation territoriale, son peuplement.

Il établit le lien avec le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Dordogne pour la période 2019-2024 qui fait état de la nécessité d'agir sur :

- L'attractivité de l'armature départemental
- Les parcours résidentiels des publics vulnérables
- Le développement durable et la transition énergétique

Le PSP suit la feuille de route fixée à Périgord Habitat par son groupement de collectivités locales de rattachement - le Syndicat Mixte Ouvert pour le Logement Social (SMOLS) - actualisée lors du comité syndical réuni le 7 mai 2025 (cf. annexe).

L'enjeu principal du PSP 2026-2035

Six ans après la fusion des OPH Grand Périgueux Habitat et Dordogne Habitat, la consolidation de la stratégie patrimoniale de Périgord Habitat est devenue une évidence.

Le PSP 2020-2029 était l'agrégation des PSP des deux précédents organismes, à l'aune d'une restructuration des moyens et des objectifs.

Périgord Habitat doit aujourd'hui régénérer son patrimoine, stabiliser ses investissements et appréhender les besoins futurs du territoire départemental.

Ce PSP est donc bien l'opportunité de construire une vision patrimoniale unifiée et renforcée.

Le présent PSP est entendu comme la formalisation d'une stratégie cohérente au regard des moyens humains, techniques et financiers dont il dispose. Une stratégie lisible pour ses administrateurs, pour son groupement de collectivités de rattachement, pour le Département délégataire des aides à la pierre, pour l'ensemble des collectivités et leurs EPCI, pour l'Etat, pour ses partenaires financiers (Banque des Territoires, Action Logement), les agences nationales avec lesquelles il collabore (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Agence Nationale de Contrôle du Logement Social), les représentants du logement social (Union Régionale HLM, Fédération Nationale des OPH, Union Sociale pour l'Habitat, Caisse de Garantie du Logement Locatif Social), ses associations de locataires.

A partir d'un travail de qualification du patrimoine (état technique, occupation sociale, données financières, attractivité, qualité de service rendu, …), il a été décidé par la Direction Générale de Périgord Habitat d'élaborer des grandes orientations stratégiques, proposées aujourd'hui à son Conseil d'Administration.

Le PSP 2026-2035 s'accomplit autour des impératifs suivants :

- Structuration d'une vision stratégique
  - Identification de groupes immobiliers prioritaires, à l'appui des enjeux énoncés plus haut ;
  - Qualification des grands types de situations patrimoniales ;
  - Construction d'une vision globale qui serve de base aux arbitrages.

- Hiérarchisation des résidences en fonction de leur vocation
  - Priorisation des groupes de logements en fonction des impératifs réglementaires, des besoins connus d'interventions lourdes et des décisions structurantes (réhabilitation, restructuration, désengagement, développement, ….) ;
  - Segmentation du parc en fonction d'axes et de scenarii stratégiques ;
  - Définition de bouquets de travaux à appliquer au patrimoine.

- Formalisation d'une politique de développement claire
  - Appréciation des territoires selon la demande sociale et les dynamiques résidentielles ;
  - Déclinaison des opportunités de développement ;
  - Réponse aux attentes des territoires et des collectivités locales.

Le travail mené a abouti à deux scenarii structurants :

- **PRÉSERVER ET SÉCURISER LE PATRIMOINE**
  Son objectif est la mise en conformité, la sécurisation, le maintien du niveau de prestation sans transformation lourde.
  La logique qui le sous-tend est la gestion du risque avec un niveau d'investissement modéré.

- **DÉVELOPPER ET AMÉLIORER L'OFFRE DE SERVICE**
  Son objectif est l'amélioration significative de la qualité d'usage, l'apport de nouveaux services, une montée en gamme sur tel ou tel segment.
  La logique est ici celle de l'investissement ambitieux et de l'anticipation poussée des besoins ou du dépassement de la réglementation. Il est entendu que la conformité à la Stratégie Nationale Bas Carbone qui prévoit une augmentation considérable des performance énergétiques des bâtiments à l'horizon 2050 est attachée à ce scénario.

Ces scenarii sont une réponse adaptée au contexte présent. Ils permettent d'assurer une qualité de service constante ou bien une montée en gamme de certains segments du patrimoine.

Ceux-ci sont, à leur tour, étudiés au travers de 3 axes :

- **REQUALIFICATION RÉSIDENTIELLE**
- **ÉNERGIE /CARBONE**
- **CLIMAT ET CONFORT**

L'axe de **REQUALIFICATION RÉSIDENTIELLE** est celui qui doit permettre d'apprécier le patrimoine par son confort, son adaptation aux locataires les plus fragiles ou les plus âgés. Il intègre aussi les notions de cadre de vie. C'est l'axe qui traduit le mieux les enjeux liés à l'accueil.

L'axe **ÉNERGIE / CARBONE** aborde les critères de performance énergétique, a minima ou a maxima.

L'axe **CLIMAT ET CONFORT** anticipe les aléas techniques attachés aux risques naturels et climatiques. Il envisage également les notions de confort, au sens de la qualité du cadre de vie. Ces dernières sont celles qui sont les plus difficiles à définir. Elles sont entendues comme des pistes de réflexion, des ouvertures vers l'innovation qu'il reviendra à Périgord Habitat et à ses services d'expérimenter.

Ces axes sont transversaux, des passerelles existent entre chacun d'entre eux. Ils permettent néanmoins de fixer les grandes lignes des arbitrages patrimoniaux.

Ils impliquent une graduation entre les interventions pérennisant le patrimoine et le confort des logements en vue de maintenir leur activité et les interventions déployant des ambitions renforcées en termes de consommation énergétique, de requalification résidentielle, d'amélioration du cadre de vie à l'horizon 2050.

La seconde phase de la réalisation du Plan Stratégique de Patrimoine 2026-2035 se déroulera au 1er trimestre 2026. Elle consistera en la définition des enveloppes disponibles pour financer les investissements et en l'arbitrage des choix opérationnels désignant les groupes immobiliers prioritaires et les niveaux d'intervention préconisés.

Enfin, il faut noter que deux scenarii incontournables ne sont pas abordés directement dans le PSP :

- ➔ Un *scenario-socle*, le Plan d'Entretien de Patrimoine (PEP), soit le niveau de gestion courante du parc ;
- ➔ Un *scenario hors grille* qui comprend les opérations de démolition-reconstruction et les cessions, soit le niveau d'un désengagement de sites non viables. Ces opérations font l'objet de tiers arbitrages consolidés par des analyses croisées (territoriales, sociales, techniques et financières) externes au PSP. Elles seront néanmoins identifiées lorsque leur opportunité a déjà été validée par la Direction Générale de Périgord Habitat.

LE BILAN DU PSP 2020-2029

(Cf. cartes de représentation et données chiffrées en annexe)

La plupart des interventions de réhabilitation thermique, de renouvellement urbain, de désengagement-démolition et celles liées au PEP ont été réalisées ou programmées.

Elles ont constitué les investissements financiers les plus lourds du PSP 2020-2029 et assuré la réussite des programmes de renouvellement urbain, qu'ils soient conventionnés avec l'ANRU (NPNRU de Chamiers) ou non conventionnés (Les Mondoux à Périgueux, Les Hauts d'Agora à Boulazac Isle Manoire), ou bien encore des opérations sur des sites moins étendus mais porteurs, au même titre, d'enjeux techniques et sociaux conséquents.

La politique de renouvellement patrimonial et de réhabilitation

Sur la période 2020-2025, 359 logements ont été démolis. Sur la plupart de ces sites, des programmes de reconstitution de l'offre ont été réalisés ou sont en cours de conception.

Plusieurs dizaines de sites ont bénéficié de ces programmes d'investissement conséquents, ne se limitant pas à des opérations de déconstruction :

- Démolition - reconstruction sur site
- Démolition - reconstruction hors site
- Démolition partielle - réhabilitation thermique
- Démolition partielle - réhabilitation thermique - reconstruction sur site ou hors site
- Réhabilitation thermique

Ces opérations complexes ont nécessité, pour la plupart d'entre-elles, des mesures de relogement pour les locataires présents, assurées directement par les équipes de Périgord Habitat.

- **Programmes de renouvellement urbain**, incluant des opérations de déconstruction/reconstruction et réhabilitation lourde, prévus pour la période 2020-2029

Toutes les démolitions associées à des opérations de renouvellement urbain ont été menées à bien, sont engagées ou programmées. Même situation pour les réhabilitations, suite à des démolitions partielles réalisées avant 2020, et pour celles incluant une restructuration lourde.

Seuls trois programmes sont en cours d'étude ou de réorientation.

- **Programmes de réhabilitation**

La plupart des opérations visées par cette orientation dans le PSP 2020-2029 ont été menées à bien ou sont engagées

Ces programmes concernent des groupes de logement inscrits dans des programmes de Renouvellement Urbain évoqués ci-dessus. Il s'agit des réhabilitations effectives de 195 logements et des réhabilitations en cours de 318 logements, toutes inscrites dans un programme de renouvellement urbain.

Ces programmes concernent également des sites concernés par la seule orientation 'Réhabilitation' du PSP 2020-2029. Soit 12 groupes immobiliers (115 logements) pour lesquels les réhabilitations ont été menées ou sont en phase de réalisation, voire de conception pour l'un d'entre eux, 10 groupes immobiliers (120 logements) toujours identifiés mais pour lesquels la réhabilitation est en attente de programmation.

8 groupes immobiliers dont deux groupes de logements attachés à des gendarmeries (82 logements) sont en attente de définition d'une orientation de travaux.

Seuls deux sites ont vu leur réhabilitation reportée ou déprogrammée, alors réintégrés dans le Plan d'Entretien pluriannuel du Patrimoine (PEP).

La politique de vente et d'accession à la propriété

Le plan de vente et de soutien à l'accession à la propriété des locataires a été poursuivi, malgré un contexte économique difficile pour les candidats à l'acquisition d'un bien immobilier.

Pour rappel, l'objectif de rythme de vente était de 15 par an pour les logements ordinaires, hors les sites particuliers (Résidences Personnes âgées, gendarmeries) qui font l'objet de négociations spécifiques avec des tiers.

84 logements ont été vendus entre 2020 et 2025.

Le Plan d'Entretien du Patrimoine (P.E.P)

L'engagement du Plan d'Entretien pluriannuel du Patrimoine dépend à la fois d'impératifs de maintenance, d'amélioration des performances techniques, de la politique d'amélioration du cadre de vie et du confort des logements. Mais également des ressources disponibles allouées aux deux classes budgétaires (classe 2 pour l'investissement et classe 6 pour le fonctionnement).

L'année de la fusion entre Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat (2020) a été une année de transition, doublée par la période du COVID-19 qui a considérablement perturbé nos conditions de réalisation de travaux.

En 2022-2023, un travail important de rationalisation de nos procédures de reporting des travaux d'entretien courant et de gros entretien a été réalisé. Il a permis la création d'un outil de suivi de nos interventions et de bilan à partir de l'exercice 2021. Les données relatives au PEP de Périgord Habitat portent donc ici sur les exercices 2021-2025.

En cinq ans, près de 18 M€ de travaux ont été engagés, dont un peu plus de 15 M€ pour la classe 2.

La répartition géographique de ces travaux correspond à la structure de notre patrimoine.

Il est important de souligner que deux plans d'ampleur ont été menés à partir de 2020-2021 :

- Plan de relance post-COVID (1M€) réalisé à hauteur de 518 858 €
- Plan d'urgence dédié au patrimoine de la Ville de Périgueux (500 k€ financé à 100% par le CD24).

Le développement de l'offre

595 logements ont été mis en service entre 2020 et 2025.

L'activité de construction est soumise aux aléas techniques, aux contextes budgétaires annuels et aux réponses graduées des entreprises à nos consultation, mais également aux enjeux de développement et aux priorités impulsées par la gouvernance de l'Office.

Les mises en service suivent des rythmes inégaux en fonction des exercices.

La moyenne annuelle de mise en service a été de 99 logements, répartis sur tous les territoires, avec une prépondérance pour l'agglomération du Grand Périgueux.

La programmation de logements neufs

La programmation a concerné 762 agréments sur la période 2020-2025. 685 ont été activés.

77 agréments sont toujours en cours d'étude ou d'attente de positionnement. Certaines annulations pourront être déclarées au délégataire des aides à la pierre (4 opérations - 33 logements).

Les perspectives de livraison, à 5 ans, sont hautes puisque 31 programmes (soit 380 logements) sont en cours de conception et 8 programmes (soit123 logements) sont en cours de construction.

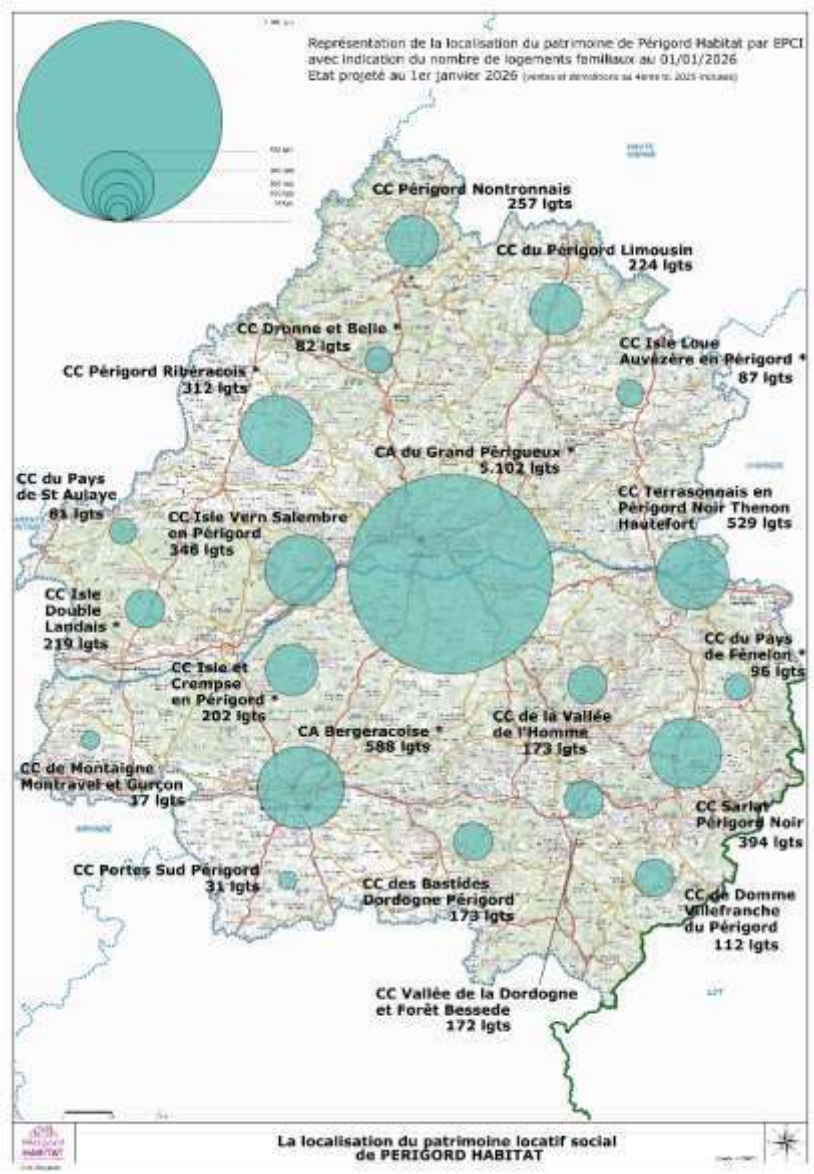
LE PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2026-2035

(Cf. Rapport complet, cartes de représentation et données statistiques en annexe)

LE PERIMETRE D'ETUDE

Périgord Habitat, premier bailleur social du Département, est présent sur l'ensemble des EPCI de la Dordogne.

Son patrimoine est majoritairement situé sur l'agglomération du Grand Périgueux (55%). Un tiers du patrimoine se situe dans le sud du département de la Dordogne. Le territoire du nord est celui dans lequel il y a le moins de logements (10% du parc global).



Plus de la moitié du parc de logements a été construit avant 1988. Et ce sont 47% qui ont été construits avant 1980.

Près des deux tiers des logements sont chauffés au gaz, principalement au gaz de ville et plus rarement avec des équipements individuels type cuve de gaz propane en milieu rural.

10% des logements sont chauffés grâce à des réseaux de chaleur.

Les chaudières utilisant le fioul sont désormais très marginales et en voie de désinstallation (0,4% du patrimoine).

L'enjeu d'accueil des publics seniors est évident puisque la part des ménages âgés de plus de 60 ans dans le parc de logement est de 35%, correspondant à celle que connaît le Département.

La part de personnes seules est également une entrée (48%), accentuée par la demande majoritaire de logement par des personnes seules.

Périgord Habitat dispose de logements ne ressortant pas d'une offre locative sociale usuelle :

- Des foyers ou des résidence collectives de types CHRS, Maison Relais, logements étudiants ou résidence pour personnes âgées (9 établissements représentant 323 équivalents logements) sur la commune de Périgueux
- Des logements attachés à des gendarmeries (47 logements sur 7 communes), auxquels s'ajoutent 3 anciens sites (20 logements) à réaffecter sur les communes de Savignac les Eglises, Domme et Le Bugue.

Les enjeux relatifs aux dynamiques territoriales

Elles influencent le développement de l'Office :

- Le rythme de croissance de la population. Entre 2016 et 2022, la population de la Dordogne a augmenté à un rythme faible de 0,1%/an contre 0,4% à l'échelle nationale, ce qui correspond à une faible croissance démographique.
  A l'intérieur du département, on observe une forte dynamique de périurbanisation : les ville-centre des principales agglomérations perdent des habitants (Bergerac, Sarlat, Périgueux) au profit des communes de leurs couronnes périurbaines.
  Dans les secteurs ruraux, les dynamiques apparaissent plus hétérogènes.

- Le taux de vacance par commune. Au vu de la vacance du parc de logements élevés sur le Département, il ne devrait pas y avoir de tension sur le marché immobilier. Toutefois, du fait de l'inadéquation entre ces biens vacants et la demande de logement (acquisition ou locatif), cet indicateur ne peut être utilisé pour apprécier les besoins en logements, du moins pour disqualifier les territoires où cette vacance est forte.

- Le taux de résidence secondaire par commune. Il est important pour toute la partie Est et Sud-Est du Département. Périgord Habitat voit un intérêt à intervenir dans les communes présentant plus de 30 % de résidences secondaires, afin de contribuer à un rééquilibrage du marché local de l'habitat.

- L'indice de jeunesse. Il traduit en Dordogne la forte proportion de personnes âgées. En 2022, 14,3% de la population départementale était âgée de de plus de 75 ans, contre 9,9% en moyenne en France.

- Les aires d'attractivité des villes. Délimitations spatiales définies par l'INSEE, elles représentent l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur ses communes environnantes.

Plusieurs de ces enjeux contraignent ou guident les besoins d'intervention sur le patrimoine.

Les enjeux relatifs au carbone et à l'énergie

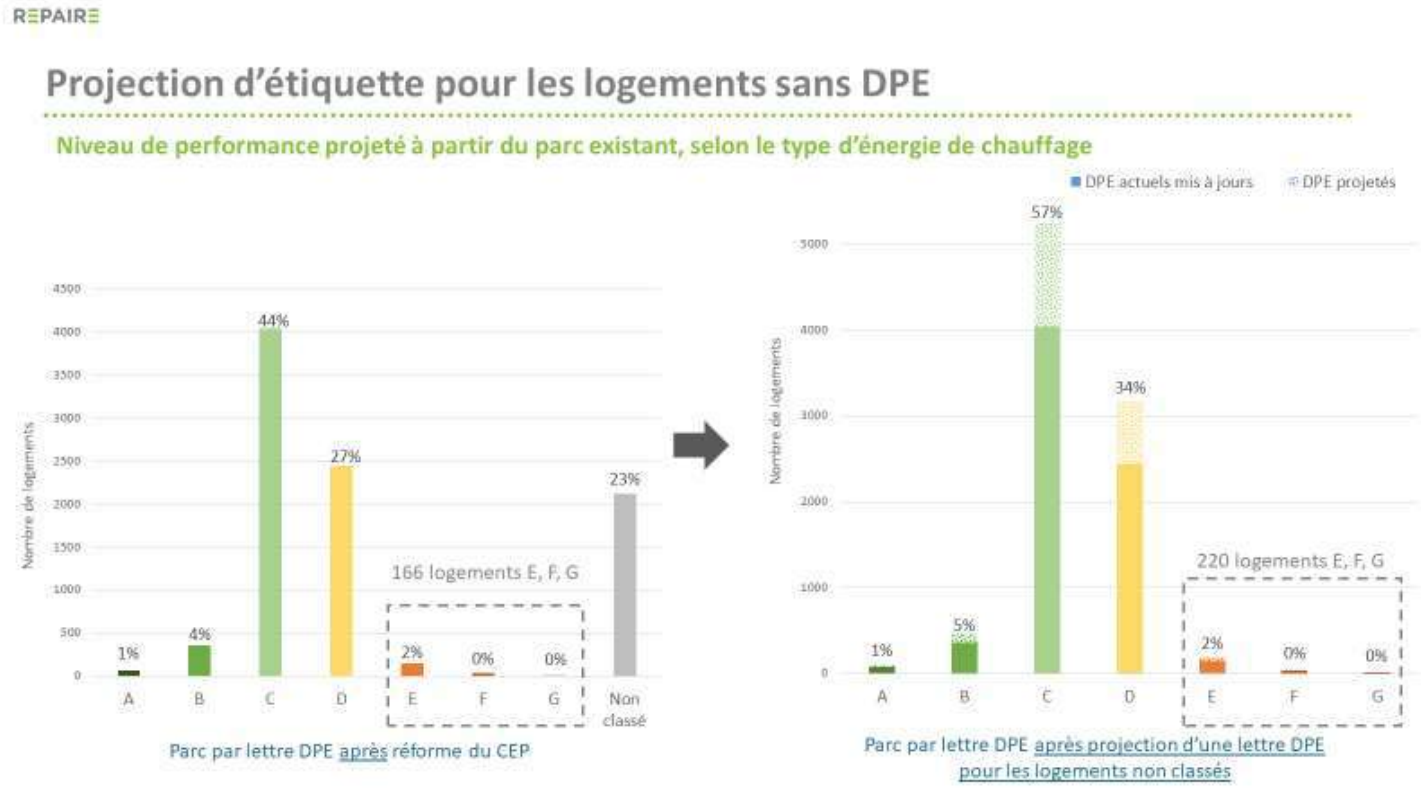
En effet, la Loi Climat & Résilience (2021) prévoit d'interdire progressivement la relocation des logements les moins performants sur le plan énergétique :

- Logements avec une étiquette G depuis le 1er janvier 2025,
- F à partir de 2028,
- E à partir de 2034.

Par ailleurs, depuis 2016, les organismes HLM ne sont plus autorisés à vendre des logements avec des DPE F ou G. Les logements avec un DPE « E » peuvent être vendus, mais doivent au préalable faire l'objet d'un audit énergétique.

Le DPE est devenu la référence technique pour tout ce qui a trait aux performances énergétiques des bâtiments. Le travail de diagnostic préalable au PSP a permis de réaliser des projections afin de simuler l'ensemble des étiquettes DPE pour tout le patrimoine.

Il apparaît que pour Périgord Habitat, le nombre de logements, réels et projetés, avec une étiquette DPE E, F ou G, visés par la loi Climat & Résilience et les interdictions de relocation est très limité. Ce sont 220 logements sur les plus de 9.200 logements de Périgord Habitat.



Leur traitement (i.e. les travaux permettant d'en améliorer les performances énergétiques) peut être réalisé soit à l'unité (c'est le cas évident des logements individuels), soit à la résidence en traitant indistinctement les logements les plus énergivores des bâtiments et les logements voisins mieux notés (ce sont les travaux « *embarqués* »).

Mais une intervention globale à l'échelle des immeubles comportant des logements avec étiquettes DPE E, F, G impliquerait non pas le traitement des 220 logements concernés mais de 1.430 logements, dont 1.210 ont aujourd'hui des étiquettes DPE favorables et ne sont pas énergivores. Ce sera un premier critère de choix d'intervention qu'il faudra arbitrer en fonction de chacun des groupes d'immeubles.

Les enjeux d'adaptation aux risques climatiques

Ils prennent en compte trois grandes familles de risques :

- Retrait-Gonflement des argiles (RGA)
- Inondations
- Vagues de chaleurs et « surchauffe urbaine »

En effet, le changement climatique entraîne une augmentation des phénomènes climatiques extrêmes, et notamment des périodes de sécheresses plus fortes, suivies d'épisodes pluvieux importants. Le patrimoine de Périgord Habitat a été audité au travers de l'exposition à ces risques.

Les cartes et les atlas de prévention réalisés par les services de l'Etat et les collectivités illustrent des niveaux de risque hétérogènes :

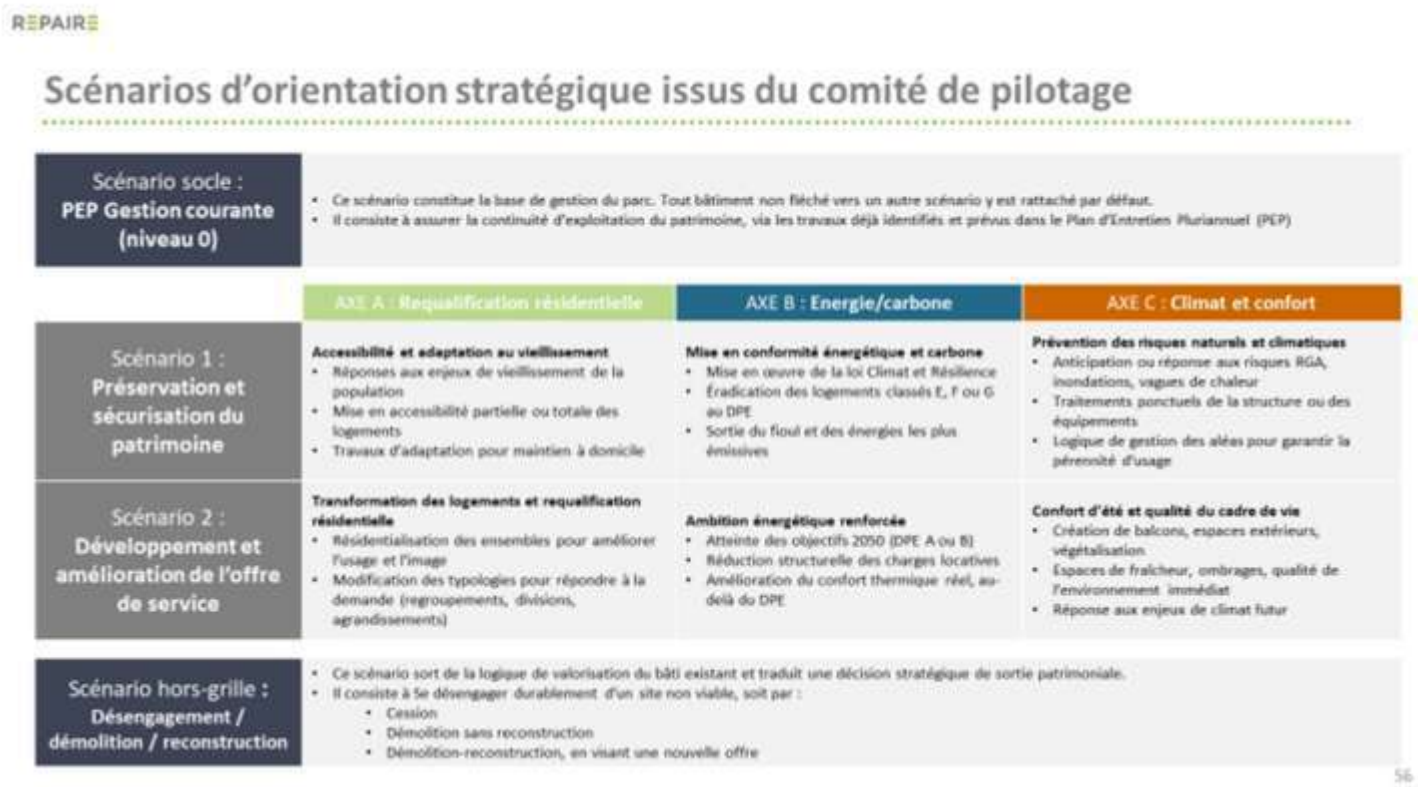
- Le risque RGA est très présent en Dordogne. L'exposition à un risque concerne 28% du patrimoine (1201 logements collectifs et 988 logements individuels). L'arbitrage technique et financier pourra porter sur les seuls logements et immeubles aujourd'hui sinistrés ou identifiés comme tels. Ou bien viser une supervision générale, en provisionnant annuellement le coût de potentielles réparations ; mais l'enveloppe financière à réserver pourrait alors être considérable.

- Le risque inondation est connu, du fait de l'actualisation récente de la plupart des ZPPRI. Tous les logements concernés ont été construits avant leur identification réglementaire. Mais c'est un risque croissant, au vu des épisodes météorologiques violents connus ces dernières années. 14% du patrimoine (soit 1.328 logements) sont concernés par des ZPPRI, construits avant la création des périmètres de protection. Sur les 483 logements en zone rouge de PPRI, la plupart d'entre eux sont localisés en R+1 a minima.

- La question des vagues de chaleur, tout aussi réelle pour les habitants du Département, est plus sensible et délicate à mettre en œuvre. Ce phénomène impacte les personnes, l'habitat, l'agriculture, les infrastructures, etc …
  Les conséquences directes sur le secteur immobilier portent en premier lieu sur le confort et l'état sanitaire des occupants des logements (insolation, crampes, déshydratation, coup de chaleur, etc.). Les risques étant accrus pour les personnes fragiles, celles qui vivent dans des logements mal isolés et dans les secteurs urbains denses (phénomène d'ilots de chaleur urbains). Des impacts de moindre ampleur sur le bâti : dysfonctionnement ou dégradation d'équipements, consommation énergétique supplémentaire pour le refroidissement, dégradation de la structure.
  Au-delà de l'adaptation aux phénomènes extrêmes, l'enjeu est de garantir le confort d'été des logements.

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET LES DECLINAISONS D'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT

Elles sont contenues dans le tableau de synthèse ci-dessous :



L'objectif du **scenario-socle** qu'est le PEP est d'assurer la continuité d'exploitation du patrimoine au niveau de service attendu, via les travaux déjà identifiés et prévus dans le PEP.

Il vise les sites sans non-conformité réglementaire identifiée ou exposition significative à des risques naturels ou climatiques.

Les interventions prévues sont le remplacement des composants techniques (chaudières, VMC, menuiseries), des équipements intérieurs, des parties communes hall/cages d'escalier, etc…, ainsi que des bouquets de travaux assimilables à réhabilitations thermiques légères (remplacement de composants (ventilation, équipements de chauffage, etc…).

Ce socle constitue la base de gestion du parc. Tout bâtiment non fléché vers un autre scénario y est rattaché par défaut.

L'objectif du **scenario « hors grille » Désengagement / démolition / reconstruction** est de se désengager durablement d'un site non viable, soit par :

- Cession
- Démolition sans reconstruction
- Démolition-reconstruction, en visant une nouvelle offre

Il s'agit de groupes en perte d'attractivité locative durable et de rentabilité financière sur le long terme, o*u*, au contraire, valorisés, dont la cession contribuerait de façon pertinente à la consolidation des capitaux propres de l'organisme. Il peut également s'agir de groupes pour lesquels il n'y a pas de demandes locatives sociales, affectés par une vacance endémique, ou bien du fait de sinistres majeurs et de catastrophes naturelles.

Les coûts de coût de remise à niveau de ce type de groupe sont démesurés par rapport à la valeur d'usage et/ou leur image résidentielle très dégradée. Ils cumulent de multiples enjeux et nécessitent des décisions politiques ou stratégiques, en concertation éventuelle avec les communes concernées ou les partenaires.

Les groupes identifiés dans le scenario « hors grille » Désengagement / démolition / reconstruction seront listés à titre indicatif. Les arbitrages n'ont pas été réalisés. Les montants financiers cités sont un maximum, facteur-clé des arbitrages patrimoniaux à venir.

Ils ne tiennent pas compte des coûts sociaux (relogement des locataires présents, …) que ces opérations impliquent.

Les orientations stratégiques

AXE A - Requalification résidentielle

Son premier niveau est l'**adaptation aux parcours résidentiels,** en adaptant les logements aux évolutions démographiques et sociales, notamment au vieillissement de la population, sans transformation lourde.

Il concerne les résidences avec une part significative de locataires âgés ou en perte d'autonomie, les groupes sans accessibilité ou partiellement accessibles, ceux disposant à l'inverse d'ascenseurs et pouvant accueillir des personnes à mobilité réduite, les situations où des travaux légers permettent une adaptation *(ex : douches, mains courantes, etc.).*

L'effet attendu est l'amélioration de l'adéquation logement / profil des ménages et la facilitation du maintien à domicile.

Le second niveau est la **transformation des logements et des usages**, soit la transformation des logements et des ensembles immobiliers pour adapter l'offre à la demande locale, améliorer le confort d'usage, l'image et les parcours résidentiel.

Sont visés les groupes dont l'image est dégradée et les groupes où les typologies sont inadaptées à la demande actuelle *(ex : trop de grandes typologies, pas assez de petits logements)*



L'effet attendu est une meilleure adéquation entre offre et demande, une requalification résidentielle et une montée en qualité d'usage, la possibilité d'attirer ou de retenir certains profils *(jeunes, travailleurs saisonniers, seniors autonomes).*

Axe B - Energie / Carbone

Le premier scenario est la **mise en conformité par rapport aux attendus réglementaires en matière énergétique et de décarbonation**, soit la mise en conformité des logements qui ne respectent pas la loi Climat et Résilience, sans aller au-delà du seuil réglementaire minimal.

Il s'agit ici de tous les groupes avec des logements classés E, F ou G au DPE, afin de les sortir du statut de passoire énergétique, sans viser une performance plus élevée. On vise alors la conformité et nous restons dans une logique minimale d'investissement (cible étiquette D).

Le second scenario de cet axe est une **ambition énergétique renforcée**.

L'objectif est d'aller au-delà des obligations réglementaires pour viser une performance réelle élevée, une réduction durable des charges, et une éventuelle contribution aux objectifs 2050. Soit logements classés E, F ou G au DPE que l'on veut mener au-delà de l'étiquette D ou les logements classés C ou D, pour lesquels nous souhaitons viser une performance en A ou en B.

L'effet attendu est le passage vers les étiquettes A, B ou C, la réduction nette des charges locatives et le rapprochement des objectifs de neutralité en 2050. Nous visons dans ce scenario une trajectoire au-delà de la simple conformité et un niveau d'investissement plus élevé, avec retour sur charges.



Axe C - Climat et confort

Le premier niveau est ici la **prévention des risques naturels**. Il envisage la sécurisation du patrimoine face à des risques naturels et climatiques identifiés, avec des interventions ciblées.

Il s'agit des groupes localisés dans des zones exposées aux aléas *(RGA, inondation, vagues de chaleur, etc.)*, des logements exposés à une vulnérabilité importante avec nécessité d'actions correctives, des groupes pour lesquels un désordre ou des désordres ont déjà été identifiés.

L'effet attendu est la réduction du risque naturel, la préservation de l'habitabilité à long terme, l'allongement de la durée de vie technique des bâtiments (pérennité). On traite dans ce scenario des risques ciblés.

Le second niveau de ce troisième et dernier axe est la **transformation des logements et des usages**, afin d'améliorer le confort d'usage en période estivale et la qualité du cadre de vie extérieur, sans obligation réglementaire.

Les ensembles immobiliers concernés sont ceux qui n'ont pas de balcons, d'auvent, de casquette, ou d'éléments d'ombrage, les groupes denses avec peu de végétalisation, ou dans des zones considérées comme des îlots de chaleur et tout site disposant d'opportunités pour des aménagements urbains *(espaces verts, perméabilisation des voies de circulation et des parkings, etc…).*



L'effet attendu est l'amélioration du cadre de vie par les abords et les extérieurs, la montée en gamme de l'image résidentielle, le renforcement de l'attractivité, la réduction de l'inconfort d'été, sans climatisation. A la différence du niveau précédent, celui-ci vise le gain de confort et pas uniquement la gestion du risque ; certaines interventions pouvant toucher à l'environnement immédiat et pas seulement au bâti.

L'évaluation des optimums de travaux et les enjeux financiers

La segmentation du patrimoine par axe induit des enveloppes de travaux spécifiques pour chacun d'entre eux et par scenario.

A ce stade de définition des orientations stratégiques, ils sont à considérer comme des optimums, des objectifs *a maxima*.

Comme indiqué en début de délibération, la seconde phase du PSP (1er trimestre 2026) consistera en :

- L'identification des enveloppes financières disponibles,
- L'arbitrage des choix opérationnels désignant les groupes immobiliers prioritaires
- La définition des niveaux d'intervention préconisés.

- **Axe A - Requalification résidentielle**



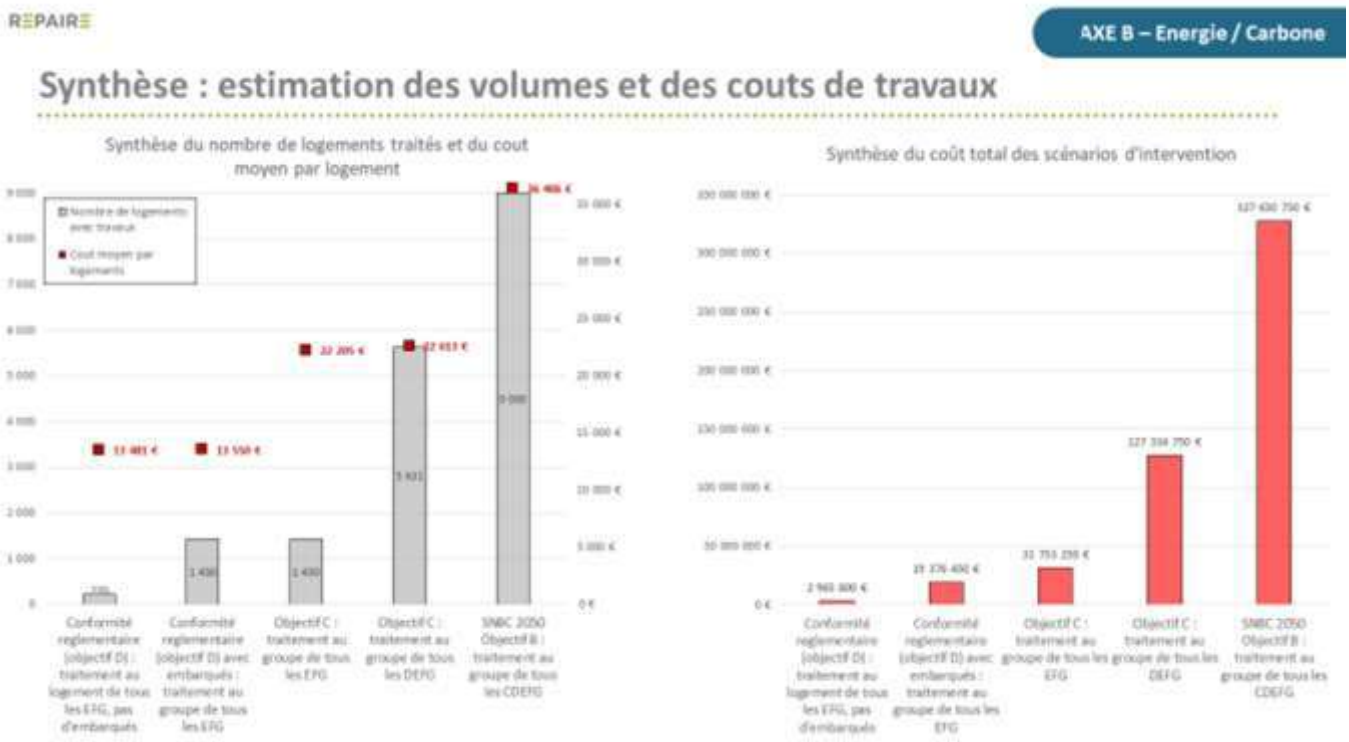
			Nombre de logements concernés	Nombre de groupes concernés	Coût au logement	Coût total du scénario
Scénario 1 : Préservation et sécurisation du patrimoine	**Accessibilité et adaptation au vieillissement** • Réponses aux enjeux de vieillissement de la population • Mise en accessibilité partielle ou totale des logements • Travaux d'adaptation pour maintien à domicile		2 208 logements	87 groupes	5 000 € / logement	11 040 000 €
Scénario 2 : Développement et amélioration de l'offre de service	**Transformation des cellules logements et requalification résidentielle** • Résidentialisation des ensembles pour améliorer l'usage et l'image • Modification des typologies pour répondre à la demande (regroupements, divisions, agrandissements)	• **Scénario 2a :** Résidentialisation	2 217 logements	79 groupes	3 000 € / logement	6 651 000 €
		• **Scénario 2b :** Modification des typologies	412 logements	23 groupes	40 000 € / logement	16 480 000 €

Les montants estimés sont des enveloppes dédiées à la mise en accessibilité (scenario 1), à la résidentialisation ou à la modification des typologies (scenario 2) dans une approche globale.

- **Axe B - Energie / Carbone**

Les montants financiers estimés dans cette synthèse sont l'application stricte de chacun de ces arbitrages, à l'échelle de l'ensemble des segments patrimoniaux concernés. Périgord Habitat ne procédera pas systématiquement à l'application de tel ou tel scenario d'intervention.

Les choix qui seront réalisés au groupe immobilier valideront des travaux isolés, ou des travaux embarqués à l'échelle des ensembles immobiliers, ou le traitement de tous les logements EFG ou de tous les logements DEFG, etc…, en fonction de leur situation et des enjeux locaux.



- **Axe C - Climat et confort**

Les montants estimés sont des enveloppes dédiées à l'anticipation des risques élargis à tous les sites localisés dans une zone rouge ou bleue d'un PPRI et ceux pour lesquels des mouvements de sol (RGA ou non) sont identifiés à ce jour. S'ils sont un maximum pour le risque Inondation que le PSP devra arbitrer dans sa seconde phase, pour ce qui le concerne, le risque géologique (ou structurel lié aux terrains d'assise) peut être sous-estimé.

REPAIRE

AXE C – Climat et confort

Segmentation du parc (échelle groupe)

		Nombre de logements concernés	Nombre de groupes concernés	Coût au logement	Coût total du scénario
Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Prévention des risques naturels et climatiques** • Anticipation ou réponse aux risques RGA, inondations, vagues de chaleur • Traitements ponctuels de la structure ou des équipements • Logique de gestion des aléas pour garantir la pérennité d'usage	1 423 logements	77	10 000 € / logement	14 230 000 €
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Confort d'été et qualité du cadre de vie** • Création de balcons, espaces extérieurs, végétalisation • Espaces de fraîcheur, ombrages, qualité de l'environnement immédiat • Réponse aux enjeux de climat futur	*A ce stade, aucun logement / groupe n'a été fléché vers le scénario 2 de l'axe C.*	-	-	-

Le scenario **Confort d'été et Qualité du cadre de vie** est apprécié comme un optimum sur lequel les équipes de Périgord Habitat travailleront dès lors que des enveloppes disponibles seront définies. Ils sont une anticipation poussée en réponse aux enjeux climatiques futurs**.**

- **Scenario socle et scenario « hors grille »**

REPAIRE

Segmentation du parc pour le scenario socle et le scenario « hors grille »

		Nombre de logements concernés	Nombre de groupes concernés	Coût au logement	Coût total du scénario
Scénario socle : **Gestion courante (niveau 0)**	**Maintien de l'attractivité résidentielle** • Entretien et remise à niveau technique du parc (PEP) • Remplacement des composants dégradés (plomberie, électricité, sanitaires, parties communes) • Préservation du confort de base et de l'image du parc dans une logique de gestion responsable	3 546 logements	292	Selon PEP	-
Scénario hors-grille : **Désengagement / démolition / reconstruction**	**Désengagement / démolition / reconstruction** • Sortie de patrimoine ou reconstruction en cas de perte durable d'attractivité • Traitement des situations de non-viabilité technique ou économique • Préparation de la mutation du site dans une logique de cycle long	296 logements	43	15 000 € / logement	2 100 000 €

Le scenario socle renvoie directement au PEP et à sa déclinaison pluriannuelle.

Le scenario « hors grille » sort de la logique de valorisation du bâti existant et traduit une décision stratégique de sortie patrimoniale.

Un travail structurel sera engagé sur les segments du patrimoine présentant :

- Une faible rentabilité,
- Une vacance structurelle,
- Des problématiques d'accès (R+4 / R+5 sans ascenseur),
- L'impossibilité de réhabilitation,
- L'intérêt d'une reconstitution d'offre dans le secteur.

LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Elle dépend de critères locaux (dynamiques démographiques, économiques, présence de commerces et services).

La demande de logement social et les dynamiques liées à l'emploi sont des indicateurs cruciaux pour orienter les décisions de construction d'une offre nouvelle de logements.

Evidemment, la loi SRU et son article 55 appelle, sur certaines communes, des efforts des collectivités et de leurs partenaires. Périgord Habitat est l'un d'entre eux.

L'importance des agglomérations du Grand Périgueux et de Bergerac dans l'armature urbaine de la Dordogne a justifié, jusqu'à présent les efforts de l'Office et le poids de ces territoires dans l'offre de logements.

La stratégie de développement territorial de Périgord Habitat s'articule autour de 8 axes majeurs, qui structurent notre action à horizon 2036 et guident l'ensemble de nos décisions d'investissement, d'implantation et de diversification.

1. **Une trajectoire de développement ancrée dans tous les territoires, avec une attention renforcée aux zones les plus dynamiques**
2. **Une ambition de production maîtrisée**
3. **Une offre pour tous et à l'écoute des acteurs du territoire**
4. **Une répartition adaptée : priorité au logement abordable, ouverture ciblée vers le PLS/PLI et l'accession**
5. **Une programmation typologique souple et évolutive**
6. **Une stratégie territoriale guidée par les besoins, la soutenabilité et les équilibres sociaux**
7. **La diversification des activités : un nouveau champ d'action pour soutenir les territoires**
8. **Une évolution des pratiques de conception et une maîtrise accrue des coûts**

1. Une trajectoire de développement ancrée dans tous les territoires, avec une attention renforcée dans les zones les plus dynamiques

Périgord Habitat garantit une présence équilibrée sur l'ensemble des EPCI de la Dordogne. Si la stratégie se veut départementale, les dynamiques territoriales confirment des besoins plus marqués au sein de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise et de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Le suivi opérationnel 2021–2025, pour les programmes entrés en phase de conception, confirme une concentration des projets sur les deux agglomérations structurantes avec 15 programmes de 243 logements sur le Grand Périgueux et 9 programmes de 129 logements sur la CA Bergeracoise, soit 54 % des opérations sur ces deux agglomérations.

Ces territoires concentrent à la fois les tensions les plus fortes, le potentiel économique et les attentes des collectivités en matière de production de logements sociaux et abordables.

Son implantation départementale, combinée à une lecture fine des besoins par bassin de vie, permet à Périgord Habitat d'adapter ses interventions et de soutenir la cohésion territoriale tout en renforçant son rôle d'opérateur structurant.

En fonction de la demande, connue au 01/07/2025 et des attentes exprimées par les collectivités locales, l'offre nouvelle devra porter au moins à 40% sur les communes du Grand Périgueux, à 25 % sur la CA Bergeracoise et à 35 % sur le secteur plus diffus du Département. Il est important de souligner que la demande active des salariés, enregistrée en 2024, faisait état d'une concentration des requêtes, à l'échelle du Département, à hauteur de 85% pour ces deux agglomérations.

2. Une ambition de production maîtrisée

Conformément aux objectifs du PDH et de la feuille de route du SMOLS, Périgord Habitat maintient un objectif cible d'environ 60 logements livrés par an qu'il cherche à élargir grâce à la recherche de financements complémentaires.

Cette programmation stabilisée vient garantir :

- La continuité de la réponse aux collectivités,
- La capacité à honorer les engagements de production sociale,
- La réponse à la demande de logement (plus de 8000 demandes en attente au 1er juillet 2025 dont près de 6000 demandes externes)
- Un équilibre global entre développement, entretien du patrimoine et maîtrise des coûts de gestion.

Périgord Habitat s'inscrit dans une stratégie LOGEMENT–EMPLOI qui vise à rapprocher les salariés des bassins d'activité tout en soutenant l'attractivité du territoire.

Cette projection annuelle de 60 logements livrés renvoie, sur la période 2026-2035 à 240 logements sur l'agglomération du Grand Périgueux, 150 sur l'agglomération bergeracoise et 210 logements sur les territoires des autres EPCI.

3. Une offre pour tous et à l'écoute des acteurs du territoire

Périgord Habitat structure sa programmation autour de plusieurs grands axes :

- **Priorité aux logements locatifs abordables**

La production restera majoritairement orientée vers les logements locatifs, socle de la demande départementale.

- **Développement affirmé des programmes intergénérationnels**

Ces programmes répondent à la fois aux évolutions démographiques du territoire et aux attentes des élus.

- **Projection forte liée à l'AMI Action Logement Services (2026–2035)**

Périgord Habitat porte une contribution stratégique au projet de logements destinés aux actifs et aux salariés : 500 logements abordables, 75 logements saisonniers, 170 logements en accession (BRS). Soit un total de 740 logements sur 10 ans.

Ce qui renverrait à une production locative totale pour la période de 440 logements sur le Grand Périgueux, 275 logements sur la CA Bergeracoise et 385 logements sur les secteurs diffus du Département. L'offre à destination des travailleurs saisonniers et les logements en accession n'étant pas à ce jour territorialisés, bien que les secteurs touristiques où les tensions des marchés immobiliers sont très fortes et les besoins constants soient des candidats affirmés au soutien d'une offre locative nouvelle.

- **Des réponses élargies aux besoins du territoire**

Dans les prochaines années, une diversification progressive sera engagée avec :

- Une offre de logements étudiants (environ 100 équivalents logements),
- Une offre d'hébergement diversifiée (environ 100 équivalents logements),
- Des solutions pour jeunes actifs, travailleurs saisonniers, publics en mobilité professionnelle.
- Les programmes de sédentarisation des gens du voyage,
- La construction de gendarmeries, en réponse aux impératifs d'aménagement du territoire

4. Une répartition adaptée : priorité au logement abordable, ouverture ciblée vers le PLS/PLI et l'accession

- **Le logement familial LLS en production courante,**

La ventilation des produits logements sera distribuée autour des PLUS qui représenteront au moins la moitié de la production neuve**.** Le développement d'une offre PLAI pour la part la plus sociale, mais également d'une offre PLS/PLI la complèteront en fonction des enjeux de mixité sociale et de viabilité économique des opérations (cf. *infra*).

- **Développement de l'offre PLS / PLI**

Suite à de récentes phases de développement d'une nouvelle offre, engagées pour tester la réponse des marchés locaux notamment dans les villes centres et les secteurs à forte attractivité économique, l'attention sera portée sur les produits logements destinés à accueillir des ménages actifs et de nouveaux publics.

- **Accession sociale**

L'accession, hors production LLS, sera principalement portée via les opérations en BRS, la contribution au programme Action Logement Services et l'émergence d'un rôle d'aménageur pour créer des fonciers sécurisés.

5. Une programmation typologique souple et évolutive

La programmation doit refléter la diversité des besoins :

- Priorité aux T2 et T3,
- Maintien des T4 et T5 pour répondre aux besoins familiaux et aux salariés,
- Flexibilité pour adapter les opérations selon le territoire et les publics visés.

NB : Sur la période 2021-2025, le T3 est de loin la typologie la plus produite (264), le T2 est également conséquent (174). Ces deux catégories représentent 90% de la production. Les T4 sont minoritaires (66) et les T5 sont rares (2)

Cette programmation doit consacrer l'accessibilité et l'adaptabilité des logements aux seniors ou personnes à mobilité réduite (PMR). L'objectif est d'y consacrer 10 à 20 % des programmes neufs, en priorisant systématiquement l'intégration de logements adaptés, idéalement en R+0 ou RDC.

6. Une stratégie territoriale guidée par les besoins, la soutenabilité et les équilibres sociaux

Les critères déclenchant l'engagement de nouvelles opérations s'organisent autour des 6 axes suivants :

- **L'emploi et le tissu économique -** Présence d'entreprises dynamiques, de bassins de recrutement, ou de secteurs stratégiques.

- **Le dynamisme démographique -** Ciblage des communes où la croissance démographique justifie une nouvelle offre.

- **Les services publics et la santé -** Priorité aux communes disposant de pôles de santé, services sociaux, commerces, équipements du quotidien pour éviter d'accentuer l'isolement des ménages les plus fragiles.

- **Les mobilités -** Desserte en transports collectifs ou proximité d'axes structurants.

- **La qualité et le coût du foncier -** Sélectivité accrue pour maîtriser les coûts d'aménagement, favoriser des logements traversants, limiter les surcoûts liés à la topographie ou aux travaux préalables.

- **Le développement de réserves foncières -** Renforcement des stratégies d'anticipation foncière, auprès des collectivités locales, de l'EPF Nouvelle Aquitaine ou de la Foncière Périgord.

7. La diversification des activités : un nouveau champ d'action pour soutenir les territoires

Périgord Habitat élargit progressivement ses métiers pour devenir un opérateur global du logement et de l'aménagement :

- Opérations de lotissements (vente de terrains à bâtir),
- Promotion d'activités d'aménageur pour les collectivités,
- Construction de locaux d'activités ou de bâtiments publics,
- Gestion pour compte de tiers,
- Développement de la vente HLM (logements isolés ou via ONV).

Ces activités complètent le modèle économique tout en offrant aux collectivités un accompagnement et un support de développement.

8. Une évolution des pratiques de conception et une maîtrise accrue des coûts

Avec la hausse structurelle des coûts de construction, Périgord Habitat engage une modernisation de ses process :

- Intégration systématique des coûts de gestion dans la conception des opérations,
- Définition de modèles-types de construction,
- Travail sur la maîtrise des surfaces habitables permettant également de renforcer la solvabilité des ménages,
- Evolution des standards de construction et de réhabilitation pour renforcer le confort d'usage,
- Montée en compétence de la MOE interne pour piloter les projets sur le coût global.
- Expérimentation sur le recours aux matériaux biosourcés et les modes constructifs innovants

La sécurisation du modèle économique de l'OPH par le déconventionnement-reconventionnement

Périgord Habitat souhaite inscrire, au sein de sa stratégie de développement territorial, la nécessité de mobiliser les dispositifs de déconventionnement et de reconventionnement de son parc.

Cet axe répond à un objectif clair : assurer la soutenabilité financière de l'organisme tout en maintenant une offre de logements accessibles et adaptée aux besoins du territoire.

- *Déconventionner = investir sur les segments les plus anciens et obsolètes du patrimoine, dotés de loyers historiquement bas, discriminant pour une restructuration globale des sites concernés*
- *Reconventionner pour stabiliser l'équilibre économique des logements anciens, nécessitant des travaux importants, une remise à niveau énergétique et une adaptation aux usages contemporains.*

Dans ce contexte, Périgord Habitat souhaite engager un dialogue renouvelé avec les services de l'État et le délégataire des aides à la pierre afin de défendre la nécessité de recourir au déconventionnement / reconventionnement.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité, avec une non-participation :

- Approuve les orientations stratégiques du Plan Stratégique de Patrimoine 2026-2035,
- Considère l'ensemble des montants financiers rapportés à chacun des axes et scenarii,
- Donne tous pouvoirs au Directeur Général pour décliner ces orientations stratégiques sur l'ensemble des segments du patrimoine immobilier de l'Office, afin de déterminer une enveloppe financière prévisionnelle établie en fonction des ressources disponibles

VOTE A LA MAJORITE

Pour : 22

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG49CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG49CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

ANNEXES

DÉLIBÉRATION N°2025 – 49

PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2026-2035

ANNEXE 1 : SMOLS - FEUILLE DE ROUTE FIXEE A l'OPH PERIGORD HABITAT

ANNEXE 2 : BILAN PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2020-2029

ANNEX E 3 : RAPPORT DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2025-2036

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG49CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG49CA041225

FEUILLE DE ROUTE FIXEE à L'OPH PERIGORD HABITAT

Annexe à la délibération n°4 du comité syndical du SMOLS du 7 mai 2025

1. Offrir des logements de qualité (neufs et réhabilitations) à des prix accessibles aux personnes à revenus modestes, en veillant à la mixité sociale et en prenant en compte les évolutions démographiques, l'armature urbaine de la Dordogne (agglomérations, petites villes et bourgs-centres…) et plus globalement les enjeux d'aménagement du territoire départemental,
2. Adopter une politique d'investissement et un modèle économique compatibles avec sa viabilité financière,
3. Appliquer les orientations du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) 2020-2029 qui s'articule autour de :
    - la production de logements (neufs et acquisitions améliorations),
    - la rénovation thermique et l'isolation thermique des bâtiments,
    - la démolition,
    - la vente, comme la réglementation l'exige.
4. Mettre en œuvre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2021-2026,
5. Produire en moyenne 60 logements locatifs sociaux par an, sur la durée du PSP,
6. Produire dans les communes déficitaires en logement locatif sociaux (article 55 de la loi SRU),
7. Poursuivre et finaliser les travaux du projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) de Coulounieix-Chamiers sur la période 2019-2027,
8. Répondre aux besoins de logements sociaux dans les bourgs ruraux et ainsi participer à la revitalisation des centres bourgs,
9. Mettre en œuvre des outils d'évaluation des programmes engagés en lien avec le délégataire de l'aide à la pierre et l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH).

- RAPPEL des engagements de ses membres, conformément à ses statuts :

1. Les garanties d'emprunt assurées à 100% par le Département de la Dordogne
2. Un respect du protocole financier par l'ensemble des adhérents du SMOLS

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

ACTUALISATION DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE DE PERIGORD HABITAT

Bilan du PSP 2020-2029

(arrêté au 31/12/2025)

Bilan du PSP 2020-2025(2029)

Les enjeux proposés par Périgord Habitat étaient les suivants (cf. tableau ci-dessous)

Enjeux techniques	Nb de groupes immo	Nb de logements
Réhabilitation	34	608
Renouvellement Urbain	10	662
Entretien du patrimoine / PEP	383	5 398
PEP + Résidentialisation	26	1 099
Attente (hors gestion)	2	11
Désengagement Vente	67	244
Désengagement Démolition	9	110

La plupart des interventions de réhabilitation thermique, de renouvellement urbain, de désengagement-démolition et celles liées au PEP ont été réalisées ou programmées.

Elles ont constitué les investissements financiers les plus lourds du PSP 2020-2029 et assuré la réussite des programmes de renouvellement urbain, qu'ils soient conventionnés avec l'ANRU (NPNRU de Chamiers) ou non conventionnés (Mondoux à Périgueux, Hauts d'Agora à Boulazac Isle Manoire), ou bien encore des opérations sur des sites moins étendus mais porteurs, au même titre, d'enjeux techniques et sociaux conséquents.

Bilan du PSP 2020-2025(2029)

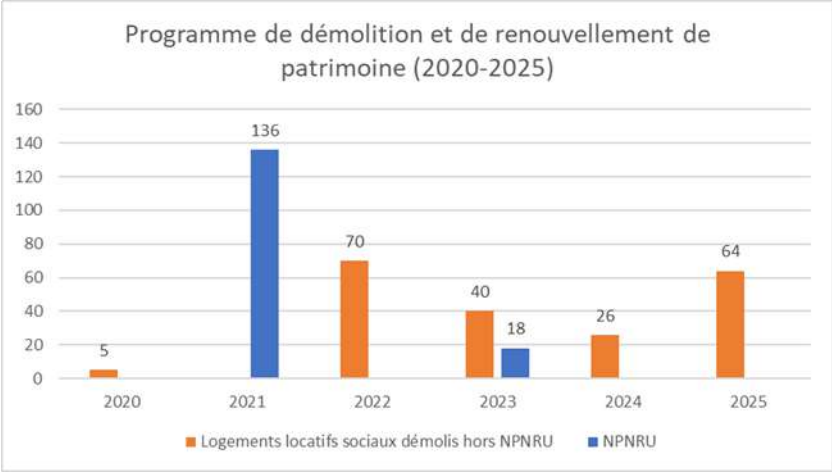
Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

La politique de renouvellement patrimonial et de réhabilitation

Sur la période 2020-2025, 359 logements ont été démolis. Sur la plupart de ces sites, des programmes de reconstitution de l'offre ont été réalisés ou sont en cours de conception.

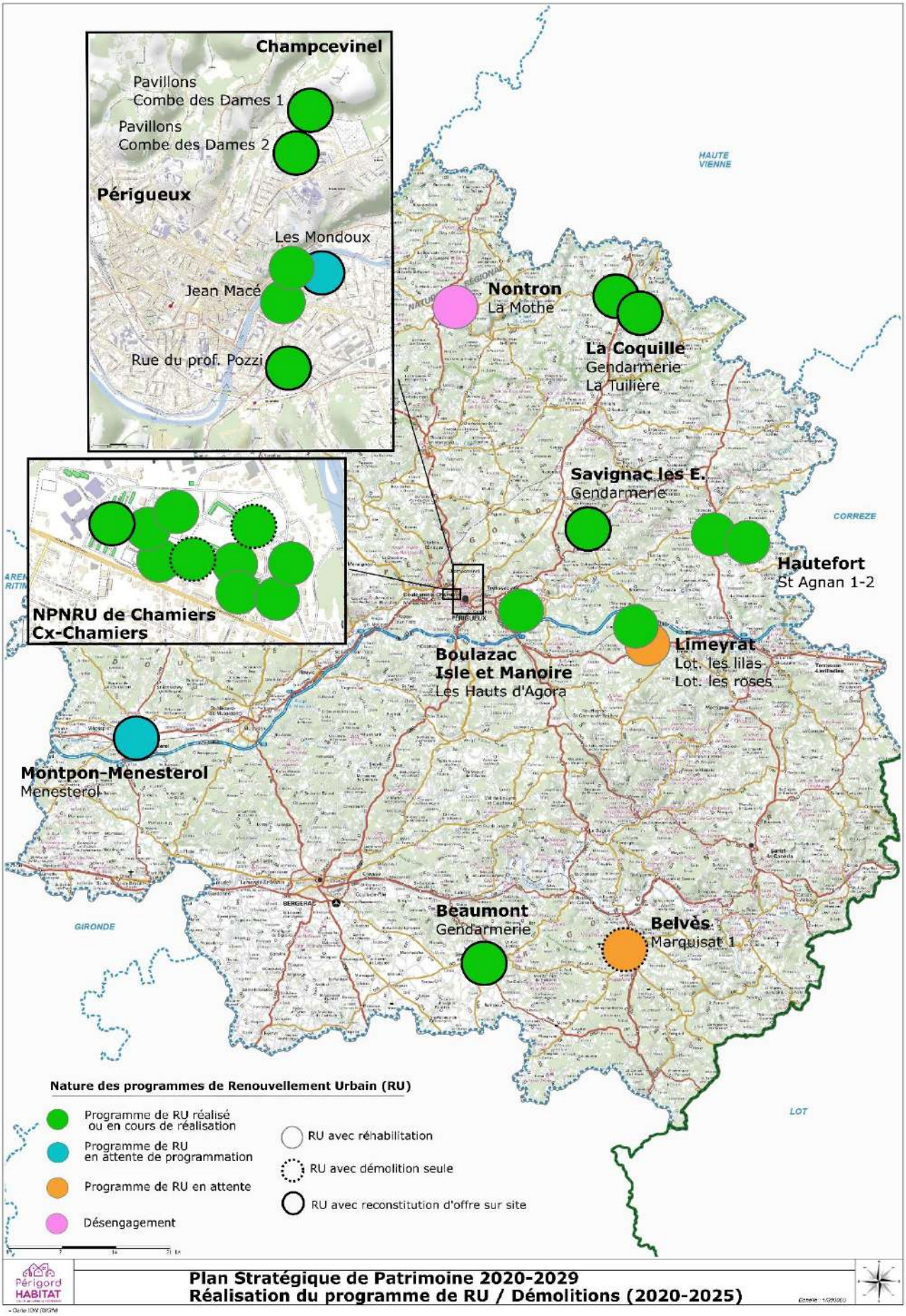
Plusieurs dizaines de sites ont bénéficié de ces programmes d'investissement conséquents, ne se limitant pas à des opérations de déconstruction :

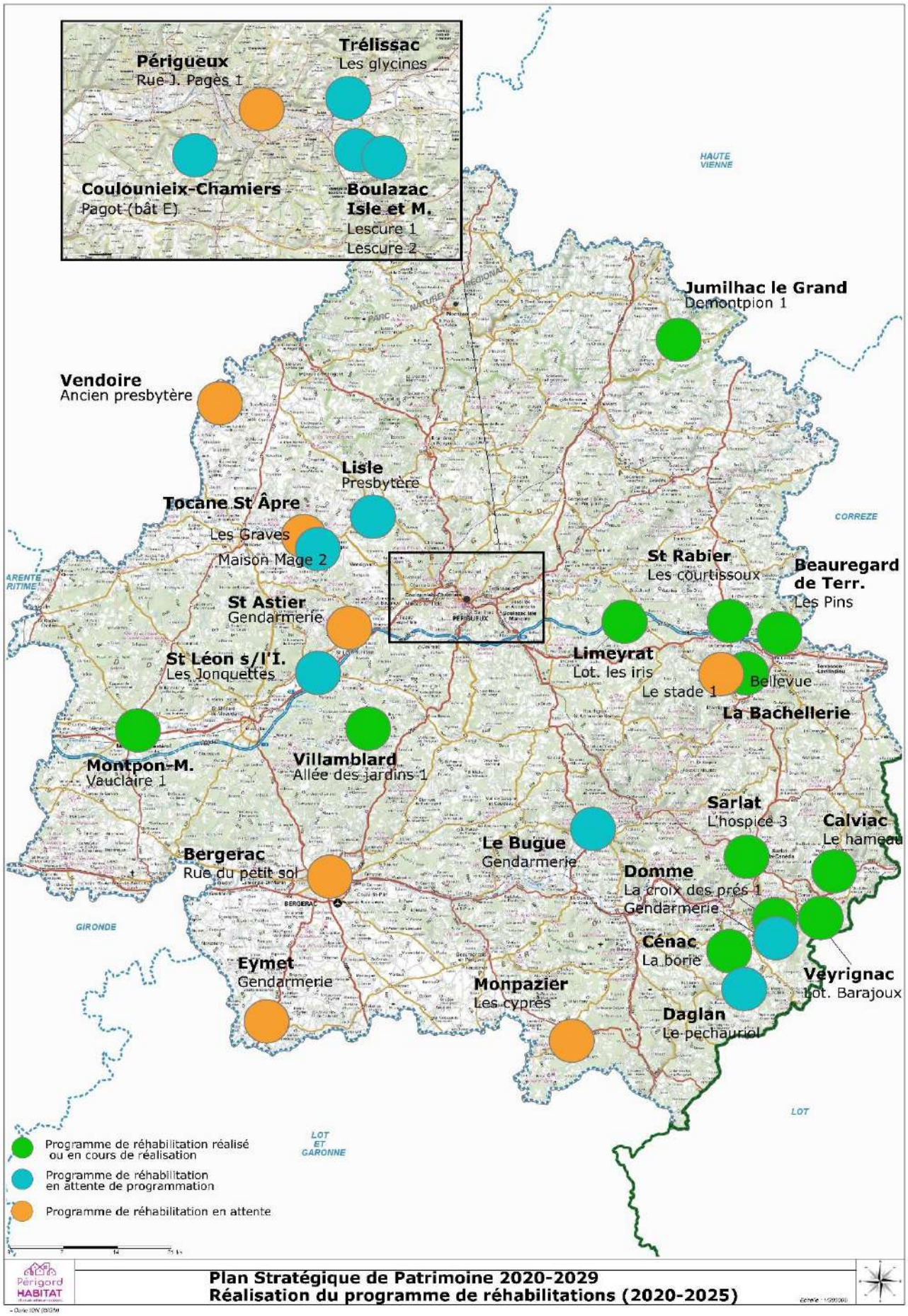
- Démolition - reconstruction sur site
- Démolition - reconstruction hors site
- Démolition partielle - réhabilitation thermique
- Démolition partielle - réhabilitation thermique - reconstruction sur site ou hors site
- Réhabilitation thermique



Ces opérations complexes sont représentées sur les cartes suivantes et dans les tableaux de synthèse ci-après.

Elles ont nécessité, pour la plupart d'entre-elles, des mesures de relogement pour les locataires présents, assurées directement par les équipes de Périgord Habitat.


Champcevinel
Pavillons
Combe des Dames 1
Pavillons
Combe des Dames 2
Périgueux
Les Mondoux
Jean Macé
Rue du prof. Pozzi
NPNRU de Chamiers
Cx-Chamiers
HAUTE VIENNE
Nontron
La Mothe
La Coquille
Gendarmerie
La Tuilière
Savignac les E.
Gendarmerie
CORREZE
Hautefort
St Agnan 1-2
Limeyrat
Lot. les lilas
Lot. les roses
Boulazac
Isle et Manoire
Les Hauts d'Agora
Montpon-Menesterol
Menesterol
GIRONDE
Beaumont
Gendarmerie
Belvès
Marquisat 1
LOT
Nature des programmes de Renouvellement Urbain (RU)
Programme de RU réalisé ou en cours de réalisation
Programme de RU en attente de programmation
Programme de RU en attente
Désengagement
RU avec réhabilitation
RU avec démolition seule
RU avec reconstitution d'offre sur site
Périgord HABITAT
Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029
Réalisation du programme de RU / Démolitions (2020-2025)


Périgueux
Rue J. Pagès 1
Trélissac
Les glycines
Coulounieix-Chamiers
Pagot (bât E)
Boulazac Isle et M.
Lescure 1
Lescure 2
HAUTE VIENNE
Jumilhac le Grand
Demontpion 1
Vendoire
Ancien presbytère
Lisle
Presbytère
Tocane St Âpre
Les Graves
Maison Mage 2
CORREZE
St Rabier
Les courtissoux
Beauregard de Terr.
Les Pins
St Astier
Gendarmerie
PERIGUEUX
Limeyrat
Lot. les iris
Le stade 1
Bellevue
St Léon s/l'I.
Les Jonquettes
La Bachellerie
Montpon-M.
Vauclaire 1
Villamblard
Allée des jardins 1
Sarlat
L'hospice 3
Calviac
Le hameau
Le Bugue
Gendarmerie
Bergerac
Rue du petit sol
Domme
La croix des prés 1
Gendarmerie
GIRONDE
Cénac
La borie
Eymet
Gendarmerie
Monpazier
Les cyprès
Veyrignac
Lot. Barajoux
Daglan
Le pechauriol
LOT
LOT ET GARONNE
Programme de réhabilitation réalisé ou en cours de réalisation
Programme de réhabilitation en attente de programmation
Programme de réhabilitation en attente
Périgord HABITAT
Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029
Réalisation du programme de réhabilitations (2020-2025)

Bilan du PSP 2020-2025(2029)

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Réalisation des programmes de renouvellement urbain, incluant des opérations de déconstruction/reconstruction et réhabilitation lourde, prévus pour la période 2020-2029

- **Toutes les démolitions** associées à des opérations de renouvellement urbain **ont été menées à bien, engagées ou programmées**

Groupe	Nom groupe	Territoire	Nbre de lots	Nbre de lots démolis	Nbre de lots reconstruits	Effectivité
PH.252/270	MAISONS NEUVE - SAINT AQUILIN	TERRITOIRE SUD OUEST	4	2	4	Déconstruction de 2024 / Reconstruction en cours de conception
PH.1006	COMBE DES DAMES - PERIGUEUX	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	16	16	30	Déconstruction en 2023 / Reconstruction en cours de conception
PH.1017	COMBE DES DAMES - PERIGUEUX	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	4	4	8	Déconstruction en 2021 / Reconstruction réalisée.
PH.1022	LES MONDOUX - PERIGUEUX	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	144	64	Non déterminé	Déconstruction partielle en 2025 / Réhabilitation thermique en cours / Reconstruction en attente
PH.1024	LES HAUTS D'AGORA - BOULAZAC ISLE MANOIRE	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	180	86	Non déterminé	Déconstruction en 2022-2023 / Réhabilitation thermique en cours
PH.0078	LA TUILIERE - LA COQUILLE	TERRITOIRE NORD	10	10	12	RU réalisé en 2022 + construction du lotissement les Fougères
PH.0165	LOTISSEMENT LES LILAS - LIMEYRAT	TERRITOIRE SUD EST	6	2	-	Démolition partielle en 2022 + réhabilitation programmée
PH.0063	GENDARMERIE DE BEAUMONT	TERRITOIRE SUD OUEST	6	6	6	Démolition réalisée en 2022 + reconstruction LLS programmée
PH.0132	GENDARMERIE DE LA COQUILLE	TERRITOIRE NORD	8	8	10	Démolition réalisée en 2023 + reconstruction LLS en cours
PH.0101	GENDARMERIE DE SAVIGNAC LES EGLISES	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	12	12	8	Démolition programmée et reconstruction LLS en cours de conception
PH.0052	MENESTEROL - MONTPON	TERRITOIRE SUD OUEST	8	8	Non déterminé	RU en instance de programmation

La plupart des sites sont destinés à de la reconstruction.

Bilan du PSP 2020-2025(2029)

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Réalisation des programmes de renouvellement urbain, incluant des opérations de déconstruction/reconstruction et réhabilitation lourde, prévus pour la période 2020-2029

	Groupe	Nom groupe	Territoire	Nbre de lots	Nbre de lots démolis	Nbre de lots reconstruits	Effectivité
NPNRU	PH.1009	CITE JEAN MOULIN CHAMIERS	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	65	65	49	Déconstruction initiée en 2023 / Reconstruction en cours (phase 1) Déconstruction phase 2 en 2026 et reconstruction définitive à suivre
	PH.1015	BAT E BIS E TER CHAMIERS	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	64	32	-	Déconstruction partielle en 2021 / Réhabilitation thermique en cours
	PH.1130	ENSEMBLE ROMAIN ROLLAND - CHAMIERS	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	134	104	-	Déconstruction partielle en 2021 / Réhabilitation thermique réalisée

Les reconstructions hors site prévues dans le NPNRU ne sont pas indiquées, sauf pour la part hors site.

Au total, des 201 logements démolis, 161 devraient être reconstitués au titre de la RO NPNRU.

Bilan du PSP 2020-2025(2029)

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Réalisation des programmes de renouvellement urbain , incluant des opérations de déconstruction/reconstruction et réhabilitation lourde, prévus pour la période 2020-2029

- **Même situation pour les réhabilitations**, suite à des démolitions partielles réalisées avant 2020 : les opérations sont réalisées ou en cours

Groupe	Nom groupe	Territoire	Nbre de lots	Effectivité
PH.0077	ST AGNAN 1 HAUTEFORT	TERRITOIRE SUD EST	4	Programme réalisé 2022-2023
PH.0083	ST AGNAN 2 HAUTEFORT	TERRITOIRE SUD EST	9	

- Ou pour celle **incluant une restructuration lourde**

Groupe	Nom groupe	Territoire	Nbre de lots	Nbre de lots démolis	Nbre de lots post-RU
PH.1001	RUE POZZI - PERIGUEUX	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	42	8	Déconstruction partielle réalisée en 2024 / Programme de restructuration en cours

- **3 seuls programmes sont en cours d'étude ou de réorientation**

Groupe	Nom groupe	Territoire	Nbre de lots	Effectivité
PH.0029	MARQUISAT 1 - BELVES	TERRITOIRE SUD EST	28	RU en étude d'opportunité
PH.0053	LA MOTHE - NONTRON	TERRITOIRE NORD	24	Cession envisagée
PH.0075	LOTISSEMENT LES ROSES - LIMEYRAT	TERRITOIRE SUD EST	8	RU suspendu

Bilan du PSP 2020-2025(2029)

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Les programmes de réhabilitation

La plupart des opérations visées par cette orientation dans le PSP 2020-2029 **ont été menées à bien ou sont engagées**.

- **Ils concernent des groupes de logement inscrits dans des programmes de Renouvellement Urbain** (cf. supra)

NPNRU

Groupe	Nom groupe	Territoire	Nbre de lots	Effectivité
PH.1010	BAT D - CHAMIERS	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	64	Réhabilitation thermique 2021-2022
PH.1012	BAT E - CHAMIERS	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	60	Réhabilitation thermique 2021-2022
PH. 1015	BAT Ebis - CHAMIERS	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	32	Réhabilitation thermique 2025-2026
PH.1020	BAT F F BIS - CHAMIERS	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	126	Réhabilitation thermique 2026-2027
PH.1130	BAT A et B CHAMIERS (NPNRU)	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	30	Réhabilitation thermique 2021-2022
PH.1022	LES MONDOUX - PERIGUEUX	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	80	Réhabilitation thermique 2025-2026
PH.1024	LES HAUTS D'AGORA - BOULAZAC ISLE MANOIRE	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	80	Réhabilitation thermique 2025-2026
PH.1027	RUE JEAN MACE - PERIGUEUX	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	41	Réhabilitation thermique 2022

Soit la réhabilitation effective de 195 logements dont la réhabilitation était inscrite dans un programme de renouvellement urbain.

Et soit les réhabilitations en cours de 318 logements, inscrites dans un programme de renouvellement urbain.

Bilan du PSP 2020-2025(2029)

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Les programmes de réhabilitation

- **Ils concernent également des sites concernés par la seule orientation 'Réhabilitation' du PSP 2020-2029.**

Ils sont les suivants, par effectivité de réalisation.

Soit 12 groupes immobiliers (115 logements) pour lesquels **les réhabilitations ont été menées ou sont en phase de réalisation, voire de conception** pour l'un d'entre eux

Groupe	Nom groupe	Territoire	Nbre de lots	Effectivité
PH.0058	LA CROIX DES PRES 1 - DOMME	TERRITOIRE SUD EST	8	Réhabilitation thermique 2025
PH.0071	LES COURTISSOUX - ST RABIER	TERRITOIRE SUD EST	5	Réhabilitation thermique 2024
PH.0073	DEMONTPION 1 - JUMILHAC	TERRITOIRE NORD	7	Réhabilitation thermique 2024
PH.0079	LA BORIE 1 - CENAC SAINT JULIEN	TERRITOIRE SUD EST	16	Réhabilitation thermique 2020
PH.0088	LOT.BARAJOUX - VEYRIGNAC	TERRITOIRE SUD EST	10	Réhabilitation thermique 2024
PH.0105	ALLEE DES JARDINS - VILLAMBLARD	TERRITOIRE SUD OUEST	10	Réhabilitation thermique 2024
PH.0106	LES PINS - BEAUREGARD DE TERRASSON	TERRITOIRE SUD EST	8	Réhabilitation thermique 2023
PH.0110	VAUCLAIRE 1 - MONTPON	TERRITOIRE SUD OUEST	11	Réhabilitation thermique 2025-2026
PH.0112	LE HAMEAU - CALVIAC	TERRITOIRE SUD EST	10	Réhabilitation thermique 2020
PH.0129	BELLEVUE - LA BACHELLERIE	TERRITOIRE SUD EST	12	Réhabilitation thermique 2025
PH.0131	LOTISSEMENT LES IRIS - LIMEYRAT	TERRITOIRE SUD EST	6	Réhabilitation 2025-2026
PH.0159	L HOSPICE 3 - SARLAT	TERRITOIRE SUD EST	12	Réhabilitation en phase de conception

Bilan du PSP 2020-2025(2029)

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Les programmes de réhabilitation

- **10 groupes immobiliers** (120 logements) sont toujours identifiés mais leur réhabilitation est **en attente de programmation.**

Groupe	Nom groupe	Territoire	Nbre de lots	Effectivité
PH.0084	LE PECHAURIOL - DAGLAN	TERRITOIRE SUD EST	6	Non programmée
PH.0147	LESCURE 1 - BOULAZAC ISLE MANOIRE	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	26	Non programmée
PH.0149	LES JONQUETTES - ST LEON s/ l'ISLE	TERRITOIRE SUD OUEST	11	Non programmée
PH.0157	LES GLYCINES - TRELISSAC	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	24	Non programmée
PH.0160	LESCURE 2 - BOULAZAC ISLE MANOIRE	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	14	Non programmée
PH.0172	PAGOT E - COULOUNIEIX CHAMIERS	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	24	Non programmée
PH.0304	PRESBYTERE - LISLE	TERRITOIRE NORD	3	Non programmée
PH.0324	MAISON MAGE 2 - TOCANE	TERRITOIRE NORD	4	Non programmée
PH.0170	GENDARMERIE DE DOMME	TERRITOIRE SUD EST	3	Orientation à redéfinir
PH.0184	GENDARMERIE DE LE BUGUE	TERRITOIRE SUD EST	5	Orientation à redéfinir

Bilan du PSP 2020-2025(2029)

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Les programmes de réhabilitation

- Enfin, **8 groupes immobiliers** dont deux groupes de logements attachés à des gendarmeries (82 logements) sont **en attente de définition d'une orientation de travaux.**

Groupe	Nom groupe	Territoire	Nbre de lots	Effectivité
PH.0069	LE STADE 1 - LA BACHELLERIE	TERRITOIRE SUD EST	8	-
PH.0118	LES CYPRES - MONPAZIER	TERRITOIRE SUD OUEST	5	-
PH.0320	LES GRAVES - TOCANE SAINT APRE	TERRITOIRE NORD	9	-
PH.0340	ANCIEN PRESBYTERE - VENDOIRE	TERRITOIRE NORD	2	-
PH.0616	RUE DU PETIT SOL - BERGERAC	TERRITOIRE SUD OUEST	9	-
PH.1011	RUE JEAN PAGES - PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	32	-
PH.0100	GENDARMERIE DE ST ASTIER	TERRITOIRE SUD OUEST	10	-
PH.0126	GENDARMERIE DE EYMET	TERRITOIRE SUD OUEST	7	-

- Les groupes dont les réhabilitations ont été **reportées ou déprogrammées** sont réintégrées dans le Plan d'Entretien pluriannuel du Patrimoine (PEP).

C'est le cas de deux seuls sites :

- Les Jaures à Périgueux (105 logements)
- Le Vallon, rue combe des dames à Périgueux (100 logements)

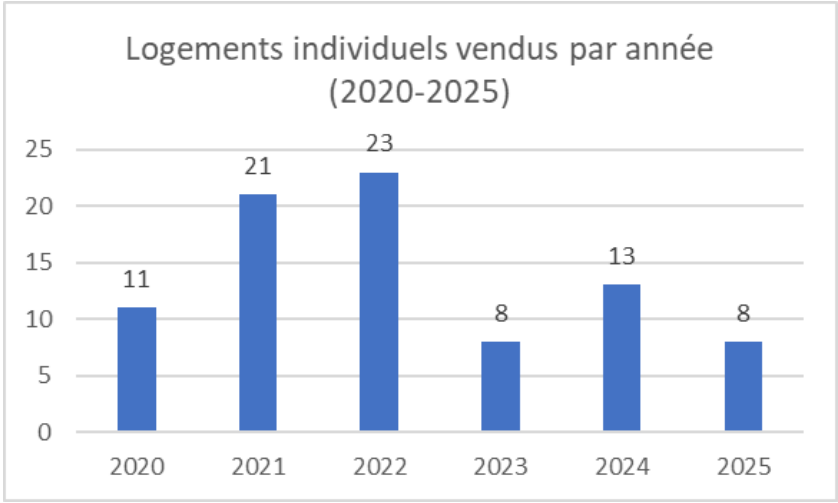
Bilan du PSP 2020-2025(2029)

La politique de vente et d'accession à la propriété

Le plan de vente et de soutien à l'accession à la propriété des locataires a été poursuivi, malgré un contexte économique difficile pour les candidats à l'acquisition d'un bien immobilier.

Pour rappel, l'objectif de rythme de vente était de 15 par an pour les logements ordinaires, hors les sites particuliers (Résidences Personnes âgées, gendarmeries) qui font l'objet de négociations spécifiques avec des tiers.

84 logements ont été vendus entre 2020 et 2025.

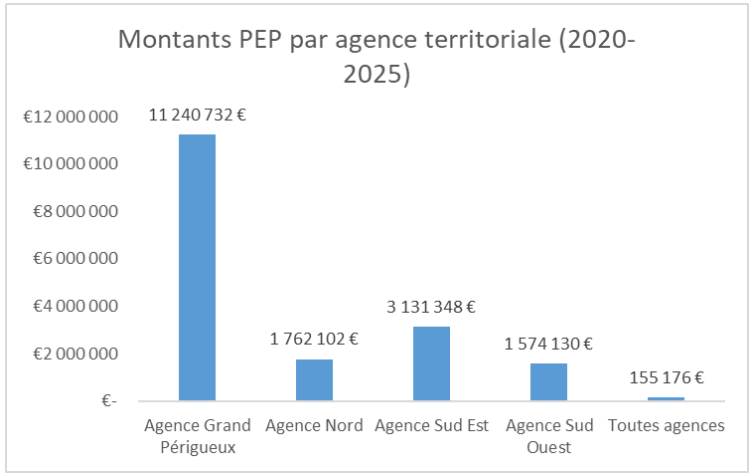


Bilan du PSP 2020-2025(2029)

Le Plan d'Entretien du Patrimoine (P.E.P)

L'engagement du Plan d'Entretien pluriannuel du Patrimoine dépend à la fois d'impératifs de maintenance, d'amélioration des performances techniques, de la politique d'amélioration du cadre de vie et du confort des logements. Mais également des ressources disponibles allouées aux deux classes budgétaires (classe 2 pour l'investissement et classe 6 pour le fonctionnement).

L'année de la fusion entre Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat (2020) a été une année de transition, doublée par la période du COVID-19 qui a considérablement perturbé nos conditions de réalisation de travaux.



En 2022-2023, un travail important de rationalisation de nos procédures de reporting des travaux d'entretien courant et de gros entretien a été réalisé. Il a permis la création d'un outil de suivi de nos interventions et de bilan à partir de l'exercice 2021. Les données relatives au PEP de Périgord Habitat portent donc ici sur les exercices 2021-2025.

Bilan du PSP 2020-2025(2029)

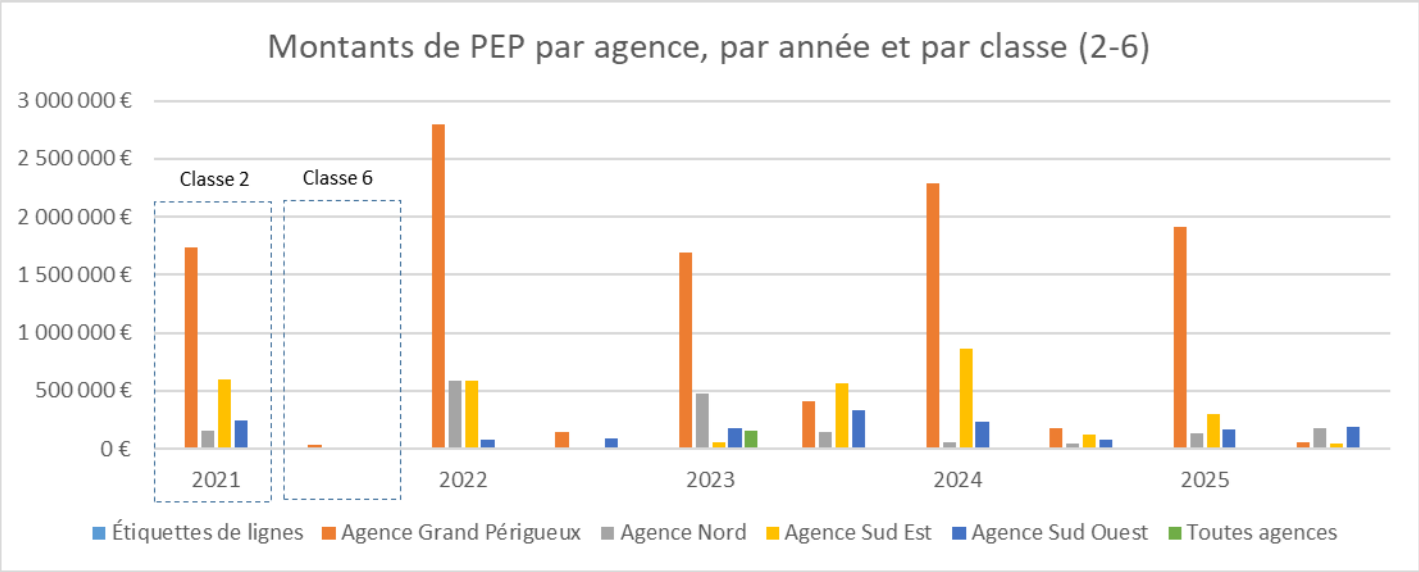
Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Le Plan d'Entretien du Patrimoine (P.E.P)

En cinq ans, **près de 18 M€ de travaux ont été engagés**, dont un peu plus de 15 M€ pour la classe 2.
La répartition géographique de ces travaux correspond à la structure de notre patrimoine.

Il est important de souligner que deux plans d'ampleur ont été menés à partir de 2020-2021 :

- Plan de relance post-COVID (1M€) réalisé à hauteur de 518 858 €
- Plan d'urgence dédié au patrimoine de la Ville de Périgueux (500 k€ financé à 100% par le CD24).



Bilan du PSP 2020-2025(2029)

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

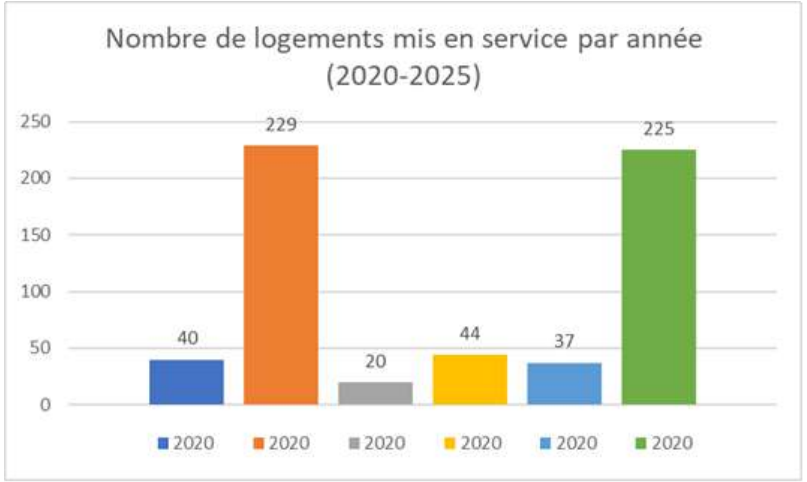
Le développement de l'offre

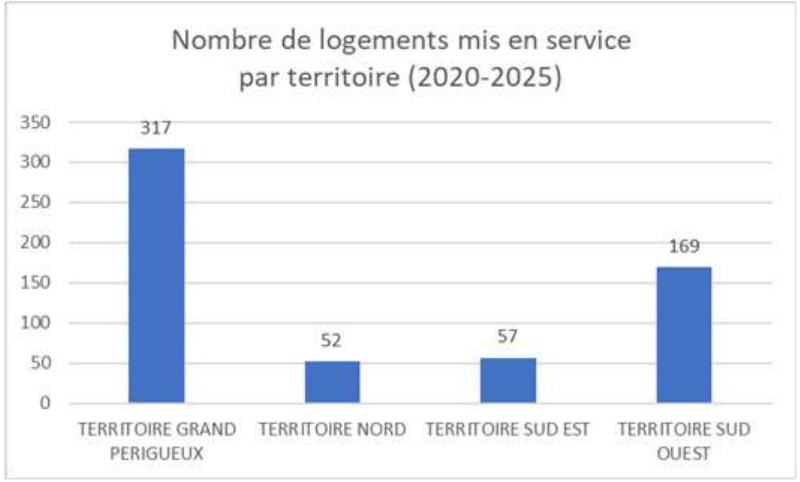
595 logements ont été mis en service entre 2020 et 2025.

L'activité de construction est soumise aux aléas techniques, aux contextes budgétaires annuels et aux réponses graduées des entreprises à nos consultation, mais également aux enjeux de développement et aux priorités impulsées par la gouvernance de l'Office.

Les mises en service suivent des rythmes inégaux en fonction des exercices.

La moyenne annuelle de mise en service a été de 99 logements, répartis sur tous les territoires, avec une prépondérance pour l'agglomération du Grand Périgueux.





Bilan du PSP 2020-2025(2029) …. vers le PSP 2026-2035

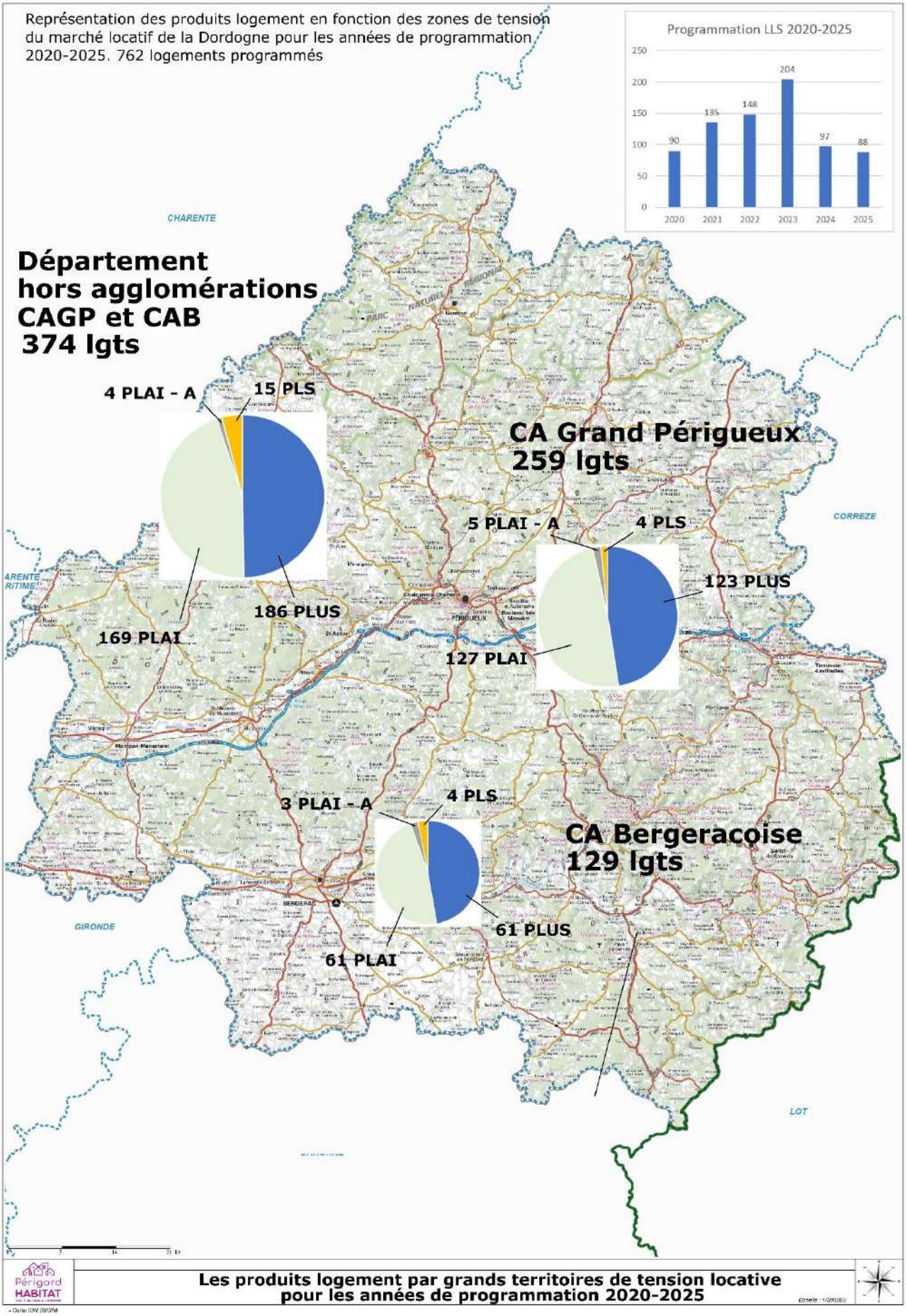
Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

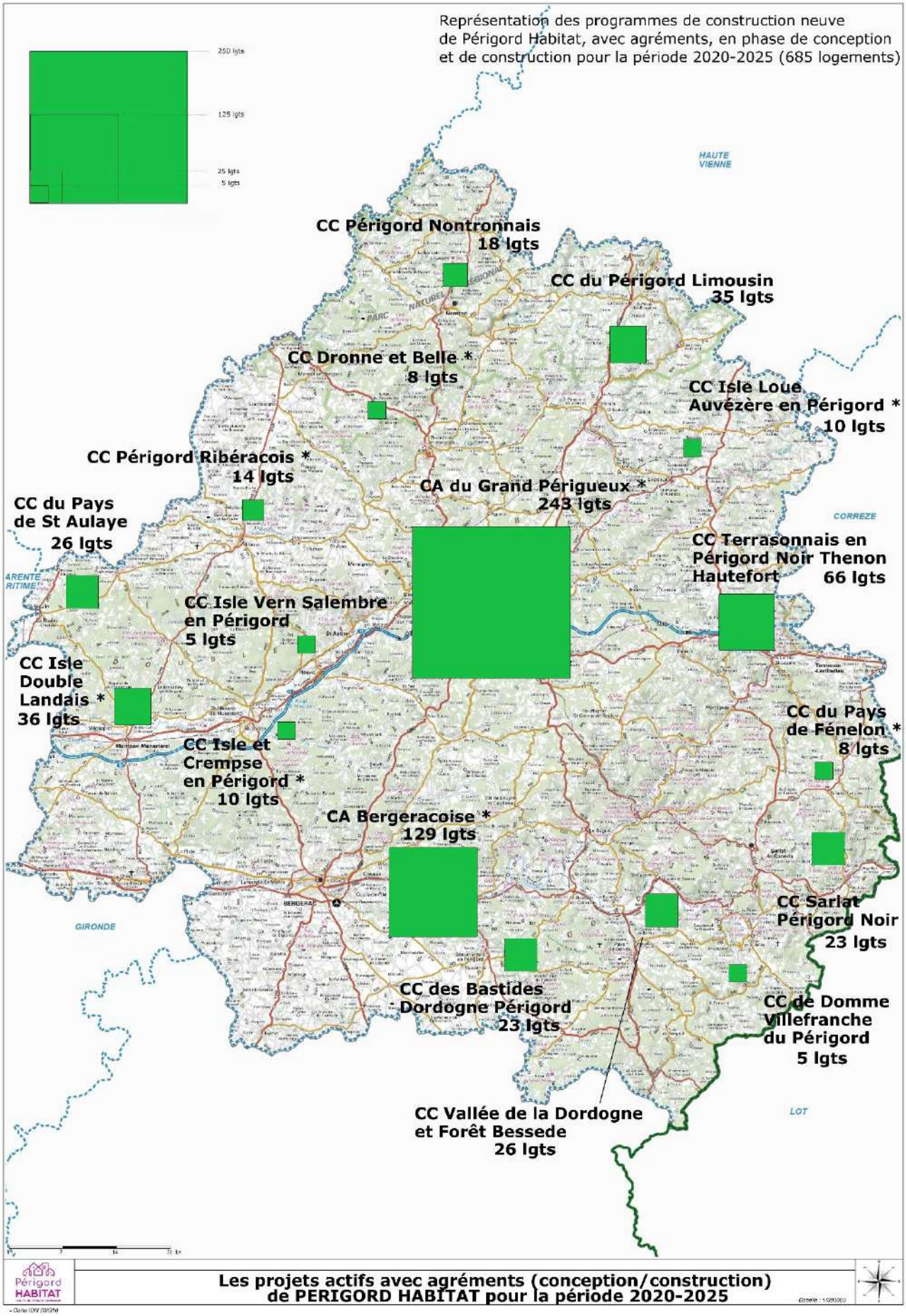
La programmation de logements neufs

La programmation a concerné **762 agréments sur la période 2020-2025**. 685 ont été activés.

77 agréments sont toujours en cours d'étude ou d'attente de positionnement.

Certaines annulations pourront être déclarées au délégataire des aides à la pierre (4 opérations - 33 logements).


Représentation des produits logement en fonction des zones de tension du marché locatif de la Dordogne pour les années de programmation 2020-2025. 762 logements programmés
Programmation LLS 2020-2025
250
200
150
100
50
0
90
135
148
204
97
88
2020
2021
2022
2023
2024
2025
CHARENTE
Département hors agglomérations CAGP et CAB 374 lgts
4 PLAI - A
15 PLS
186 PLUS
169 PLAI
CA Grand Périgueux 259 lgts
5 PLAI - A
4 PLS
123 PLUS
127 PLAI
CORREZE
3 PLAI - A
4 PLS
CA Bergeracoise 129 lgts
61 PLUS
61 PLAI
GIRONDE
LOT
Les produits logement par grands territoires de tension locative pour les années de programmation 2020-2025


Représentation des programmes de construction neuve
de Périgord Habitat, avec agréments, en phase de conception
et de construction pour la période 2020-2025 (685 logements)
250 lgts
125 lgts
25 lgts
5 lgts
HAUTE VIENNE
CC Périgord Nontronnais
18 lgts
CC du Périgord Limousin
35 lgts
CC Dronne et Belle *
8 lgts
CC Isle Loue
Auvézère en Périgord *
10 lgts
CC Périgord Ribéracois *
14 lgts
CA du Grand Périgueux *
243 lgts
CC du Pays
de St Aulaye
26 lgts
CORREZE
CC Terrasonnais en
Périgord Noir Thenon
Hautefort
66 lgts
CC Isle Vern Salembre
en Périgord
5 lgts
CC Isle
Double
Landais *
36 lgts
CC du Pays
de Fénelon *
8 lgts
CC Isle et
Crempse
en Périgord *
10 lgts
CA Bergeracoise *
129 lgts
CC Sarlat
Périgord Noir
23 lgts
GIRONDE
CC des Bastides
Dordogne Périgord
23 lgts
CC de Domme
Villefranche
du Périgord
5 lgts
CC Vallée de la Dordogne
et Forêt Bessede
26 lgts
LOT
Périgord HABITAT
Les projets actifs avec agréments (conception/construction)
de PERIGORD HABITAT pour la période 2020-2025

Bilan du PSP 2020-2025(2029) …. vers le PSP 2026-2035

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

L'offre nouvelle en cours de conception/ exécution

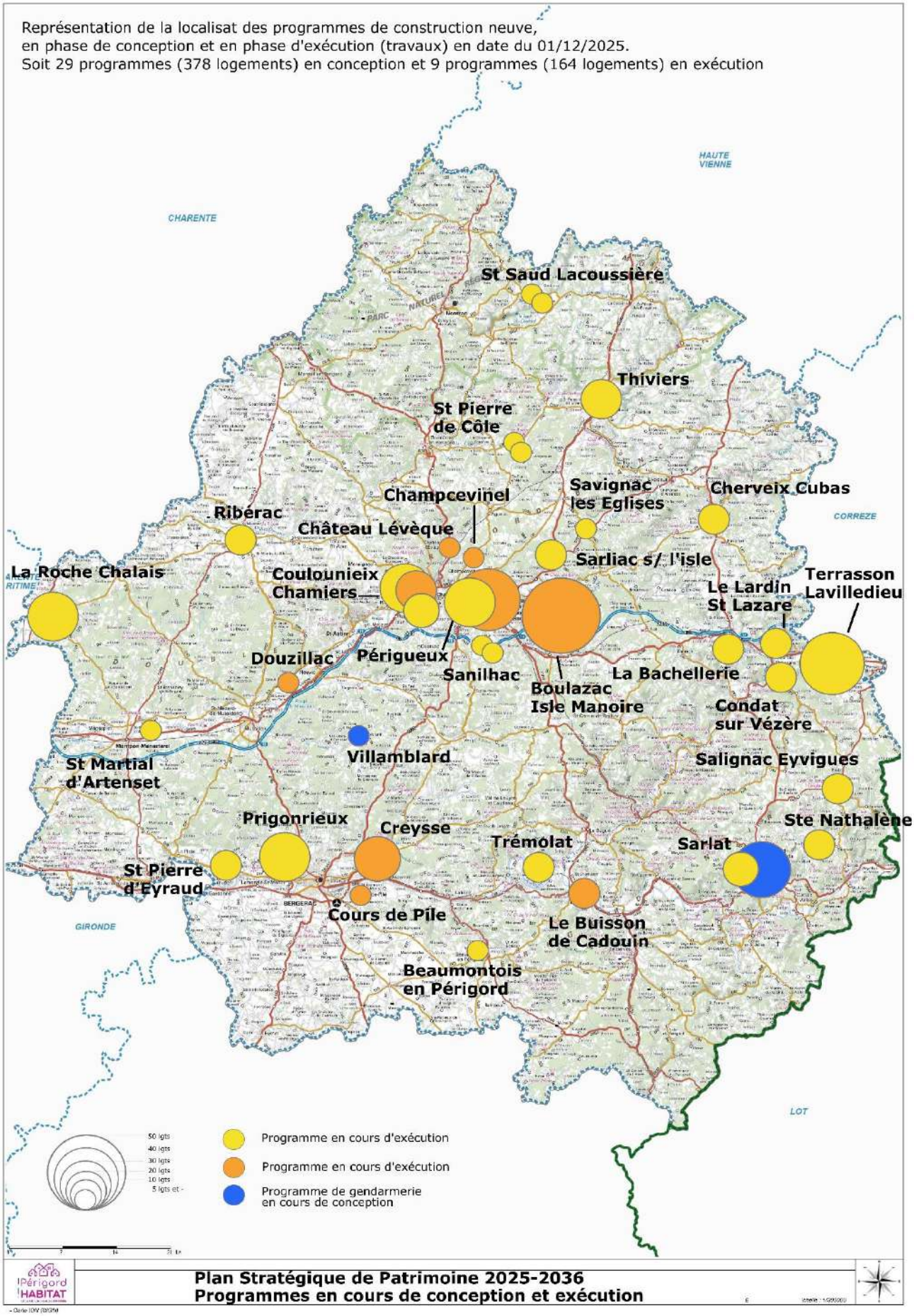
Une série de programmes neufs sont en cours de conception et d'exécution :

- Conception : 29 programmes pour 378 logements, dont un programme de VEFA contractualisé et deux programmes de gendarmeries (bâtiments administratifs/techniques et logements)
- Exécution/Travaux : 9 programmes pour 164 logements

AVANCEMENT	CODE	COMMUNE	NOMBRE DE LOTS
EXECUTION	3001	Périgueux	41
EXECUTION	3004	Douzillac	5
EXECUTION	3007	Coulounieix-Chamiers	20
EXECUTION	3018	Champcevinel	3
EXECUTION	3043	Le Buisson-de-Cadouin	10
EXECUTION	1144	Château-l'Évêque	6
EXECUTION	3019	Cours-de-Pile	2
EXECUTION	3006	Boulazac Isle Manoire	51
EXECUTION	3041	Creysse	26

AVANCEMENT	CODE	COMMUNE	NOMBRE DE LOTS
CONCEPTION	3008	Périgueux	30
CONCEPTION	3009	Trémolat	8
CONCEPTION	3013	Beaumontois en Périgord	5
CONCEPTION	3015	Ribérac	12
CONCEPTION	3017	Sarliac-sur-L'Isle	9
CONCEPTION	3021	Prigonrieux	30
CONCEPTION	3024	Saint-Pierre-d'Eyraud	9
CONCEPTION	3026	Thiviers	20
CONCEPTION	3027	Saint-Pierre-de-Côle	4
CONCEPTION	3028	Saint-Saud-Lacoussière	3
CONCEPTION	3030	Le Lardin-Saint-Lazare	8
CONCEPTION	3031	Saint-Martial-d'Artenset	5
CONCEPTION	3032	Sanilhac	4
CONCEPTION	3039	La Roche-Chalais	31
CONCEPTION	3040	Sarlat-la-Canéda	15
CONCEPTION	3042	Condat-sur-Vézère	8
CONCEPTION	3044	Saint-Saud-Lacoussière	2
CONCEPTION	3045	Savignac-les-Églises	6
CONCEPTION	3046	Sanilhac	4
CONCEPTION	3047	Villamblard	7
CONCEPTION	3049	Coulounieix-Chamiers	29
CONCEPTION	3051	Salignac-Eyvigues	8
CONCEPTION	3053	La Bachellerie	8
CONCEPTION	3056	Saint-Pierre-de-Côle	2
CONCEPTION	3057	Sarlat-la-Canéda	35
CONCEPTION	3058	Coulounieix-Chamiers	15
CONCEPTION	3060	Cherveix-Cubas	10
CONCEPTION	3068	Sainte Nathalene	8
CONCEPTION	3071	Terrasson	43

Représentation de la localisat des programmes de construction neuve,
en phase de conception et en phase d'exécution (travaux) en date du 01/12/2025.
Soit 29 programmes (378 logements) en conception et 9 programmes (164 logements) en exécution



Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2036
Programmes en cours de conception et exécution

REPAIRE

ACTUALISATION DU PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE DE PÉRIGORD HABITAT

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Rapport établi en vue de sa présentation
devant le Conseil d'Administration de
Périgord Habitat en date du 04/12/2025

Sommaire

1. Le rappel de la méthode
2. L’état des lieux du parc existant
3. Les orientations stratégiques et les déclinaisons d’intervention sur le parc existant
4. L’évaluation des optimums de travaux et les enjeux financiers
5. La stratégie de développement territorial

1. Le rappel de la méthode

Notre vision

La mission s'organise en 5 étapes :

1. Définition des orientations stratégiques sur le patrimoine existant
2. Application des orientations au parc existant
3. Quantification des impacts par segment
4. Élaboration de la stratégie de développement territorial
5. Rédaction du PSP socle et préparation CA

La démarche

Méthodologie synthétique

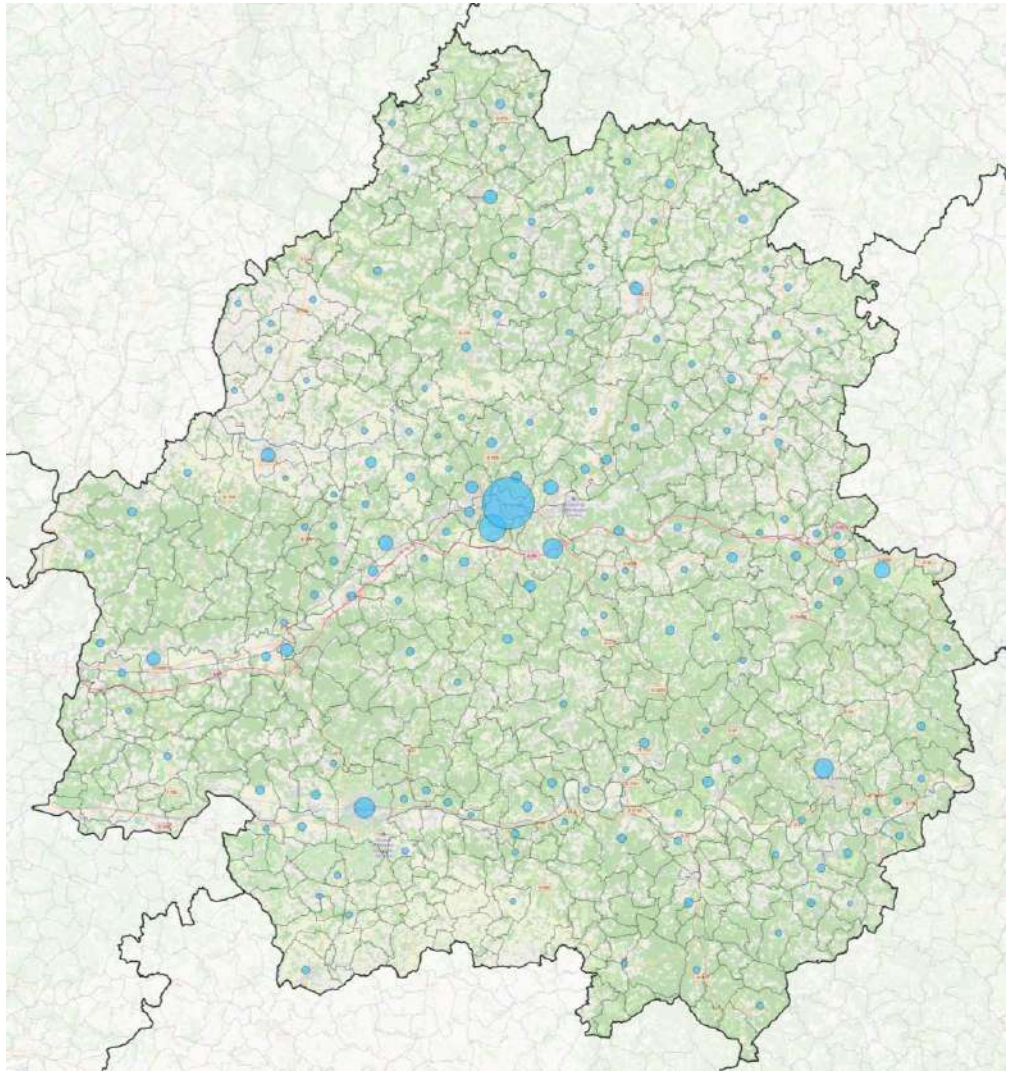
ETAPE		OBJECTIF PRINCIPAL	LIVRABLES
1	Définition des orientations stratégiques sur le patrimoine existant	Coconstruire les orientations patrimoniales prioritaires à partir des enjeux internes	• Fiches-orientation par axe stratégique • Note de cadrage
2	Application des orientations au parc existant	Identifier les groupes de logements concernés par chaque orientation pour construire les segments patrimoniaux	• Tableau groupes ↔ orientation • Cartographie des segments
3	Quantification des impacts par segment	Estimer le volume de logements, les montants d'intervention et la couverture stratégique du parc	• Tableau de synthèse par segment • Indicateurs clés + visuels
4	Élaboration de la stratégie de développement territorial	Hiérarchiser les zones de développement futur en fonction des besoins, opportunités et contraintes territoriales	• Carte des territoires cibles • Grille de priorisation • Synthèse développement
5	Rédaction du PSP socle et préparation CA	Formaliser l'ensemble des résultats dans un document structuré et adapté à la gouvernance	• Document PSP socle • Note de synthèse DG • Slides CA

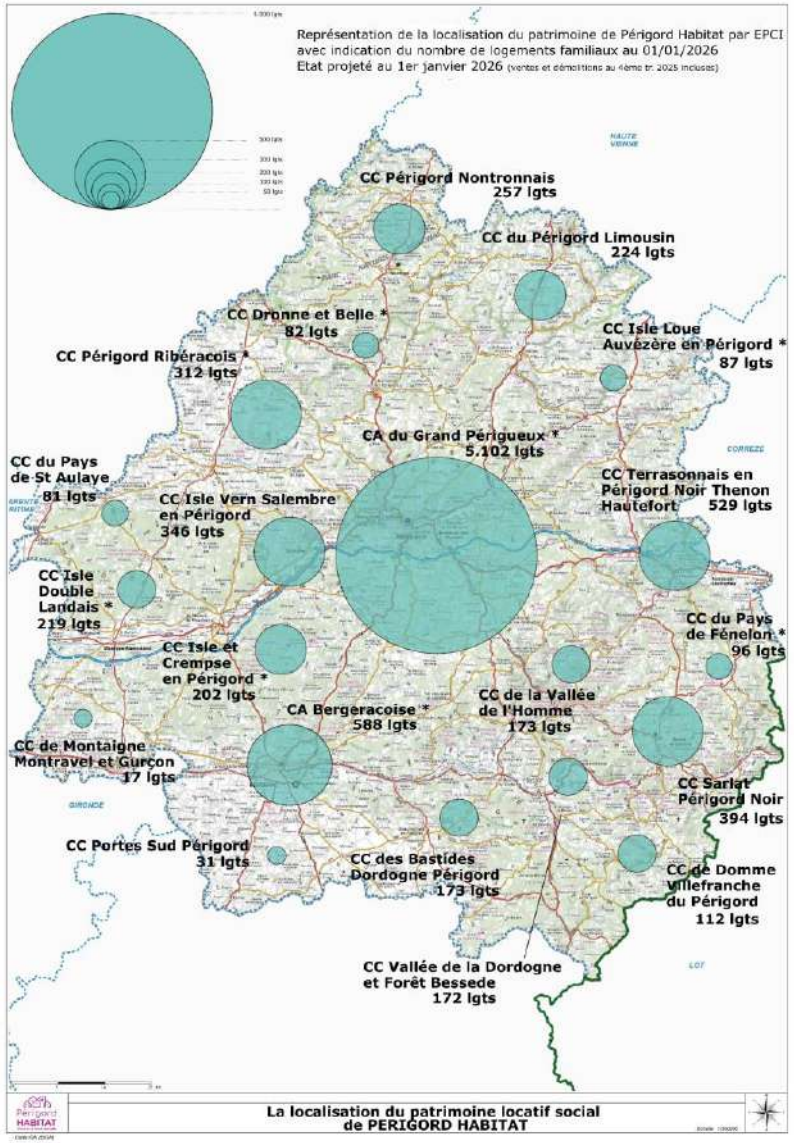
2. L’état des lieux

2.1. Quelques éléments de cadrage
2.2. Données générales sur le patrimoine de Périgord Habitat
2.3. Focus sur les enjeux relatifs au carbone et à l’énergie
2.4. Focus sur les enjeux d’adaptation aux risques climatiques

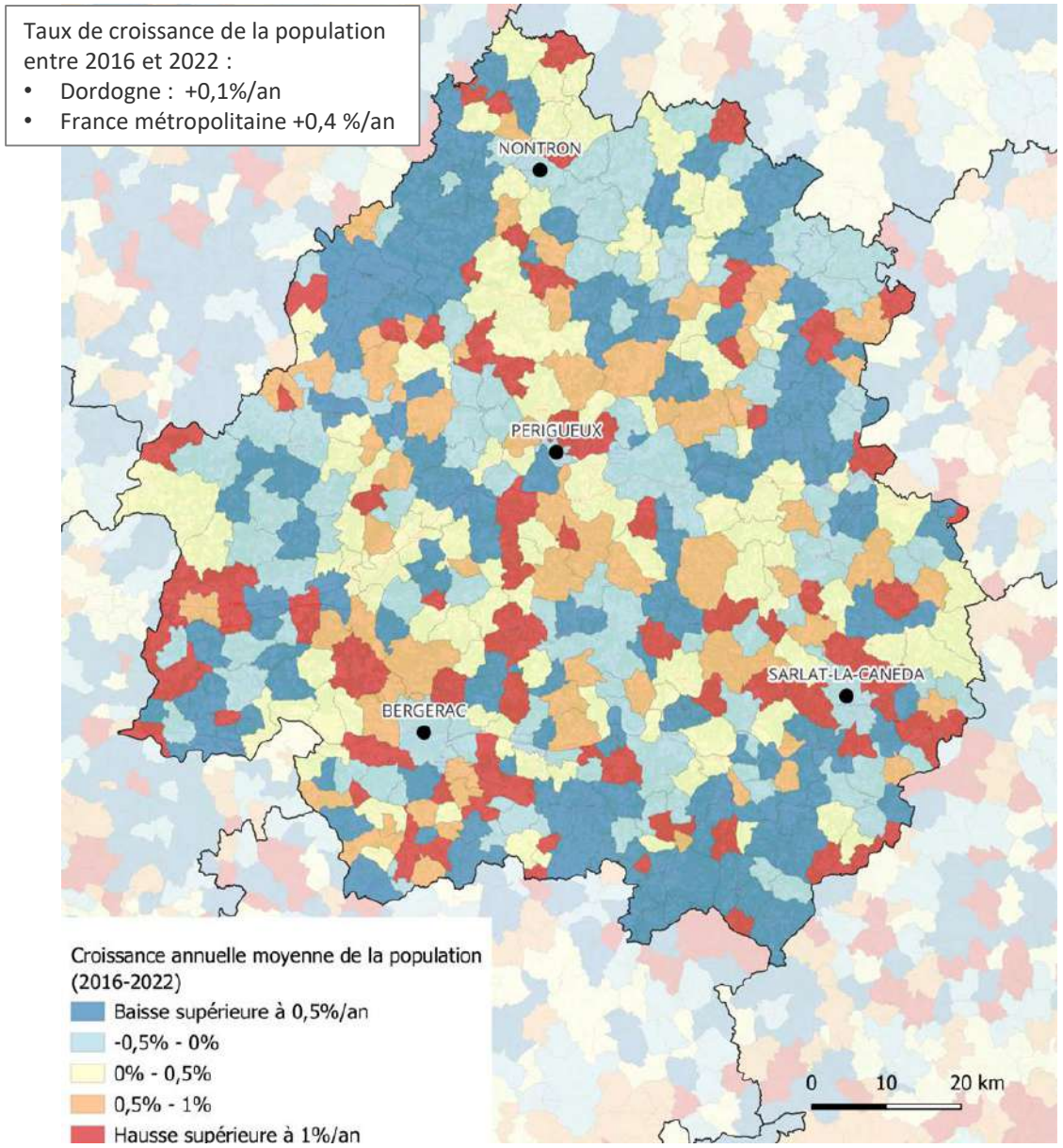
2.1. Quelques éléments de cadrage

Localisation du patrimoine de Périgord Habitat dans le département





Grandes dynamiques territoriales



Le rythme de croissance de la population sur un territoire est un indicateur incontournable de la tension sur le marché de l'habitat :

- Lorsque la croissance est rapide, le parc de logements doit se développer à un rythme similaire pour éviter qu'un décalage important entre l'offre et la demande ne se créé. On parle alors de marché « tendu ». Dans ce contexte, l'accès au logement est souvent rendu difficile par des prix élevés à l'achat et sur le segment locatif libre. Le parc social doit permettre de loger les ménages précaires, mais également ceux avec des revenus intermédiaires, que les prix élevés excluent du marché privé.
- A l'inverse, une croissance faible ou une décroissance de la population contribue à détendre le marché et limiter les freins à l'accès au logement. Dans un contexte détendu, le parc social entre vite en concurrence directe avec le segment locatif libre et l'accession à la propriété, et peut se concentrer sur son rôle d'accueil des ménages plus précaires et sur les typologies de logements qui ne sont pas disponibles sur le marché privé.

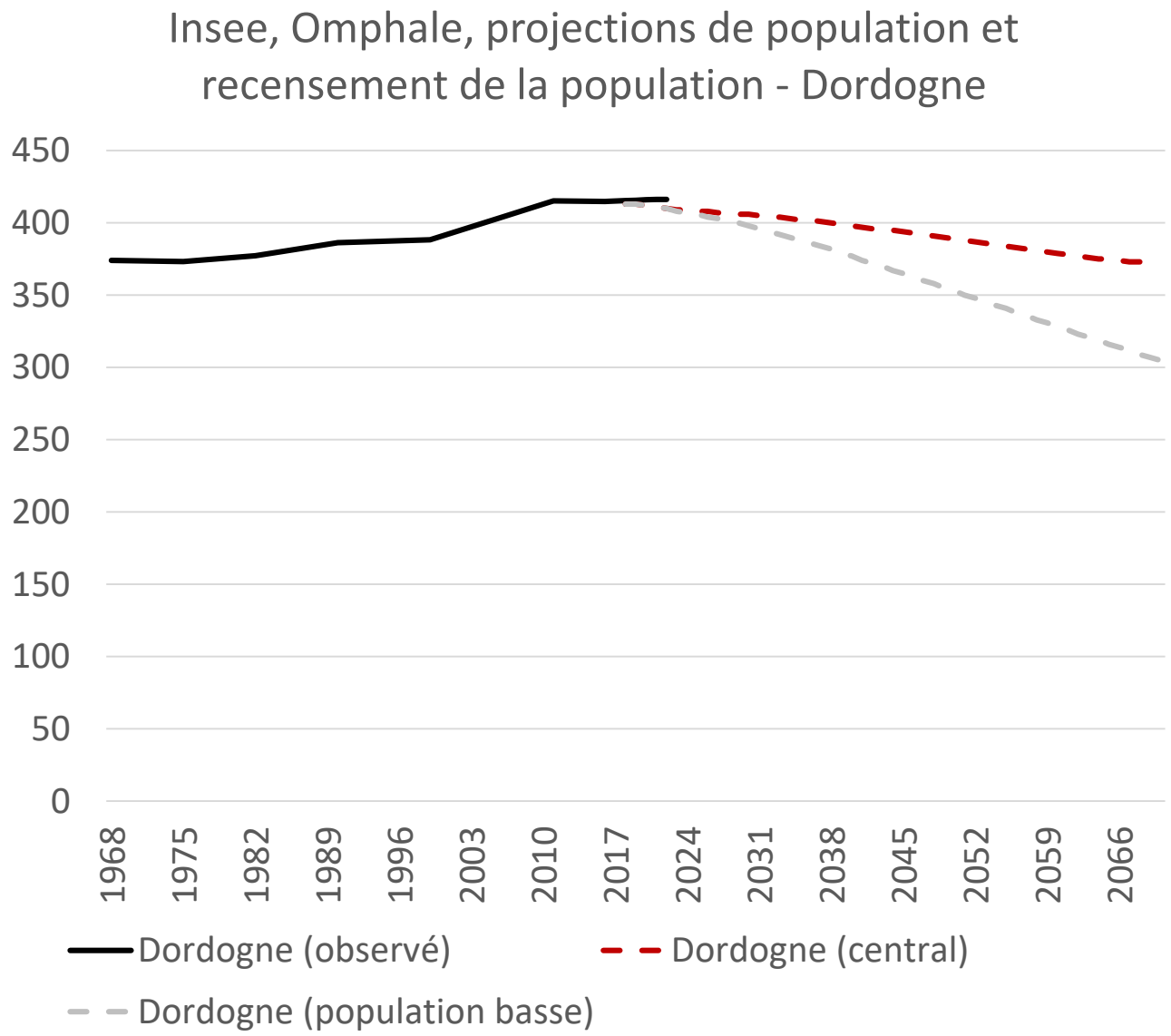
Entre 2016 et 2022, la population de la Dordogne a augmenté à un rythme faible de 0,1%/an contre 0,4% à l'échelle nationale, ce qui correspond à une faible croissance démographique.

A l'intérieur du département, on observe une forte dynamique de périurbanisation : les ville-centre des principales agglomérations perdent des habitants (Bergerac, Sarlat, Périgueux) au profit des communes de leurs couronnes périurbaines.

Dans les secteurs ruraux, les dynamiques apparaissent plus hétérogènes.

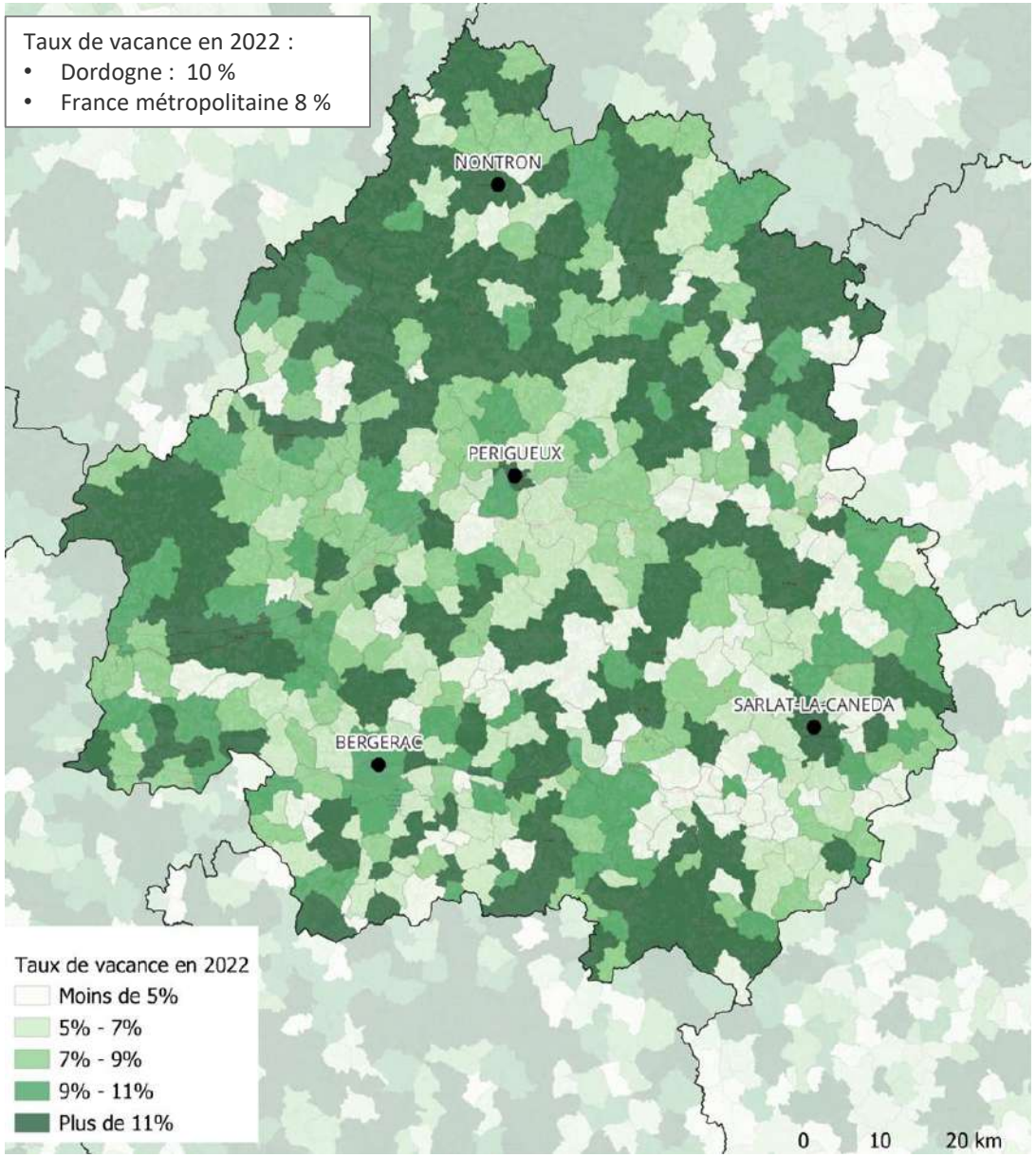
Une faible pression démographique, notamment dans les centres urbains

Grandes dynamiques territoriales



- L'Insee propose des projections de population à l'échelle départementales, produites à l'aide de son modèle Omphale.
- Pour ce qui concerne la Dordogne, le scénario central prévoit une baisse de la population d'environ 50.000 personnes à l'horizon 2070. Le scénario « population basse », qui correspond mieux aux évolutions observées ces dernières années à l'échelle nationale aboutit quant à lui à une baisse de la population plus de 100.000 personnes au cours des 50 prochaines années.
- Dans ce contexte de baisse probable de la population, la localisation de la production neuve doit être faite avec précaution pour répondre à des situations de tension avérée.
- Une production excessive ou mal positionnée risque de générer de la vacance dans le parc social ou dans le parc privé le moins attractif.

Grandes dynamiques territoriales



Une vacance plus élevée dans les centres urbains et l'ouest du territoire

Le taux de vacance est le rapport entre le nombre de logements inoccupés et le nombre total de logement dans le parc. On considère qu'un taux de vacance inférieur à 5% correspond au minimum « frictionnel ». Au-delà, la vacance constitue souvent un indicateur de tension sur le marché de l'habitat.

Avec 10% de logements vacants dans l'ensemble de son parc de logements, la Dordogne, contre 8% en moyenne à l'échelle nationale, le territoire connait une problématique de vacance élevée.

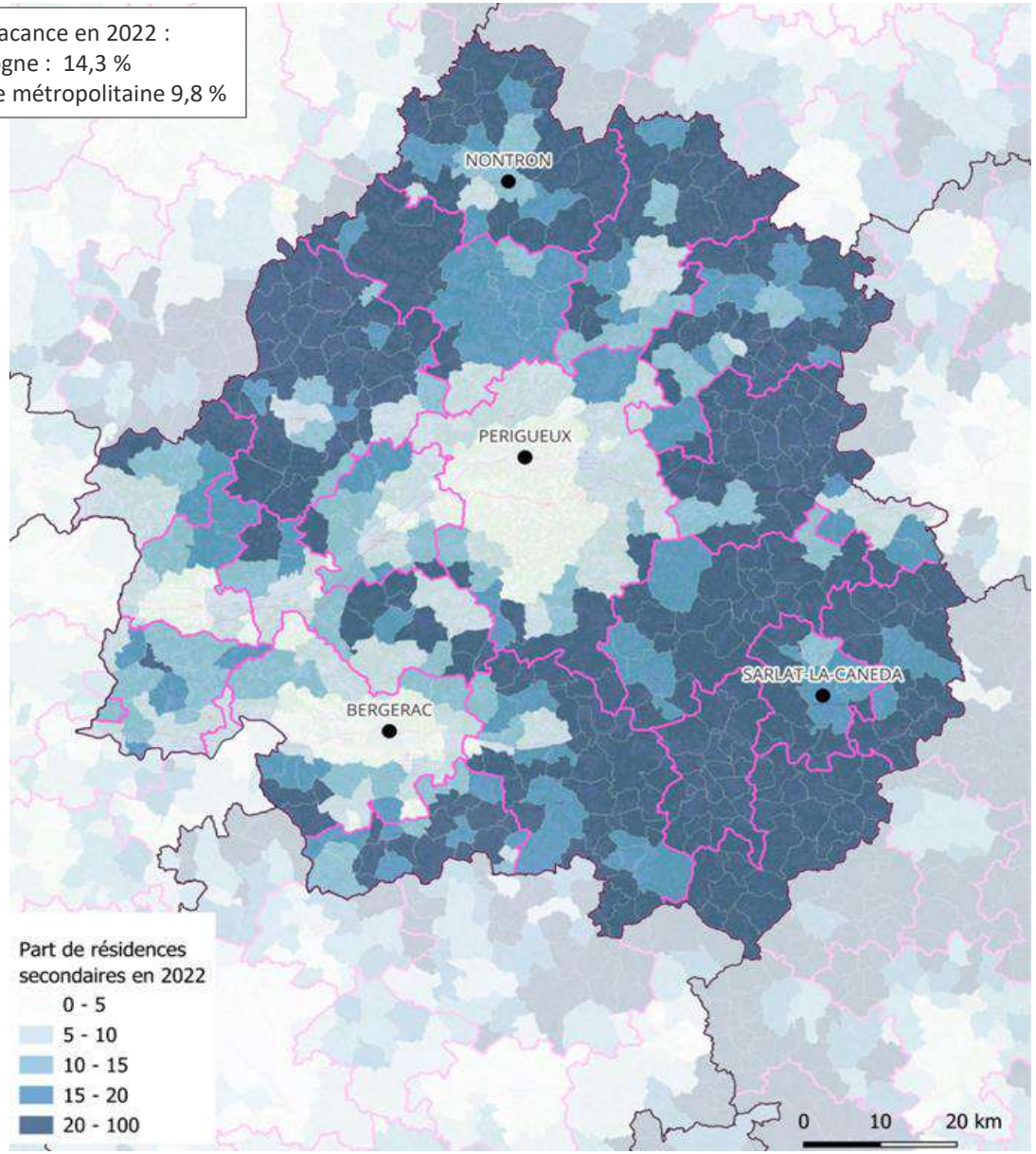
Les secteurs ruraux du nord est de l'est du département connaissent des taux de vacance importants. La vacance apparait également élevée dans les villes-centres des principales agglomérations.

Complément issu des ateliers :

En Dordogne, la vacance élevée traduit aussi l'existence d'un parc durablement déqualifié, notamment dans les centres-anciens (logements en RdC ou liés à des commerces, etc.)

Grandes dynamiques territoriales

Taux de vacance en 2022 :
- Dordogne : 14,3 %
- France métropolitaine 9,8 %



Résidences secondaires en Dordogne

Le taux de résidences secondaires et occasionnelles correspond au poids de ces logements dans l'ensemble du parc.

Le Périgord compte 14,3% de résidences secondaires et occasionnelles dans son parc de logements, contre 9,8% à l'échelle nationale. Ce taux est particulièrement élevé dans les secteurs ruraux, il traduit leur caractère touristique.

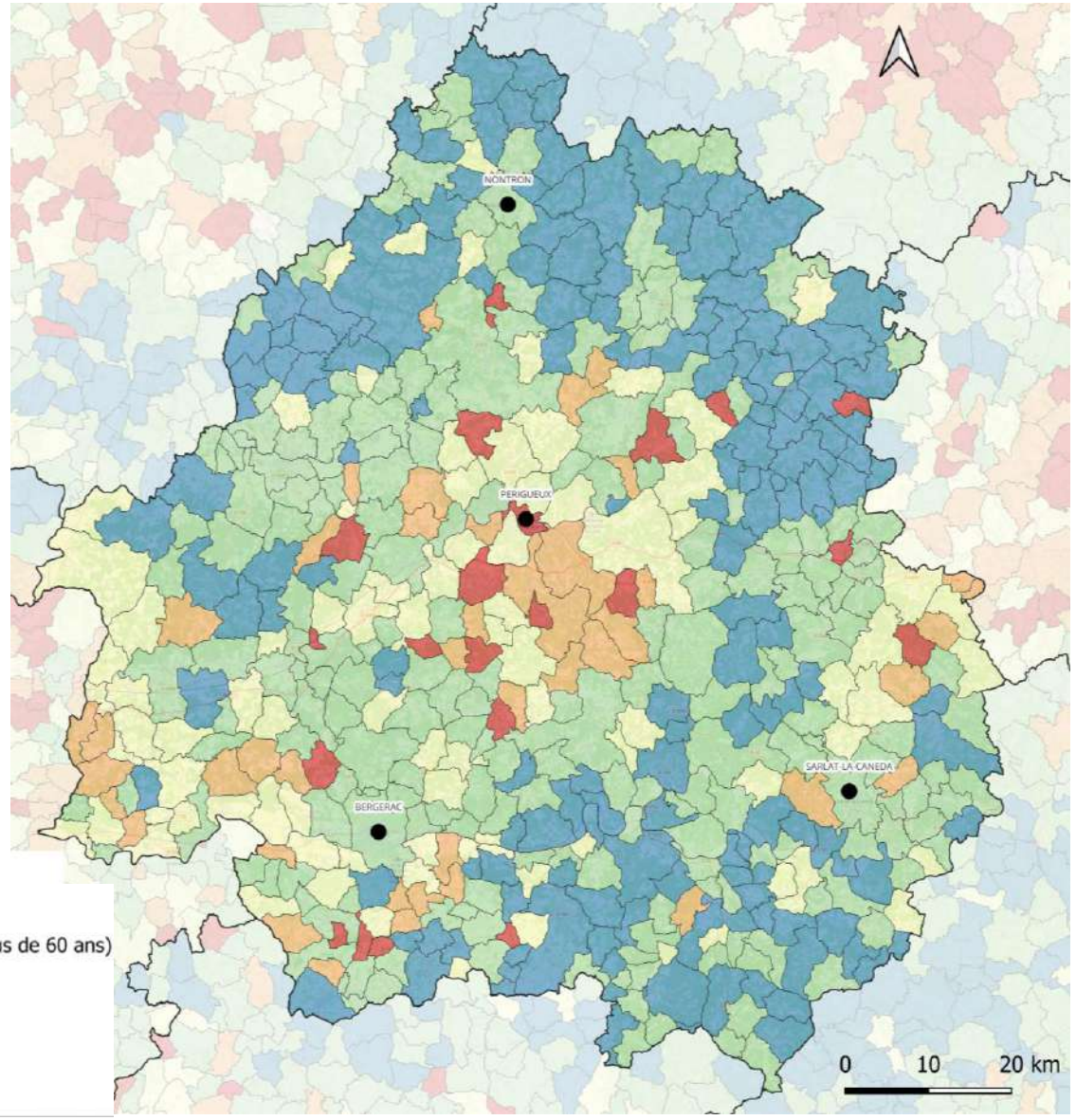
La vocation touristique de certaines communes peut contribuer à exclure les ménages de l'accès au parc privé et générer des besoins en logements sociaux ou intermédiaires.

Par ailleurs, l'activité touristique génère des besoins spécifiques d'hébergement des travailleurs saisonniers.

Complément issu des ateliers :

Périgord Habitat voit un intérêt à intervenir dans les communes présentant plus de 30 % de résidences secondaires, afin de contribuer à un rééquilibrage du marché local de l'habitat.

Grandes dynamiques territoriales



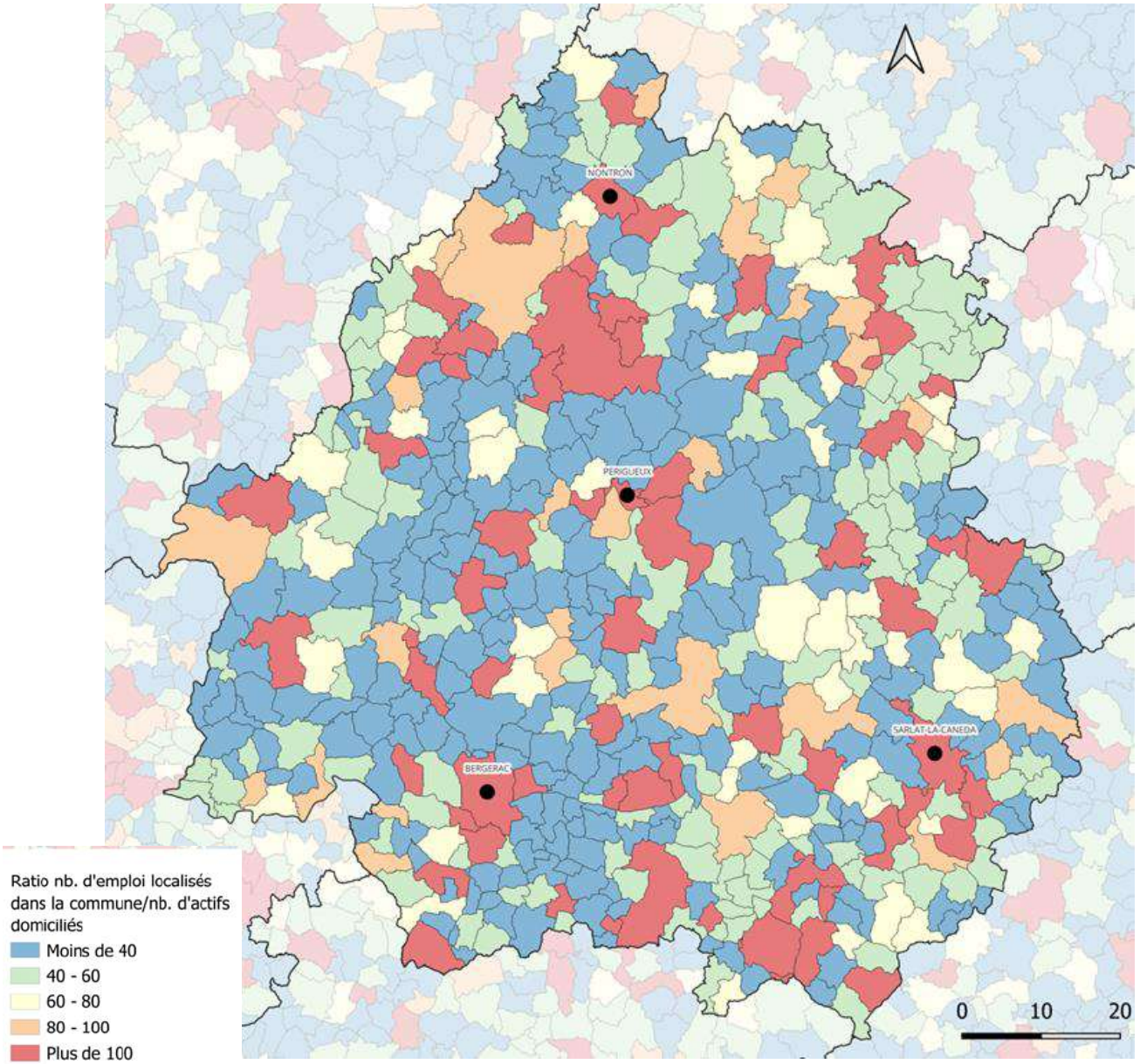
L'indice de jeunesse correspond au rapport entre la population âgée de moins de 30 ans sur celle de plus de 60 :

- S'il est inférieur à 1, le territoire compte plus de personnes âgées de plus de de 60 ans que de moins de 30,
- S'il est supérieur à 1, le territoire compte plus personnes jeunes que de personnes âgées.

En Dordogne, l'indice de jeunesse est de 0,7, contre 1,3 en moyenne en France métropolitaine.

Cela traduit la forte proportion de personnes âgées dans la population du département. En 2022, 14,3% de la population départementale était âgée de de plus de 75 ans, contre 9,9% en moyenne en France.

Grandes dynamiques territoriales

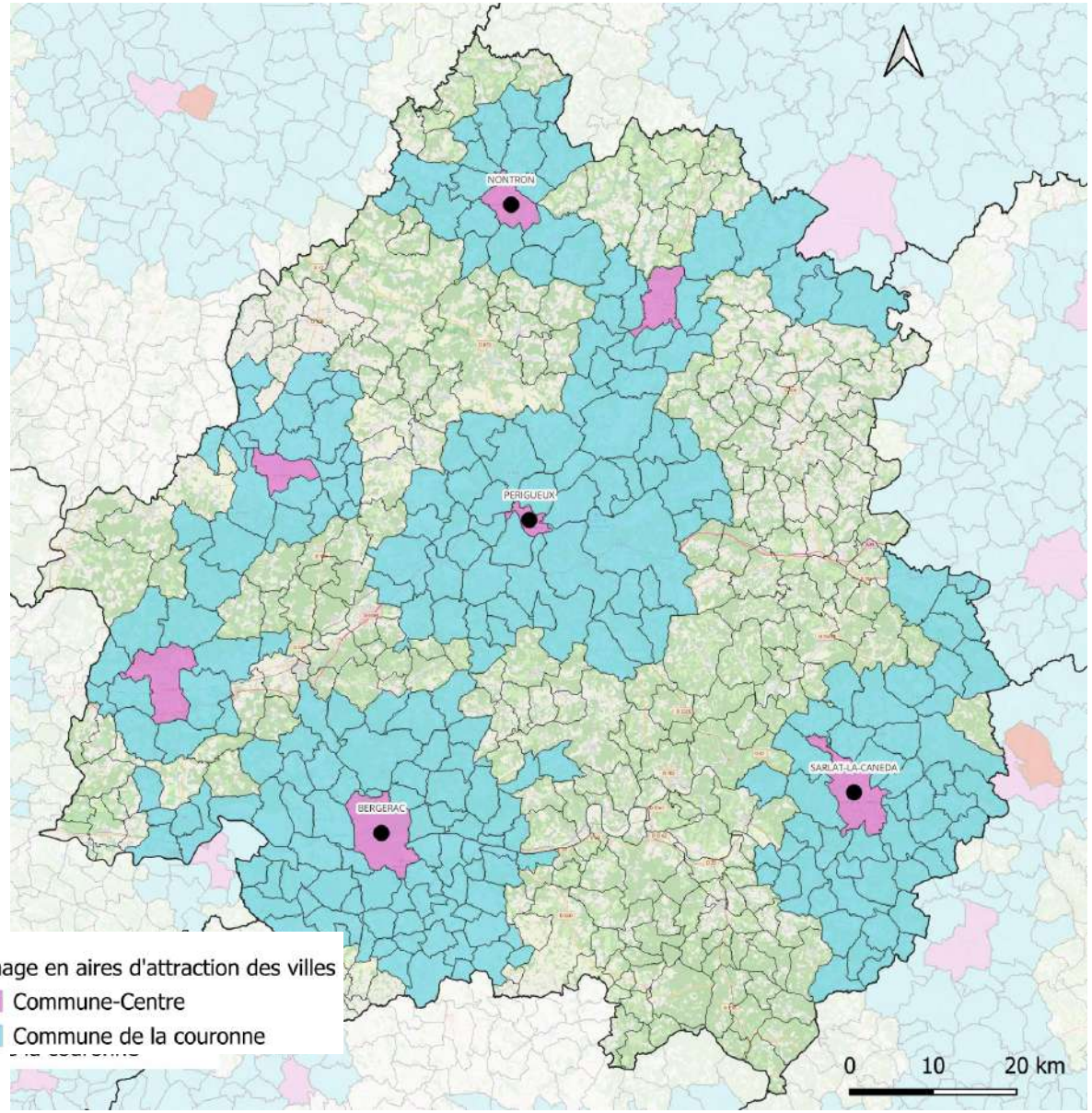


Le ratio entre le nombre d'emploi localisés dans une commune et le nombre d'actifs qui y résident révèle les pôles économiques d'un territoire :

- Lorsqu'il est nettement inférieur à 100, on compte plus d'actifs que d'emploi : la commune a une vocation résidentielle plus affirmée.
- Légèrement inférieur à 100 : le nombre d'emploi et d'actifs et proche.
- Supérieur à 100 : le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs. Il s'agit d'un pôle économique.

Dans les pôles économiques, des besoins en logements non satisfaits peuvent exister.

Grandes dynamiques territoriales



Aires d'attraction des villes

L'Insee, définit les aires d'attraction des villes de la manière suivante :

« L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

Une aire est constituée d'un pôle et d'une couronne.

- *Les pôles sont déterminés principalement à partir de critères de densité et de population totale, suivant une méthodologie cohérente avec celle de la grille communale de densité. Un seuil d'emplois est ajouté de façon à éviter que des communes essentiellement résidentielles, comportant peu d'emplois, soient considérées comme des pôles. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-centre.*
- *Les communes qui envoient au moins 15 % de leurs actifs travailler dans le pôle constituent la couronne de l'aire. »*

Compléments issus des ateliers :

- Terrasson-Lavilledieu, bien que rattachée au pôle de Brive, présente une forte attractivité.
- Brantôme-en-Périgord et ses communes périphériques sont également considérées comme attractives, en raison de la présence d'entreprises du secteur agroalimentaire de l'emploi sur un bassin incluant Condat-sur-Trincou et Champagnac-de-Belair. Lien avec les pôles de Nontron et Thiviers
- La Roche-Chalais est aussi identifiée comme une commune attractive.

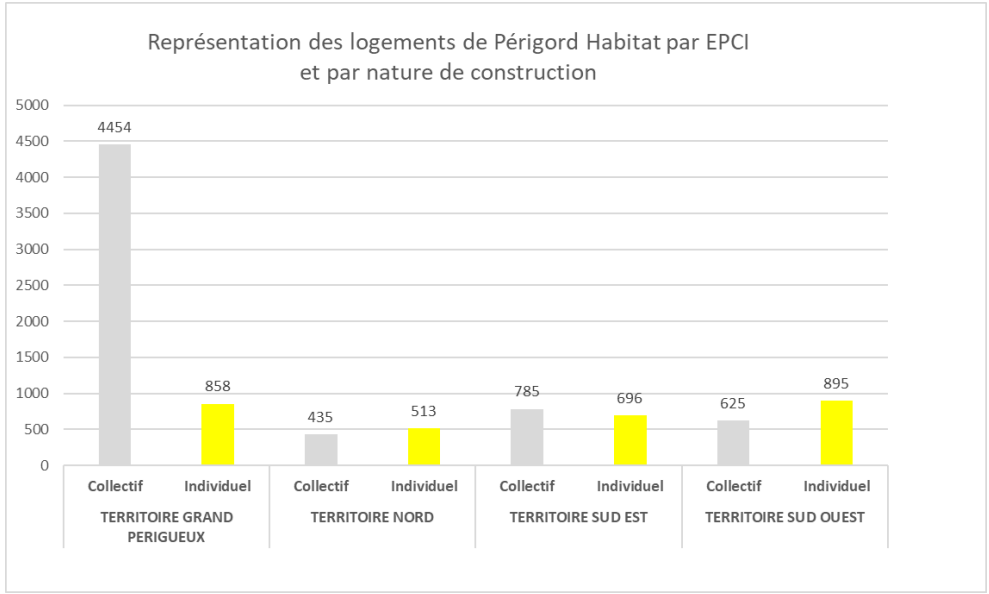
2.2. Données générales sur le patrimoine de Périgord Habitat

2/3 de logements collectifs dans le patrimoine de PH

Nature	Nombre de logements	%
Individuels	2 883	31 %
Collectifs	6 328	69 %
Total	**9 211**	**100 %**

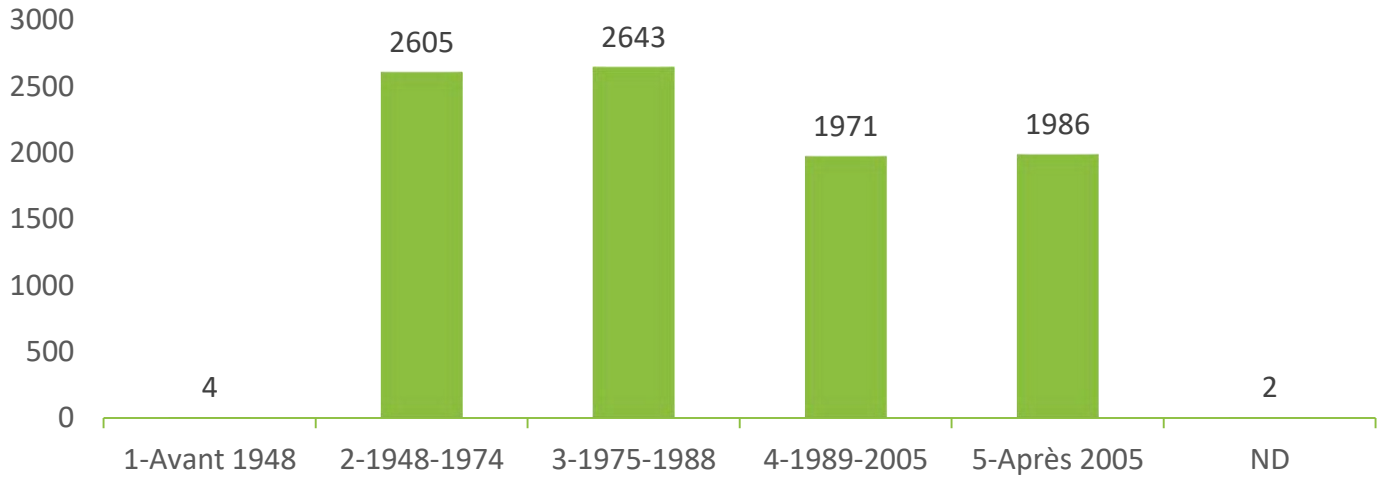
- **Taux de vacance :** 4,6%
- **Taux de rotation :** 11,5%

La concentration de logements collectifs est historiquement marquée sur l'agglomération du Grand Périgueux.



Diversité d'époques de construction

Période de construction	Nombre de logements	%
1-Avant 1948	4	0 %
2-1948-1974	2 605	28 %
3-1975-1988	2 643	29 %
4-1989-2005	1 971	21 %
5-Après 2005	1 986	22 %
ND	2	0 %
Total général	**9 211**	**100 %**

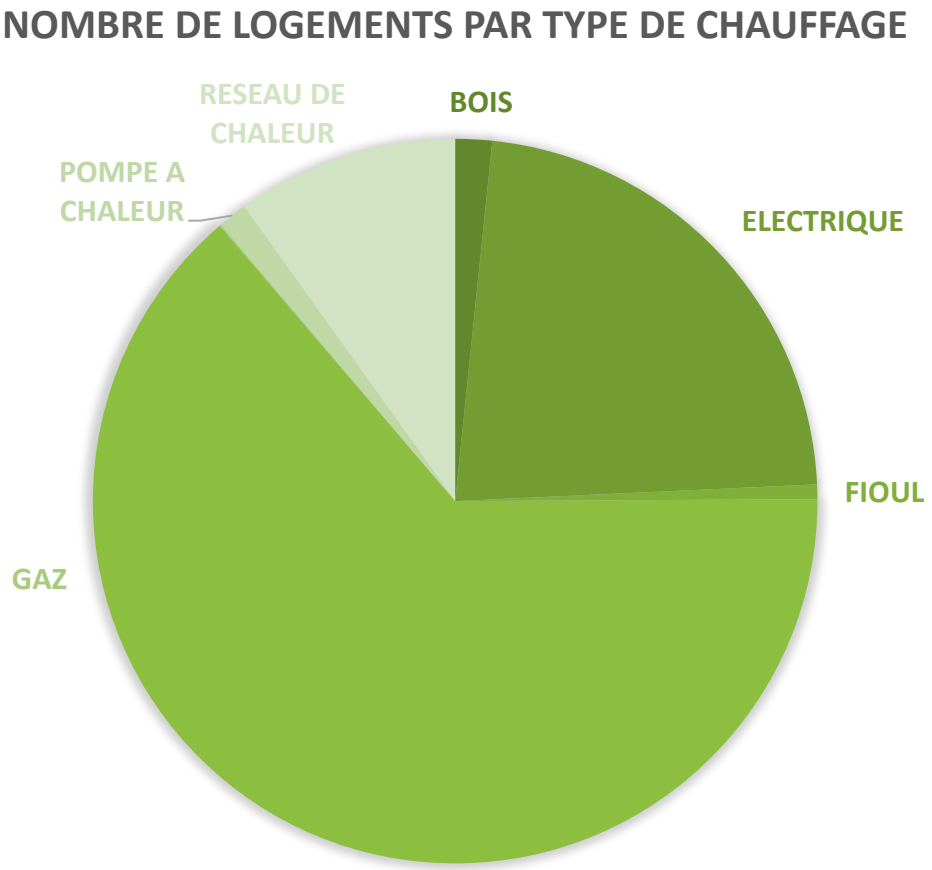


Ce choix de périodes construction permet de limiter le nombre de catégories et garantir la lisibilité tout en regroupant des bâtiments avec des caractéristiques constructives relativement homogènes:

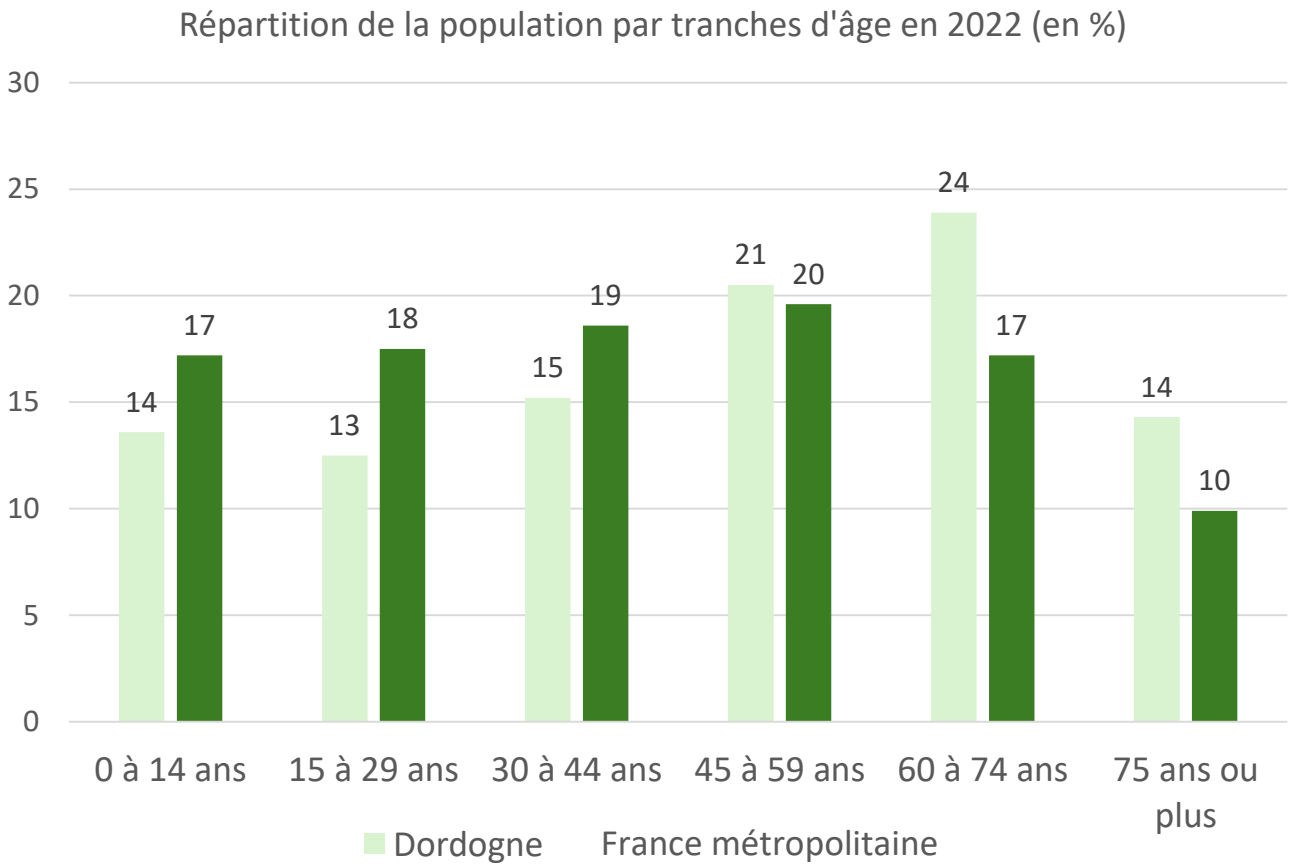
- **Avant 1948** : parc ancien, antérieur à la généralisation des techniques constructives industrielles,
- **1948-1974** : parc dit "de la reconstruction", antérieur aux premières règlementations thermiques et à la circulaire Guichard mettant fin à la construction de "Grands ensembles",
- **1975-1988** : 1988 correspond à un palier de règlementation thermique,
- **1988-2005** : 2005 correspond à un palier de règlementation thermique,
- **Après 2005** : correspond au parc "récent" de moins de 20 ans.

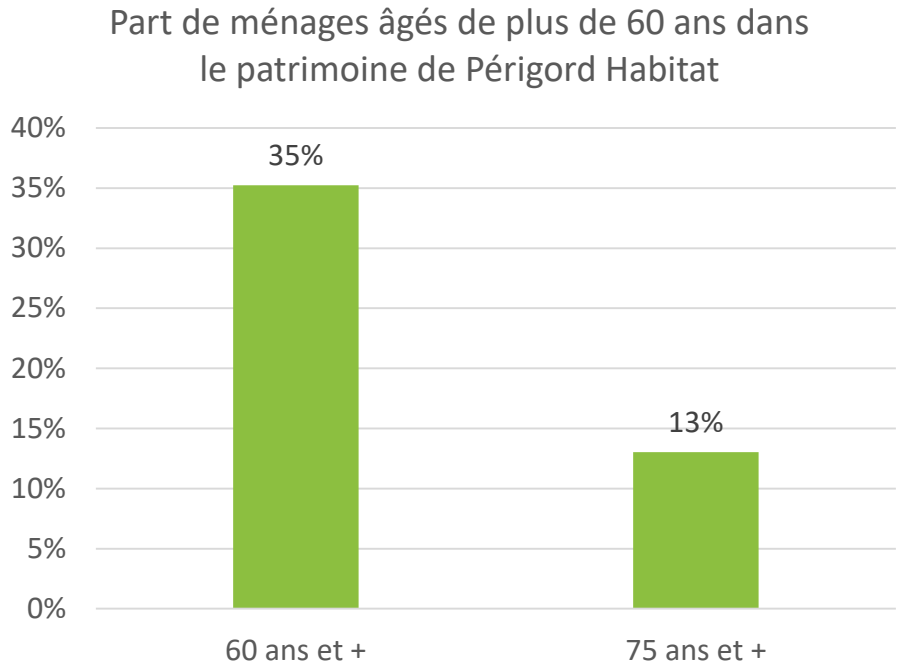
Une majorité de logements chauffés au gaz

Type de chauffage	Nombre de logements	Part du parc
Bois	151	1,6 %
Electrique	2 094	22,7 %
Fioul	40	0,4 %
dont collectif	*12*	*0,1 %*
dont individuel	*28*	*0,3 %*
Gaz	5 811	63 %
dont collectif	*1 841*	*20 %*
dont individuel	*3 970*	*43 %*
Pompe à chaleur individuelle	140	2 %
Réseau de chaleur	911	10 %
Total général	**9 211**	**100 %**



Des enjeux liés à l ’évolution de la part de ménages séniors





- La part de personnes âgées de 75 ans et plus - susceptibles d’avoir besoin de logements adaptés- est nettement plus élevée en Dordogne qu’en moyenne en France. C’est également le cas dans le parc de Périgord Habitat (13% des locataires).
- Dans les années à venir, le vieillissement des locataires de plus de 60 ans va logiquement s’accompagner d’une forte hausse des besoins en logements adaptés au personnes âgées.

Cas spécifiques des foyers et gendarmeries

Le parc de Périgord Habitat rassemble 9 établissements (RPA, CROUS, MR, CHRS entre autres) issus du patrimoine de Grand Périgueux Habitat pour un total de 323 logements.
Tous situés en centre-ville de Périgueux.

Les arbitrages patrimoniaux et l'entretien sont établis et assurés en fonction des conventions d'occupation et du cadre réglementaire en vigueur.

Etablissements	Typologie	Nombre de logements
MAISON RELAIS 5 RUE NOUVELLE DES QUAIS	Collectifs	25
CROUS PLACE DU MUSEE	Collectifs	25
CROUS RUE JEAN SECRET	Collectifs	88
MAISON RELAIS 10 COURS FENELON	Collectifs	24
CFA AFPA	Collectifs	50
CROUS RUE COMBE DES DAMES	Collectifs	23
CHRS 8/8BIS COURS FENELON	Collectifs	10
RPA RUE WILSON	Collectifs	67
CHRS BOULEVARD LAKANAL	Collectifs	11

En plus des foyers, résidences sociales et établissement spécifiques, Périgord Habitat compte 7 gendarmeries dans son patrimoine pour un total de 47 logements. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire départemental.

	Territoire	Typologie	Nombre de logements
GENDARMERIE DE ST ASTIER	TERRITOIRE SUD OUEST	Collectifs	10
GENDARMERIE DE EYMET	TERRITOIRE SUD OUEST	Individuels	7
GENDARMERIE DE VILLEFRANCHE de L.onchat	TERRITOIRE SUD OUEST	Individuels	6
GENDARMERIE DE MAREUIL	TERRITOIRE NORD	Collectifs	5
GENDARMERIE DE VERTEILLAC	TERRITOIRE NORD	Individuels	5
GENDARMERIE DE CARLUX	TERRITOIRE SUD EST	Collectifs	5
GENDARMERIE DE SARLAT	TERRITOIRE SUD EST	Collectifs	9

Et 3 groupes de logements attachés à des gendarmeries (20 logements) sont désaffectés et en cours de restructuration ou de démolition.

	Territoire	Typologie	Nombre de logements
GENDARMERIE DE SAVIGNAC LES EGLISES	TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	Collectifs	12
GENDARMERIE DE DOMME	TERRITOIRE SUD EST	Individuels	3
GENDARMERIE DE LE BUGUE	TERRITOIRE SUD EST	Collectifs	5

2.3. Focus sur les enjeux relatifs au carbone et à l'énergie

Contexte réglementaire

La loi Climat et Résilience (2021)

- **Elle prévoit d'interdire progressivement la relocation des logements les moins performants sur le plan énergétique :**
  - Logements avec une étiquette G depuis le 1er janvier 2025,
  - F à partir de 2028,
  - E à partir de 2034.

- **Par ailleurs, depuis 2016, les organismes HLM ne sont plus autorisés à vendre des logements avec des DPE F ou G**. Les logements avec un DPE « E » peuvent être vendus, mais doivent au préalable faire l'objet d'un audit énergétique.

- **Réforme du DPE, qui devient « opposable » :**
  - Introduction du « double seuil »,
  - Méthode 3CL généralisée,
  - Les DPE établis avant la réforme deviennent obsolètes
  - Valeur règlementaire.



PHASE Etat des lieux – Diagnostic & « redressement » des DPE

Le diagnostic a pour objectif d'établir les éléments de connaissance qui permettent de construire la stratégie de décarbonation.

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**.

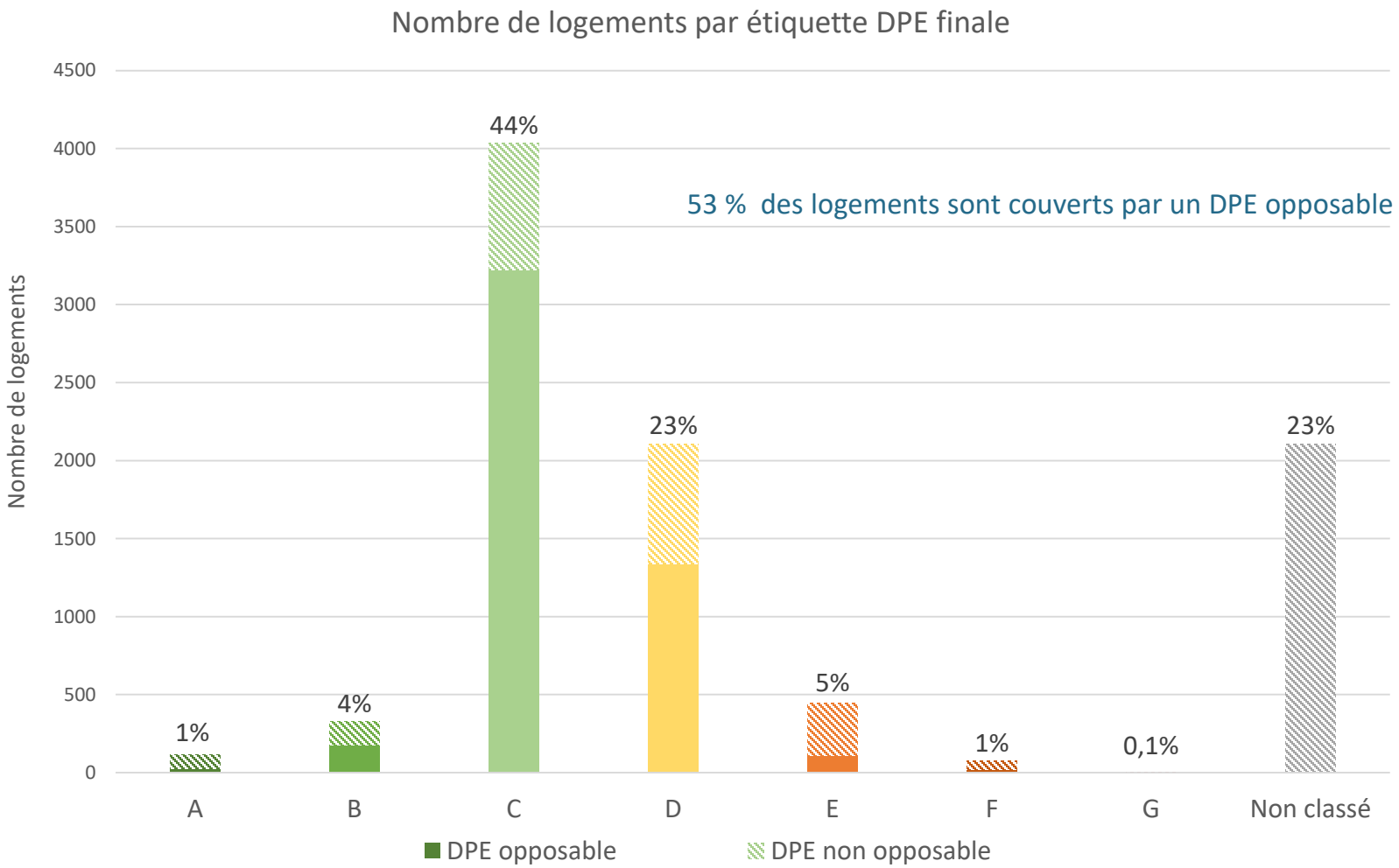
- Ce redressement a consisté, d'une part, à **simuler les futures étiquettes** des groupes immobiliers n'ayant pas encore fait l'objet d'un nouveau DPE conforme à la **méthode 3CL**. Cette simulation s'est appuyée sur une **projection basée sur des typologies de patrimoine équivalentes**.

- 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.

Un taux de logements en étiquette “E, F, G” très faible

Parc de logements par étiquette DPE



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 %**

- Une majorité de logements couverts par des DPE opposables
- Un taux de « E,F, G » très faible
- **Mais 23 % du parc n’est pas encore couvert par un DPE.**

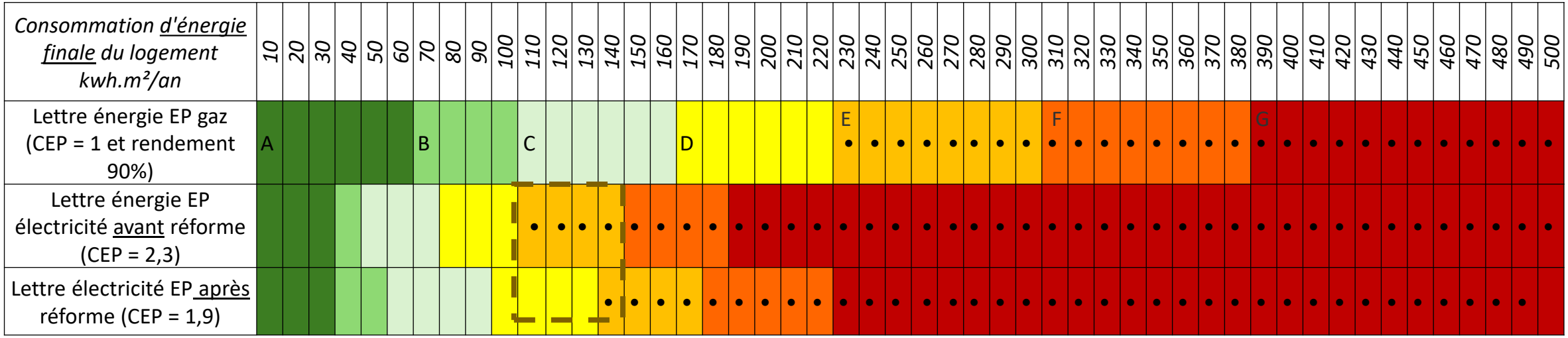
Les DPE non opposables sont les DPE réalisés avant la réforme du DPE de 2021

La présente étude est menée ici, sans prendre en compte les 4 groupes immobiliers neufs livrés au 2nd semestre 2025, soit 68 logements d’étiquettes DPE A, B, C.

Actualité réglementaire : Modification du CEP de l'électricité

Impact de la modification du CEP de l'électricité sur l'étiquette énergie

- *Logements qui entrent dans le champ de l'éradication des EFG*



Contexte

- Le 1er janvier 2026, le coefficient de conversion en énergie primaire (CEP) de l'électricité passe de 2,3 à 1,9.

Impact pour les PSP

- **Logements chauffés à l'électricité : baisse de 17,4 % de leur consommation en énergie primaire**.
  - Les logements chauffés à l'électricité avec un DPE E avant la réforme passent quasiment tous en D => sortent du champ de la loi Climat et Résilience
  - Les logements avec un DPE F passent quasiment tous en E : une intervention demeure obligatoire pour pouvoir continuer à les louer, mais l'échéance passe de 2028 à 2034,
- La réforme n'a logiquement aucun impact sur la consommation d'énergie finale des ménages et leurs factures d'énergie : en moyenne un kWh d'énergie électrique vaut 2 fois plus cher qu'un kWh de gaz

➔ **Enjeu d'intervenir sur les logements chauffés à l'électricité les moins performants malgré la levée de la contrainte règlementaire ?**

La majorité des logements E,F, G sont chauffés à l'électricité

Type d'énergie de chauffage et étiquette DPE

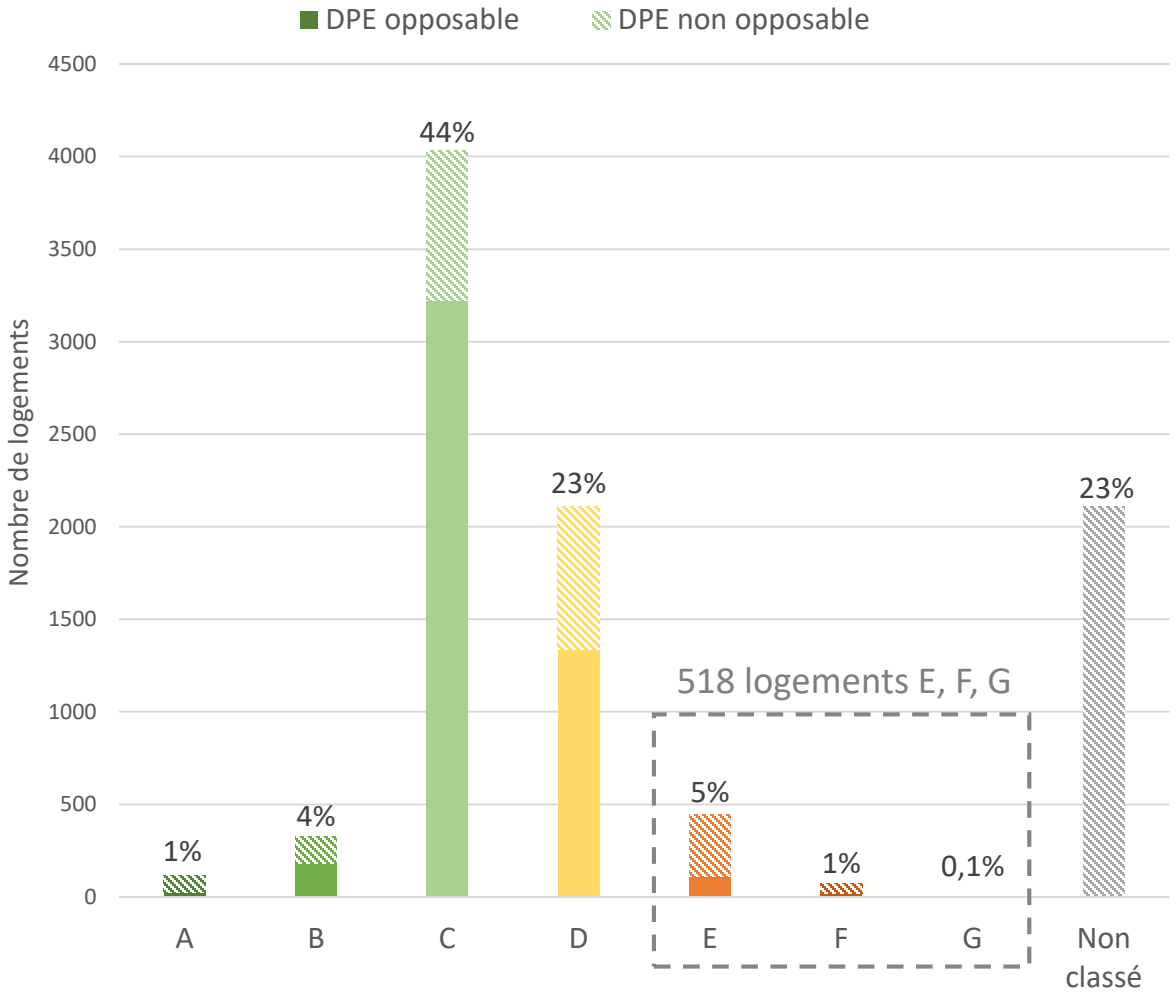
Type d'énergie de chauffage	Nombre de logements		
	DPE A, B, C, D	DPE E, F, G	Non classé
Bois	84	5	62
Electrique	765	446	883
Fioul	5	8	27
dont collectif	*2*	*4*	6
dont individuel	*3*	*4*	21
Gaz	4 651	56	1 098
dont collectif	*1 750*	*23*	62
dont individuel	*2 901*	*33*	1 036
Pompe a chaleur individuelle	104	3	33
Réseau de chaleur collectif	911		
Non trouvé	*43*		21
Total général	**6 569**	**518**	**2 124**

La **majorité des logements classés en « E, F, G » sont chauffés à l'électricité**.

⟹ Avec la mise à jour du CEP en janvier 2026, leur étiquette devrait donc être améliorée (baisse de 17,4 % de leur consommation en énergie primaire).

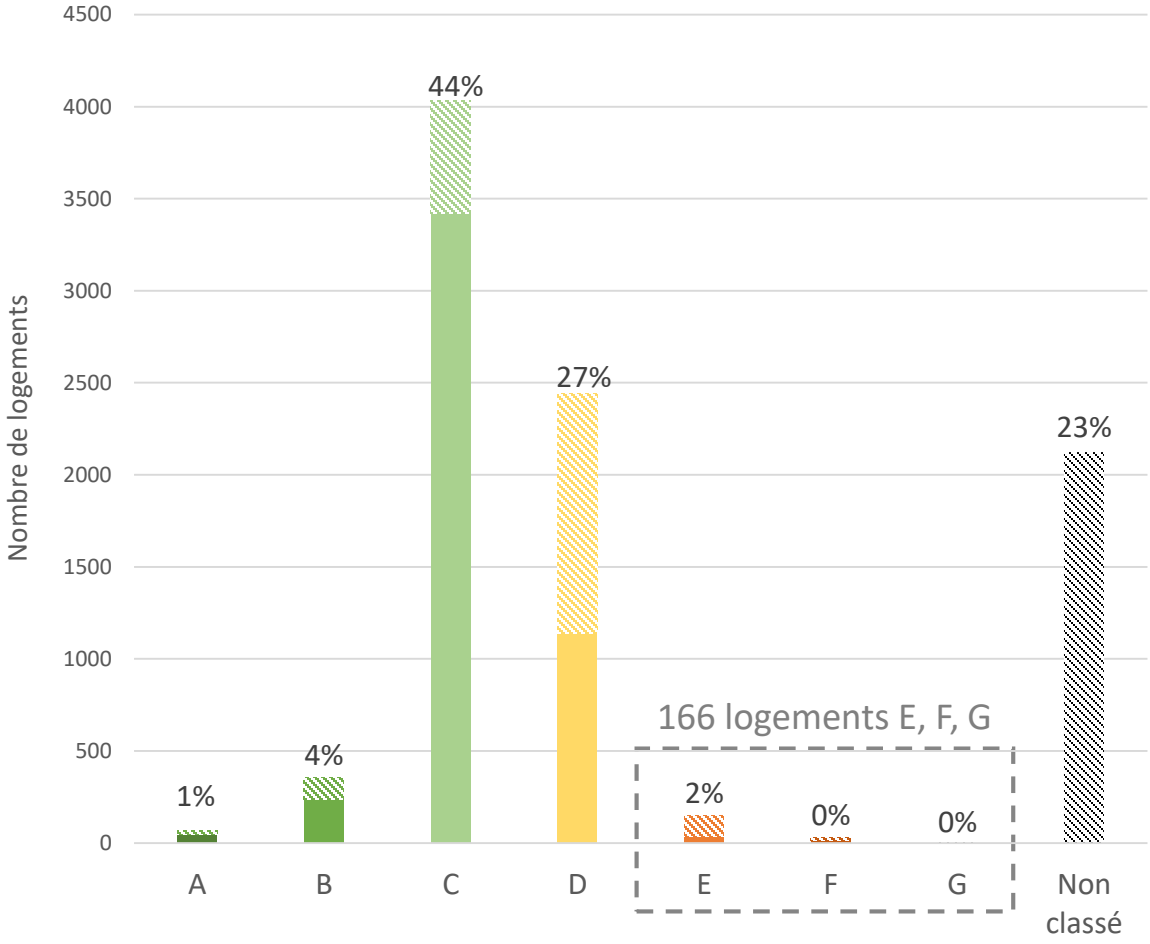
Actualité réglementaire : Modification du CEP de l'électricité

Niveau de performance projeté après actualisation du CEP au 1er janvier 2026



Parc par lettre DPE avant réforme du CEP

(données actuelles)



Parc par lettre DPE après réforme du CEP

(données calculées en modifiant la valeur du CEP selon l'actualisation de 2026)

Projection d'étiquette pour les logements sans DPE

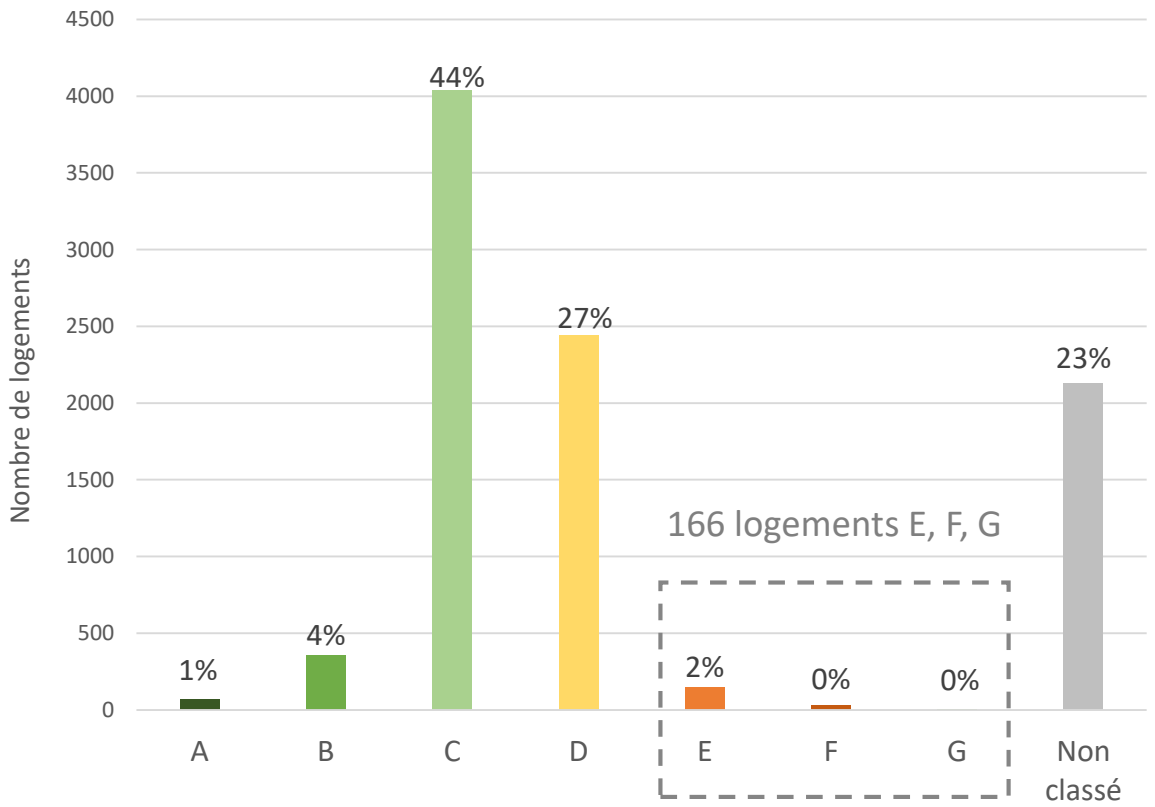
DPE à projeter

	Etiquette DPE *mise à jour avec l'évolution du CEP*								
Energie de chauffage	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**Non classé**	**Total général**
Collectifs		**164**	**3219**	**1834**	**58**	**12**	**1**	**717**	**6005**
BOIS INDIVIDUEL		7	10						17
ELECTRIQUE INDIVIDUEL		21	259	249	20	4	1	255	809
GAZ COLLECTIF			959	788	15	8		55	1825
GAZ INDIVIDUEL		50	1575	391	20			407	2443
RESEAU DE CHALEUR COLLECTIF		86	416	406	3				911
Collectifs & Individuels	**2**	**28**	**192**	**30**	**2**			**200**	**454**
ELECTRIQUE INDIVIDUEL	2	11	46	16				83	158
GAZ INDIVIDUEL		17	146	14	2			117	296
Individuels	**53**	**165**	**614**	**560**	**89**	**19**	**2**	**1186**	**2688**
BOIS INDIVIDUEL	27	6	21	15	1	2		62	134
ELECTRIQUE INDIVIDUEL	3	47	227	258	42	4	1	545	1127
FIOUL COLLECTIF				2	2	2		6	12
FIOUL INDIVIDUEL					4	3		21	28
GAZ COLLECTIF				3				7	10
GAZ INDIVIDUEL		64	346	275	31	6	1	514	1231
GAZ RESEAU URBAIN INDIV.			6						6
POMPE A CHALEUR INDIV.	23	48	14	9	11	2		33	140
Non trouvé	15		11	17				**21**	**64**
Non trouvé	15		11	17				21	64
Total général	**70**	**357**	**4036**	**2441**	**149**	**31**	**3**	**2124**	**9211**

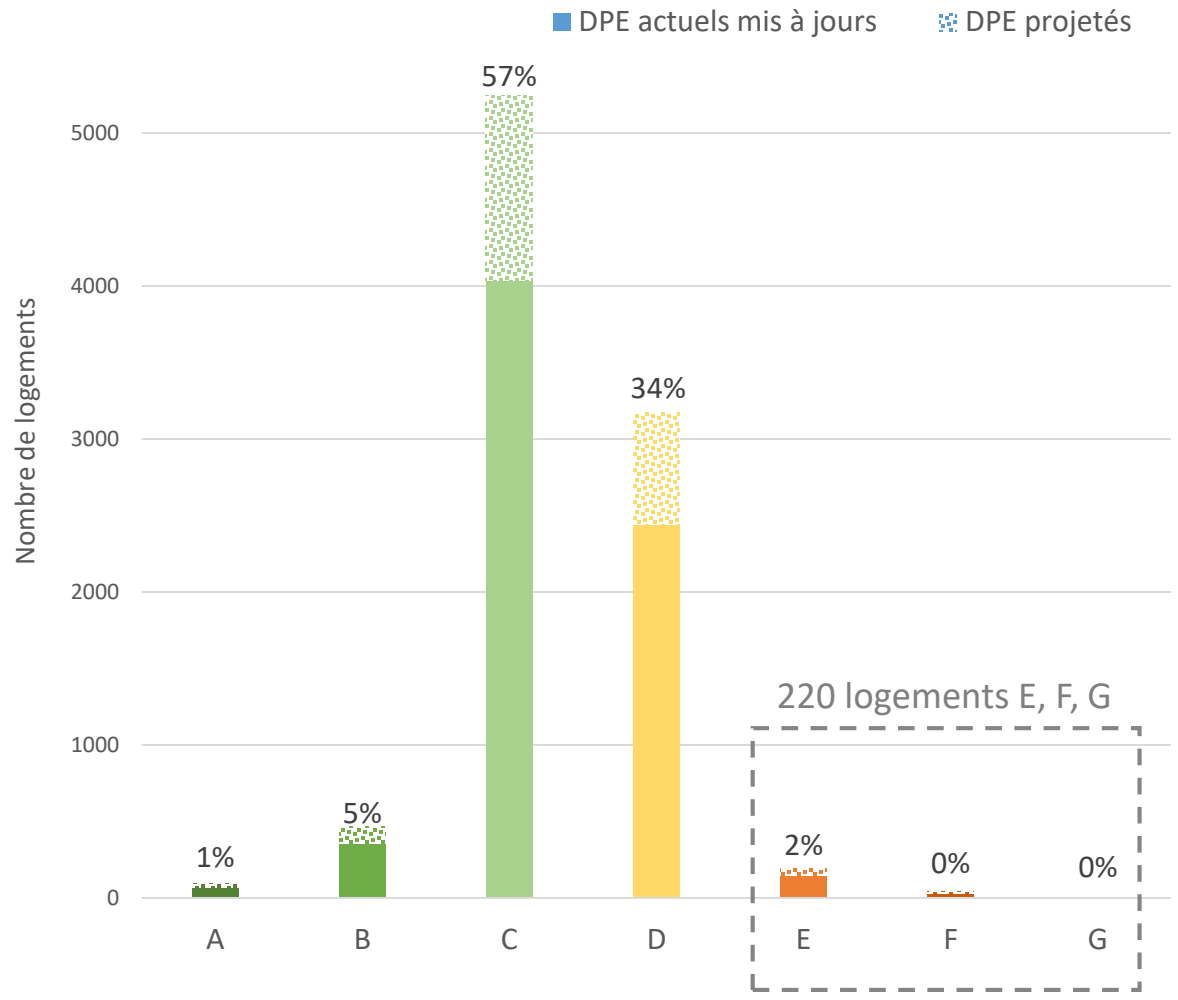
	Etiquette DPE projetée *pour les logements sans DPE*						
Energie de chauffage	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**
Collectifs		**176**	**3687**	**2041**	**63**	**8**	**1**
BOIS INDIVIDUEL		7	10				
ELECTRIQUE INDIVIDUEL		26	383	359	24		1
GAZ COLLECTIF			988	813	15	8	
GAZ INDIVIDUEL		57	1890	463	21		
RCU		86	416	406	3		
Collectifs & Individuels	**4**	**51**	**338**	**55**	**3**		
ELECTRIQUE INDIVIDUEL	4	23	97	32			
GAZ INDIVIDUEL		28	241	23	3		
Individuels	**79**	**276**	**1110**	**1004**	**123**	**20**	**2**
BOIS INDIVIDUEL	51	12	39	27	1	2	
ELECTRIQUE INDIVIDUEL	3	71	441	490	66	4	1
FIOUL COLLECTIF				4	4	4	
FIOUL INDIVIDUEL			11	2	12	4	
GAZ COLLECTIF				10			
GAZ INDIVIDUEL		105	588	468	37	6	1
GAZ RESEAU URBAIN INDIV.			6				
PAC INDIV.	25	88	25	3	3		
Non trouvé	**7**		**5**	**8**			
Non trouvé	7		5	8			
Total général	**39**	**145**	**1096**	**718**	**101**	**23**	**2**
	2 124 logements projetés						

Projection d'étiquette pour les logements sans DPE

Niveau de performance projeté à partir du parc existant, selon le type d'énergie de chauffage



Parc par lettre DPE <u>après</u> réforme du CEP



Parc par lettre DPE <u>après projection d'une lettre DPE pour les logements non classés</u>

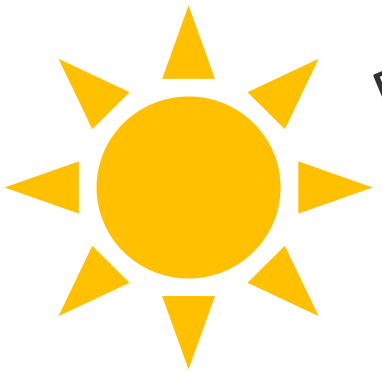
Pourquoi les DPE sont-ils différents entre des appartements identiques d'un bâtiment ?

Surfaces déperditives

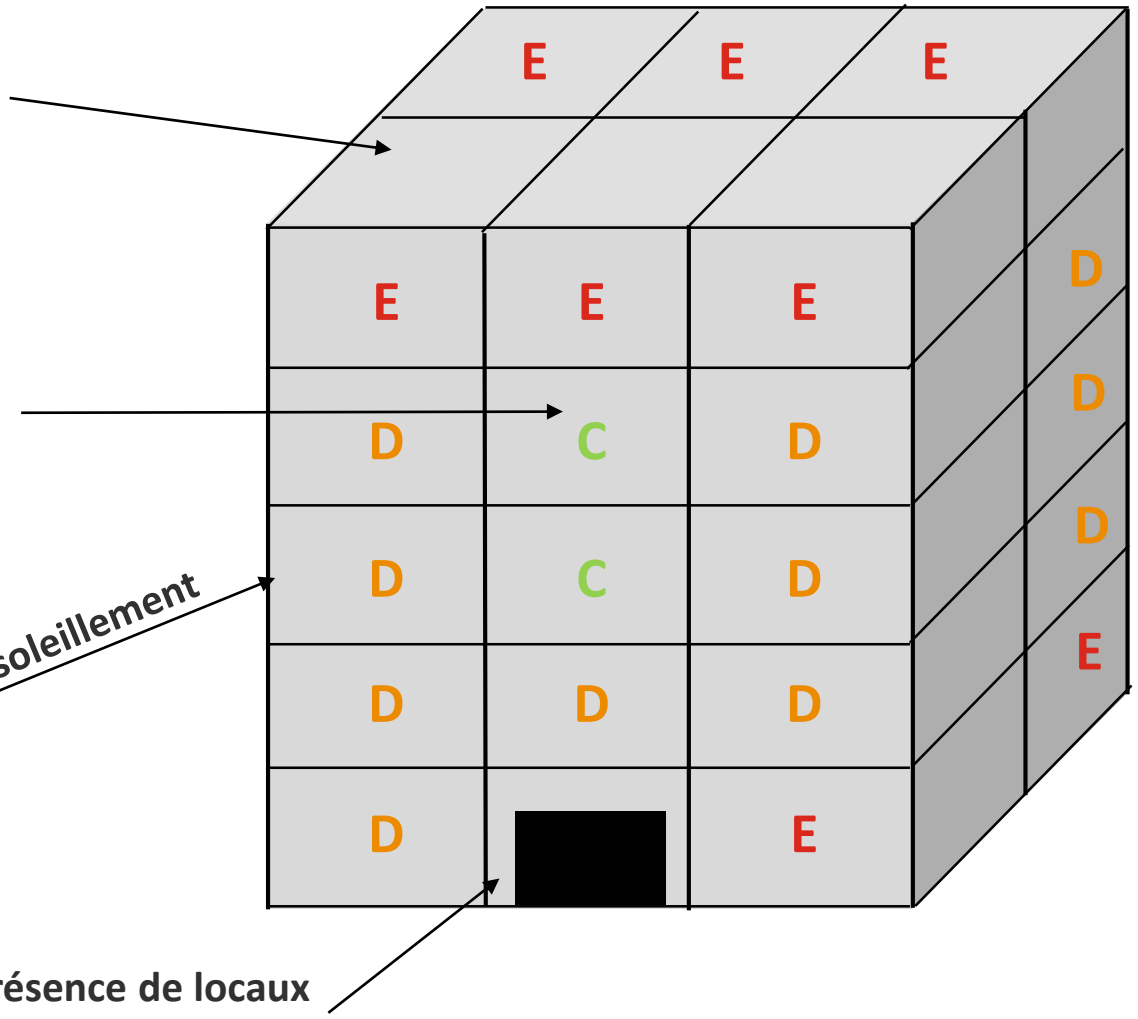
(PH, PB, murs, etc.)

Positionnement dans le bâtiment

Ensoleillement



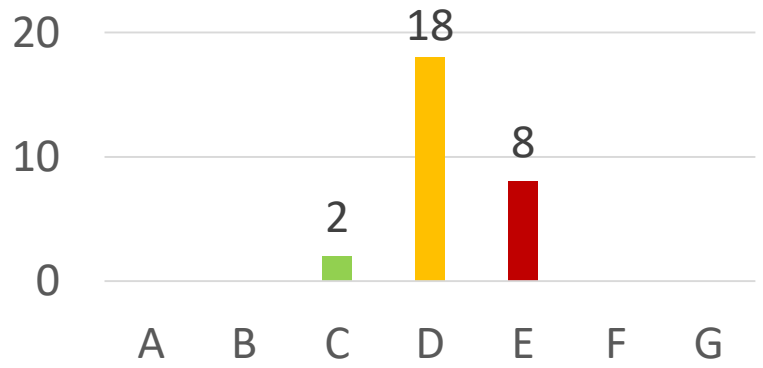
Présence de locaux non-chauffés



Etiquette du <u>bâtiment</u> (issue du DPE immeuble) :

D

Etiquettes des 28 <u>logements</u> (issues des DPE « appartements » générés à partir du même DPE « immeuble »)



L'interdiction progressive à la relocation des DPE E,F et G prévue dans le cadre de la loi climat et résilience porte sur <u>les DPE des logements</u>

1 210 logements potentiellement « embarqués » par l'effacement des E, F, G

Typologie des logements au sein des groupes

	Nombre de groupes	Nombre de logements
Collectif	265	6 047
Individuel	338	2 710
Mixte	18	454
Total général	**621**	**9 211**

Répartition des DPE « E, F, G » au sein des groupes

	Nombre de groupes contenant au moins un logement E, F, G	Nombre de logements embarqués	*Dont nombre de logements E, F, G*	Part des logements « E, F, G » au sein des logements embarqués
Collectif	22	475	*72*	15 %
Individuel	65	783	*145*	19 %
Mixte	2	172	*3*	2 %
Total	89	1 430	*220*	15 %

- **1 430 logements** sont situés dans des groupes possédant au moins un logement E, F, G *(soit 16% des logements du parc).*

- Parmi ces logements embarqués, **783 sont des maisons individuelle**s, et **647 sont des appartements** (ou des logements en résidence mixte).

Source : DPE actualisés avec la mise à jour du CEP et projetés pour les logements sans DPE, en date du 20/11/2025.

Effacement des étiquettes E, F, G et logements « embarqués »

Exemples



RUE DE CAMPNIAC - Périgueux (ref 1050)

Logements collectifs

14 logements E, F, G (DPE opposables)

30 logements potentiellement embarqués



LE COLOMBIER – Sarlat-la-Caneda (ref 0218)

Logements collectifs

6 logements E, F, G (DPE opposables)

35 logements potentiellement embarqués



LE BOURG SUD - Lalinde (ref 0145)

Logements individuels

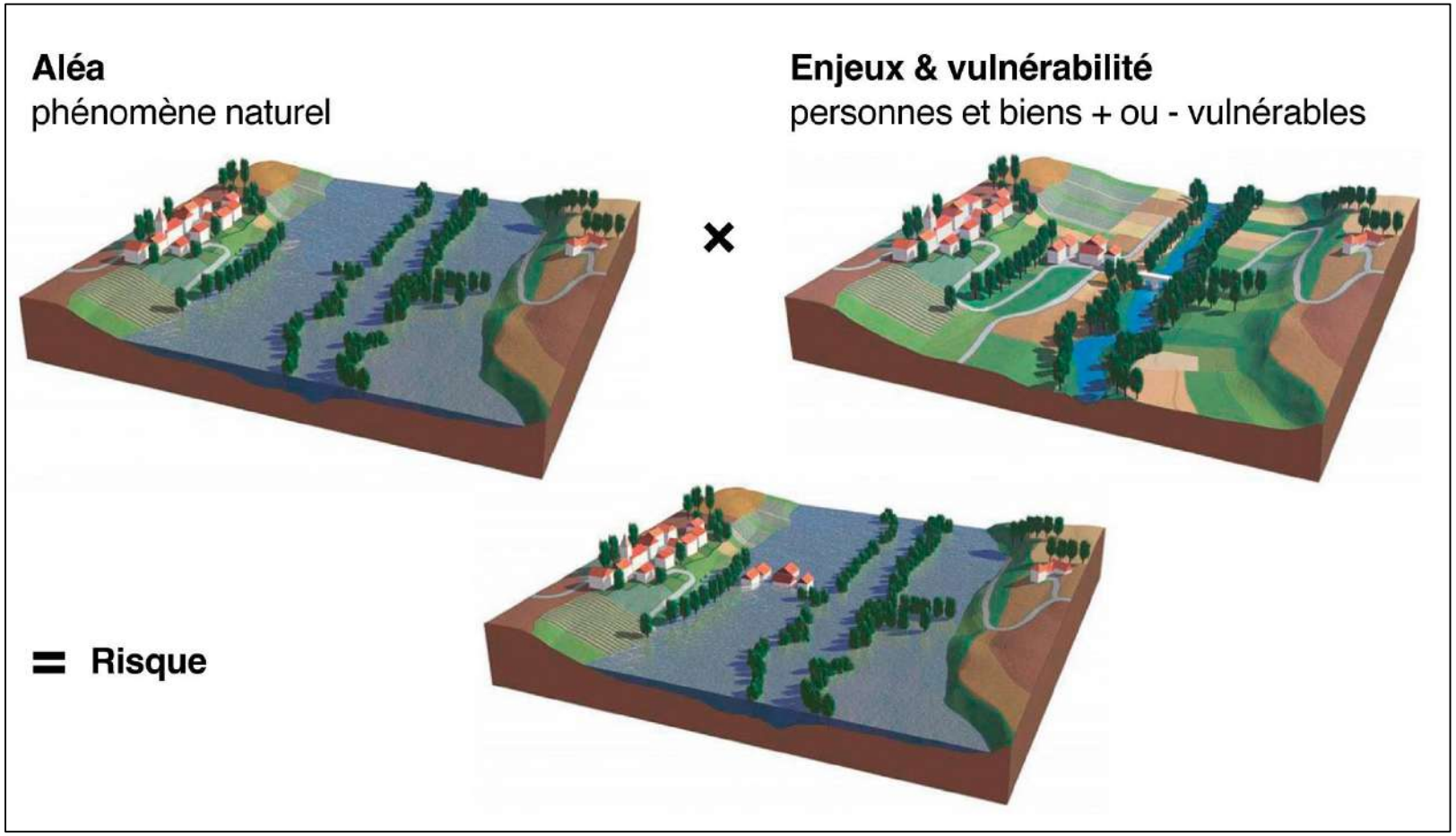
5 logements E, F, G (DPE opposables)

10 logements potentiellement embarqués

2.4. Focus sur les enjeux d'adaptation aux risques climatiques

- Retrait-Gonflement des argiles
- Inondations
- Vagues de chaleur et « surchauffe urbaine »

Définition d'un risque



Les enjeux de l'adaptation au changement climatique – Liens avec le PSP

Rapport annuel de la Cour des Comptes, paru en mars 2024 :

- Souligne la faible prise en compte des risques climatiques dans les politiques publiques et dans les stratégies des acteurs économiques, au profit d'un effort plus important sur l'atténuation
- Les actions mises en œuvre pour l'atténuation ne sont pas forcément en cohérence avec les besoins d'adaptation (par exemple, la rénovation énergétique ne permet pas systématiquement d'améliorer le confort d'été des logements).

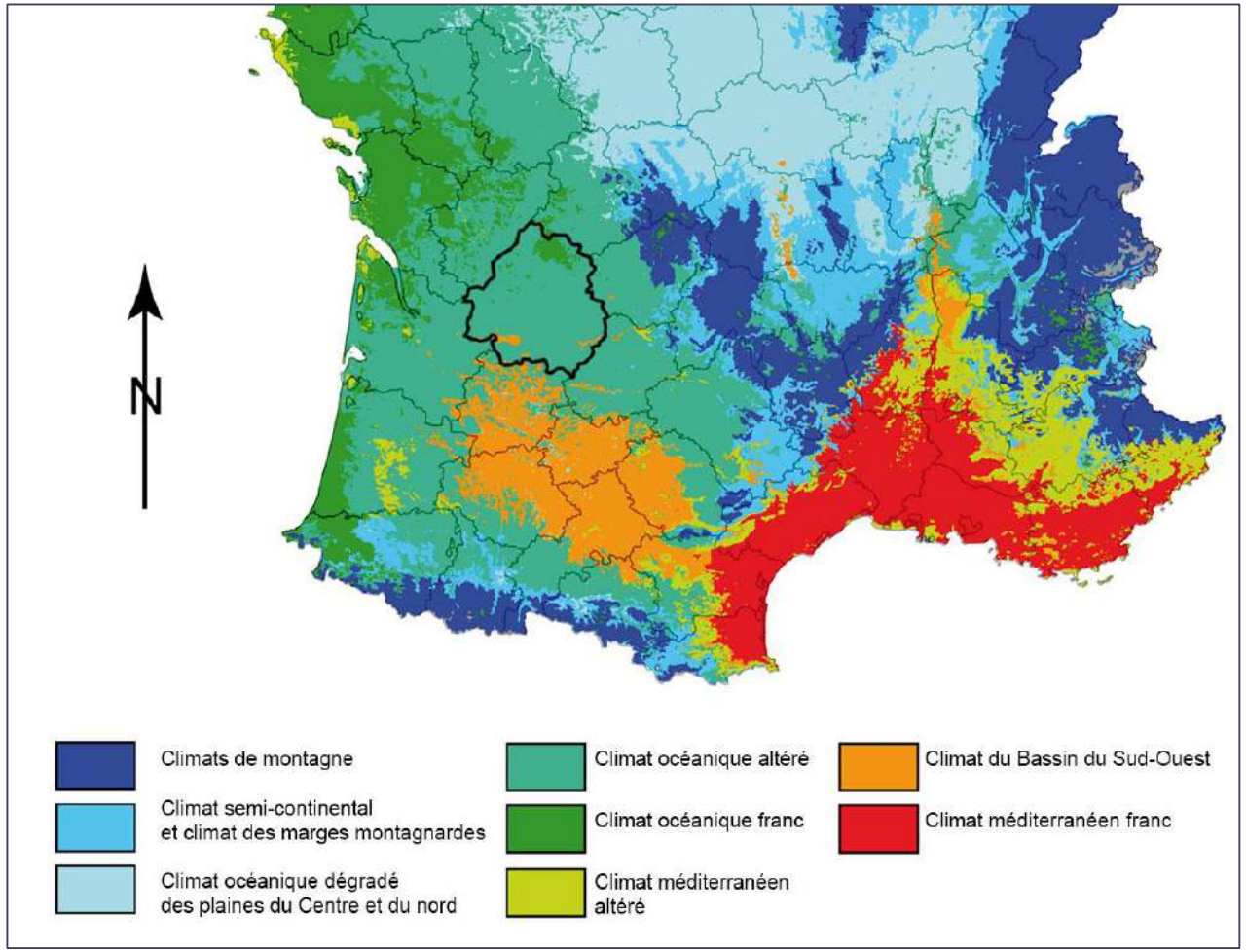
➔ Enjeu majeur de parvenir à concilier et mettre en cohérence les enjeux d'adaptation et d'atténuation.

3 enjeux majeurs d'adaptation des logements au changement climatiques identifiés :

- Vagues de chaleur
- Retrait-gonflement des argiles
- Inondations.



Climat et changement climatique du territoire



Climat actuel

Le climat du territoire est de type tempéré, avec une forte influence océanique. Il se caractérise par :

- des hivers doux
- des étés plutôt chauds et secs
- des précipitations moyennes annuelles de l'ordre de 800 mm

Changement climatique

Les principaux phénomènes à prendre en compte sont :

- **l'accentuation du phénomène de retrait-gonflement des argiles**
- **les inondations**
- **l'augmentation des températures et des vagues de chaleur**
- hausse de la fréquence et de l'intensité des évènements extrêmes (orages violents, chutes de grêle, …) ainsi que des feux de forêt.

Focus sur le risque :
Retrait-Gonflement des argiles

Retrait et gonflement des argiles - Définition du phénomène et des enjeux

Description du phénomène et conséquences sur le bâti :

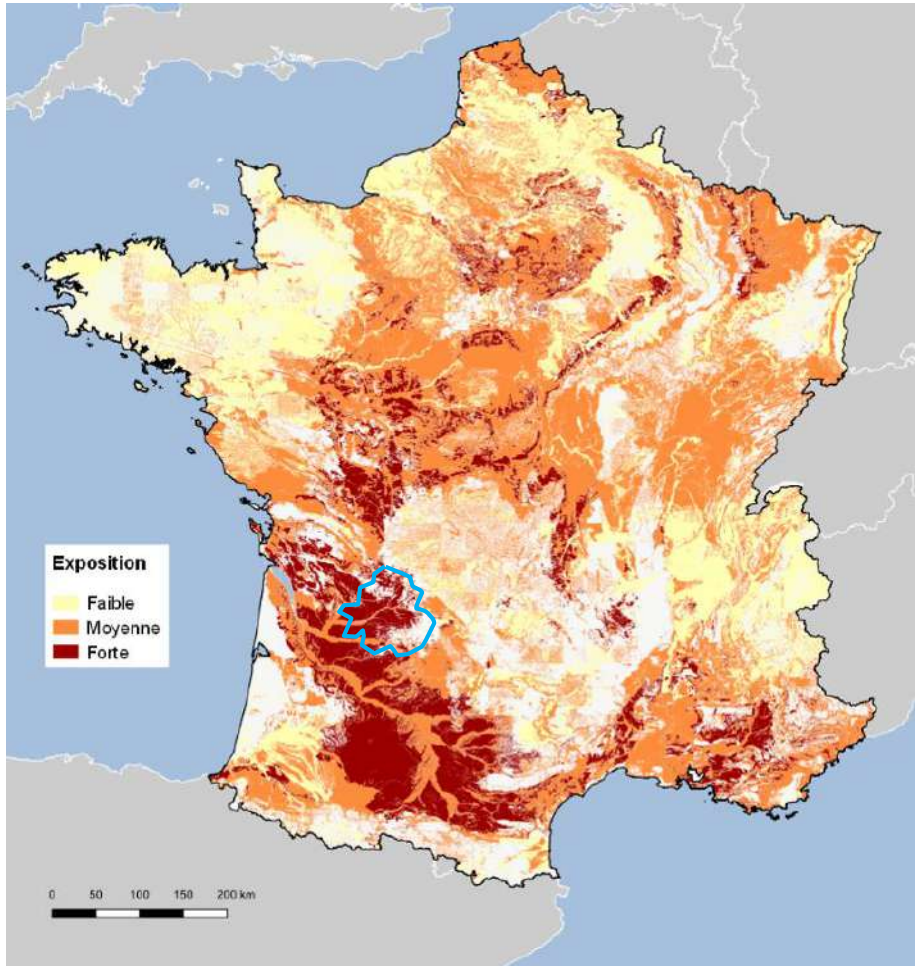
- Le retrait-gonflement des argiles (RGA), désigne la déformation de certains sols contenant de l'argile en fonction de leur teneur en eau.
- Ce phénomène peut fragiliser la structure des bâtiments et entraîner l'apparition de fissures ou la rupture de canalisations. Dans les cas les plus graves, l'intégrité structurelle du bâti est menacée.
- Les logements individuels et construits sur des fondations superficielles sont les plus susceptibles d'être impactés.

Observation du phénomène et caractérisation de l'exposition :

- Une cartographie nationale des zones exposées a été produite par les services de l'Etat en 2019.
- Basée sur l'analyse de la nature des sols, leurs caractéristiques hydrogéologiques et le taux de sinistres liés au RGA, elle répartit le territoire en zones de forte, moyenne ou faible exposition au risque.
- La loi Elan (2019) a rendu obligatoire la réalisation d'une étude de sol avant toute construction dans un secteur moyennement ou fortement exposé.

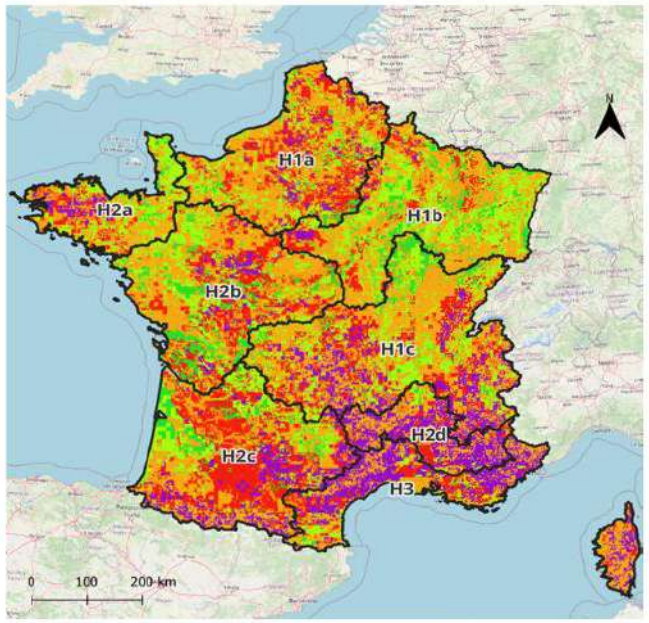
Evolution sous l'effet du changement climatique :

- Le changement climatique entraîne une augmentation des phénomènes climatiques extrêmes, et notamment des périodes de sécheresses plus fortes, suivies d'épisodes pluvieux importants. Dans les prochaines années, cela va provoquer une augmentation du phénomène de RGA dans toutes les zones concernées.

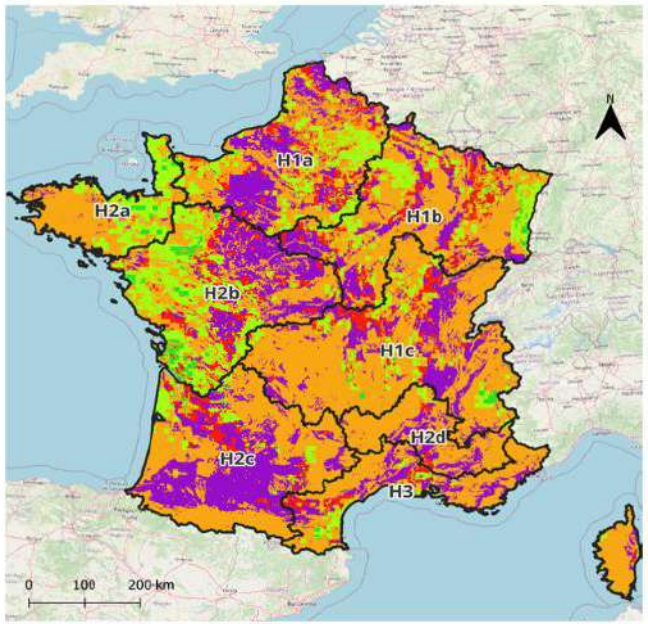


Evolution du phénomène de RGA avec le changement climatique

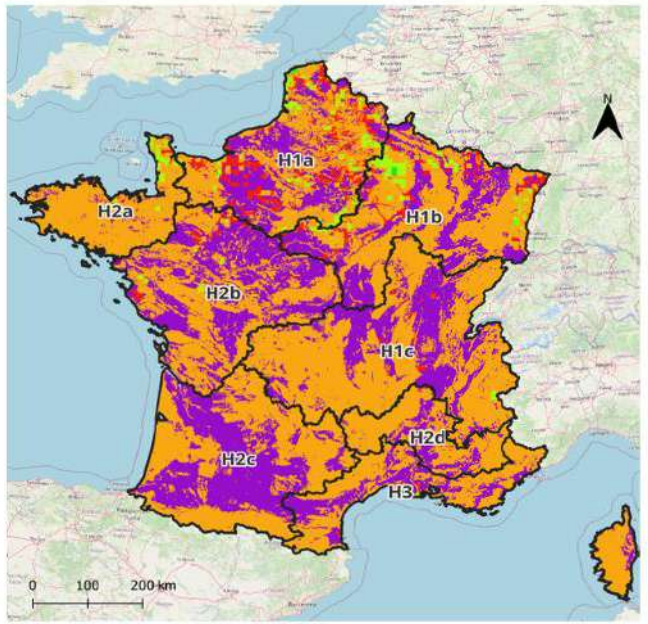
+2°C à 2030



+2,7°C à 2050



+4°C à 2100

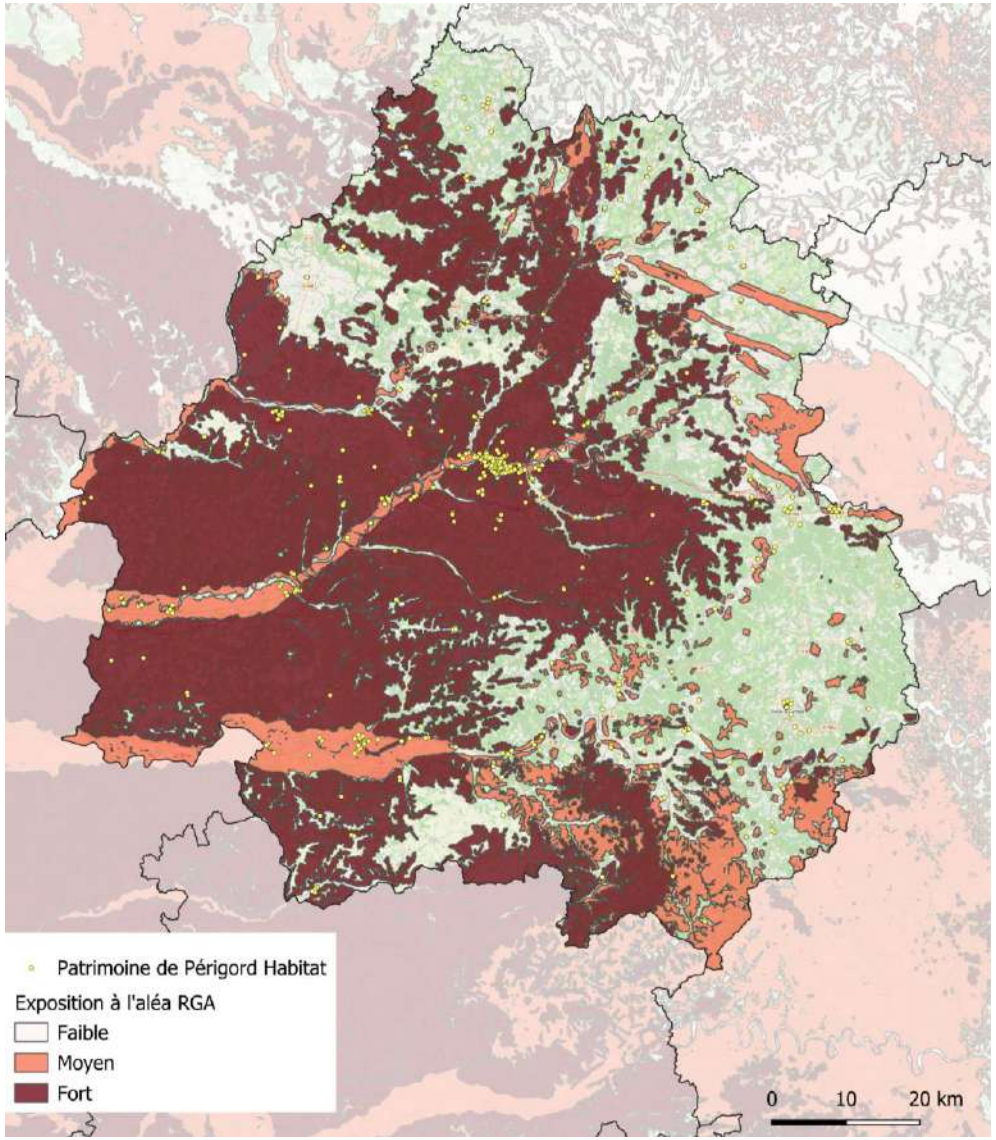


Niveau d'exposition du parc immobilier français hexagonale selon la TRACC. Plus d'info ici

Très faible | Faible | Moyen | Fort | Très fort

La Dordogne sera particulièrement sensible à l'augmentation de la sécheresse des sols *(d'après les projections du DRIAS)*, et donc à l'augmentation du phénomène de RGA.

Exposition du patrimoine de Périgord Habitat au risque de RGA



Exposition du patrimoine de PH au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Alea	Nombre de logements	%
Pas d'exposition	*2 596*	*28 %*
Moyen	4 203	46 %
Fort	2 411	28 %
Total	**9 211**	**100 %**

Nature des logements exposés

	Forme architecturale		
Alea	**Lgts collectifs**	**Lgts individuels**	**Mixte**
Moyen	3 301	733	169
Fort	1 201	998	212
Total	**4 502**	**1 731**	**381**

Exposition du patrimoine de Périgord Habitat au risque de RGA



LA GRENADIERE TOUR - Périgueux (ref 0016)

40 logements collectifs

Exposition forte au risque de RGA



LANMARY – Antonne-et-Trigonant (ref 0169)

14 logements individuels

Exposition forte au risque de RGA



LE PETIT GROLAUD – Ribérac (ref 0216)

37 logements collectifs

Exposition forte au risque de RGA

Focus sur le risque : Inondations

Inondations – Définition du phénomène et des enjeux

Description du phénomène :

- Le terme inondation désigne le phénomène de « submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau ».
- 4 grands types d'inondation :
  - par débordement de cours d'eau,
  - par remontée de nappe,
  - par submersion marine,
  - par ruissellement.

Evolution sous l'effet du changement climatique :

- Le changement climatique augmente la probabilité d'épisodes de précipitations intenses et donc d'inondation.
- Les littoraux sont exposés à un risque de submersion marine sous l'effet phénomènes météorologiques plus violents.

Risques liés aux inondations :

- Risques sur les personnes
- Endommagement du bâti
- Endommagement des infrastructures et des réseaux
- Enjeu assurantiel.

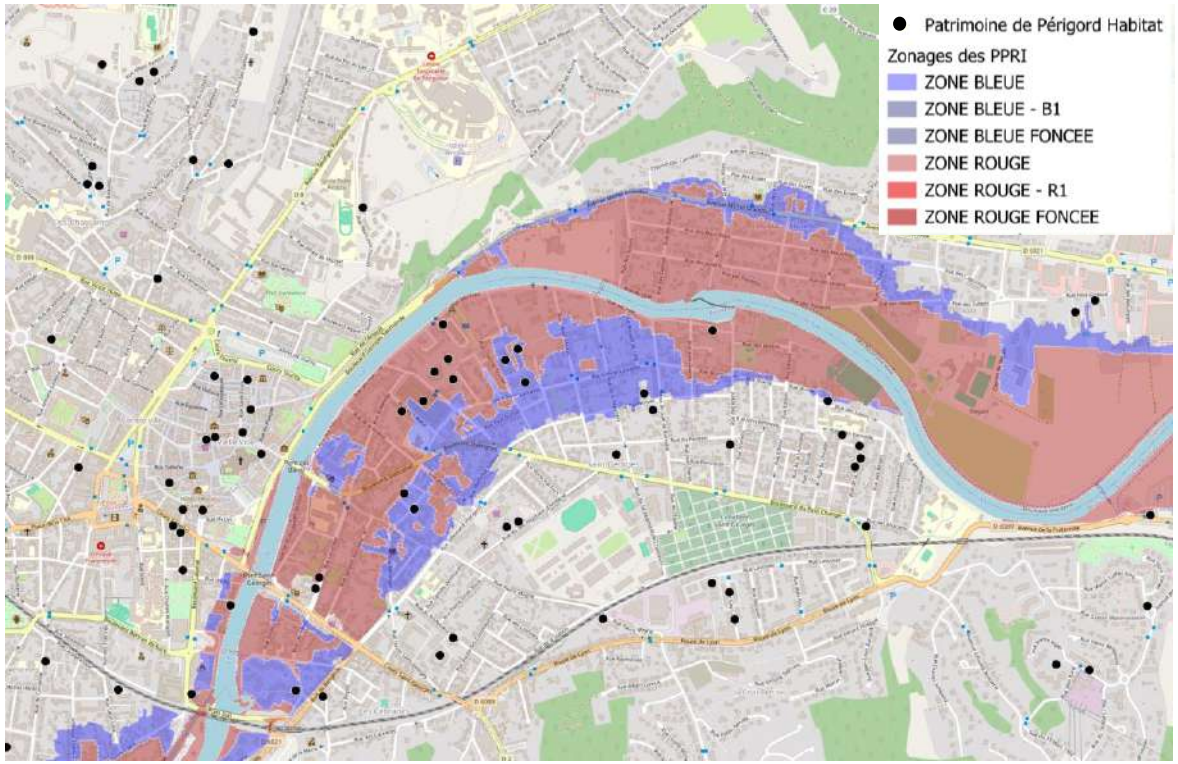


Inondations à Périgueux suite aux crues de l'Isle en avril 2025

Inondations – Caractérisation de l'exposition à l'aide des PPRI

Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) :

- Prescrits par les services de l'Etat dans les secteurs exposés ou avec un taux de sinistre élevé
- Principes d'élaboration :
  - Simulation de l'aléa résultant d'un évènement de référence, avec une probabilité « moyenne », (c'est-à-dire au moins centennale).
  - Croisement de l'aléa et des enjeux pour établir un zonage règlementaire.
- Après approbation, le zonage devient une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose aux documents d'urbanisme et à l'instruction des permis de construire ➔ Outil de maîtrise de l'urbanisation.
- Dans certain cas, des travaux d'adaptation des logements sont obligatoires ➔ Outil d'adaptation de l'existant



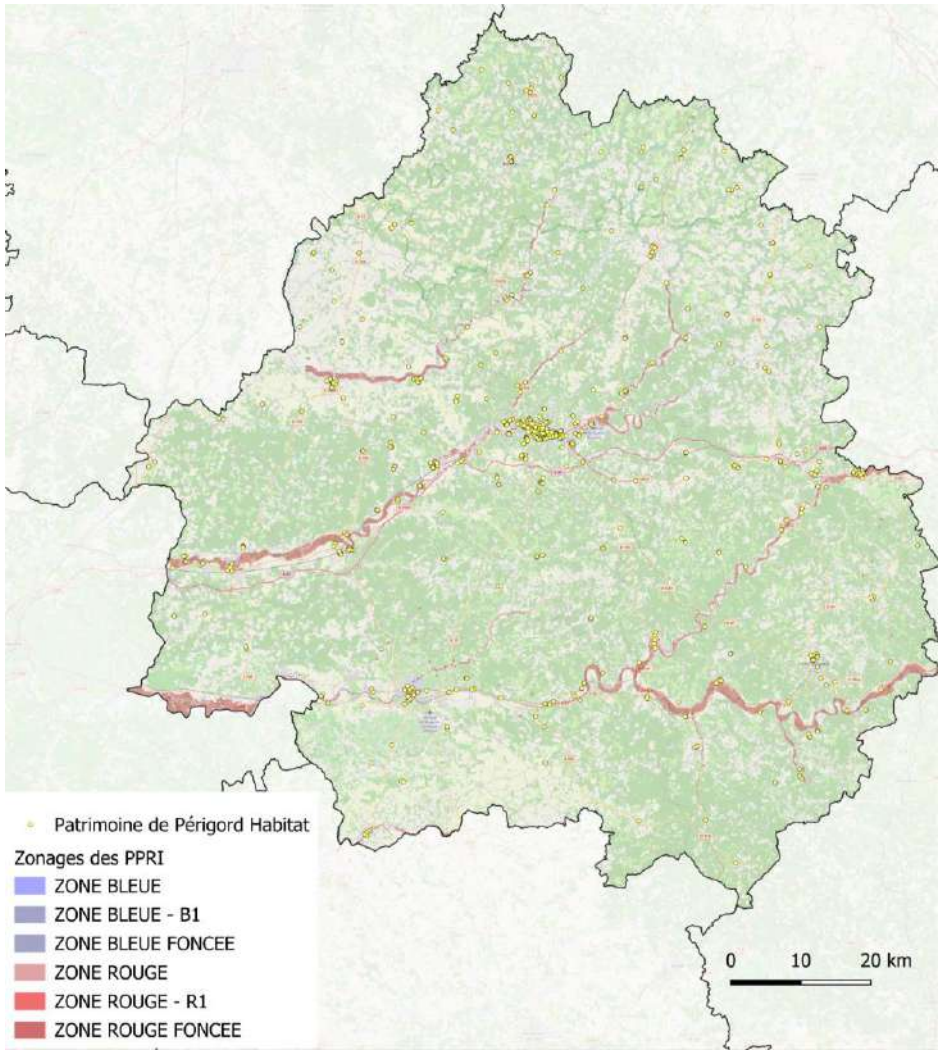
Patrimoine de PH et zonage du PPRI à Périgueux

Inondations – Caractérisation de l'exposition à l'aide des PPRI

Nombre de logements en secteur PPRI

Commune du PPRI	Nombre de logements
AUBAS	7
AZERAT	4
BOULAZAC ISLE MANOIRE	48
COULAURES	8
LE BUGUE	22
LE LARDIN ST LAZARE	10
LE PIZOU	1
MONTPON MENESTEROL	7
MUSSIDAN	16
PERIGUEUX	869
RIBERAC	6
SARLIAC SUR L'ISLE	6
ST CAPRAISE DE LALINDE	4
ST CYPRIEN	72
ST LEON SUR L'ISLE	8
ST LEON SUR VEZERE	5
ST PARDOUX LA RIVIERE	5
ST PIERRE D'EYRAUD	28
TERRASSON LAVILLEDIEU	202
Total général	**1 328**

Zonage du PPRI	Nombre de logements
Zone bleue	707
Zone bleu foncé	138
Zone rouge	483
Total général	**1 328**



Cartographie des PPRi en Dordogne

Exposition du patrimoine de Périgord Habitat aux inondations



LE VELODROME - Périgueux (ref 1040)

50 logements collectifs

Zone inondable (bleu foncé)



LE VERTEIL – Terrasson-Lavilledieu (ref 1040)

36 logements collectifs

Zone inondable (rouge) + exposition moyenne au RGA

Focus sur le risque :

Vagues de chaleur et « surchauffe urbaine »

Vagues de chaleur – Définition du phénomène et des enjeux

Description du phénomène :

- *« Le terme vague de chaleur est un terme générique qui désigne une période au cours de laquelle les températures peuvent entraîner un risque sanitaire pour la population » (SPF).*
- Selon l'ampleur et la durée du phénomène, on parle de pic de chaleur, d'épisode persistant de chaleur, de canicule ou de **canicule extrême.**

Evolution sous l'effet du changement climatique :

- Hausse de la fréquence, de l'intensité et de la durée des vagues de chaleur
- Phénomènes plus précoces et tardifs dans la saison.

Risques liés aux vagues de chaleur :

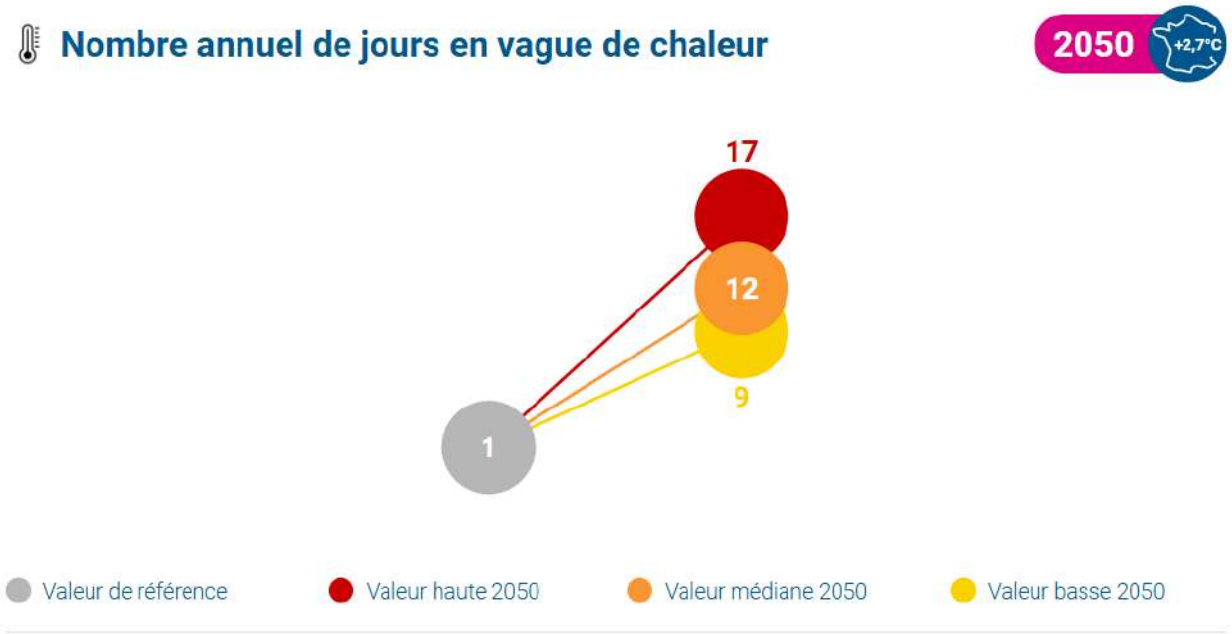
- Impact très large des vagues de chaleur sur les personnes, l'habitat, l'agriculture, les infrastructures, etc.
- Les conséquences directes sur le secteur immobilier portent en premier lieu sur le confort et l'état sanitaire des occupants des logements (insolation, crampes, déshydratation, coup de chaleur, etc.) :
    - Selon Santé Publique France, entre 2014 et 2022, un peu moins de 33 000 décès sont directement attribuables à la chaleur estivale.
    - Les risques sont accrus pour les personnes fragiles, celles qui vivent dans des logements mal isolés et dans les secteurs urbains denses (phénomène d'ilots de chaleur urbains).
- Des impacts de moindre ampleur sur le bâti : dysfonctionnement ou dégradation d'équipements, consommation énergétique supplémentaire pour le refroidissement, dégradation de la structure.

Au-delà de l'adaptation aux phénomènes extrêmes, enjeu de garantir le confort d'été des logements. Cette question prend de l'ampleur dans les politiques publiques : cf. attendus du PSP qui évoquent pour la première fois le confort d'été.

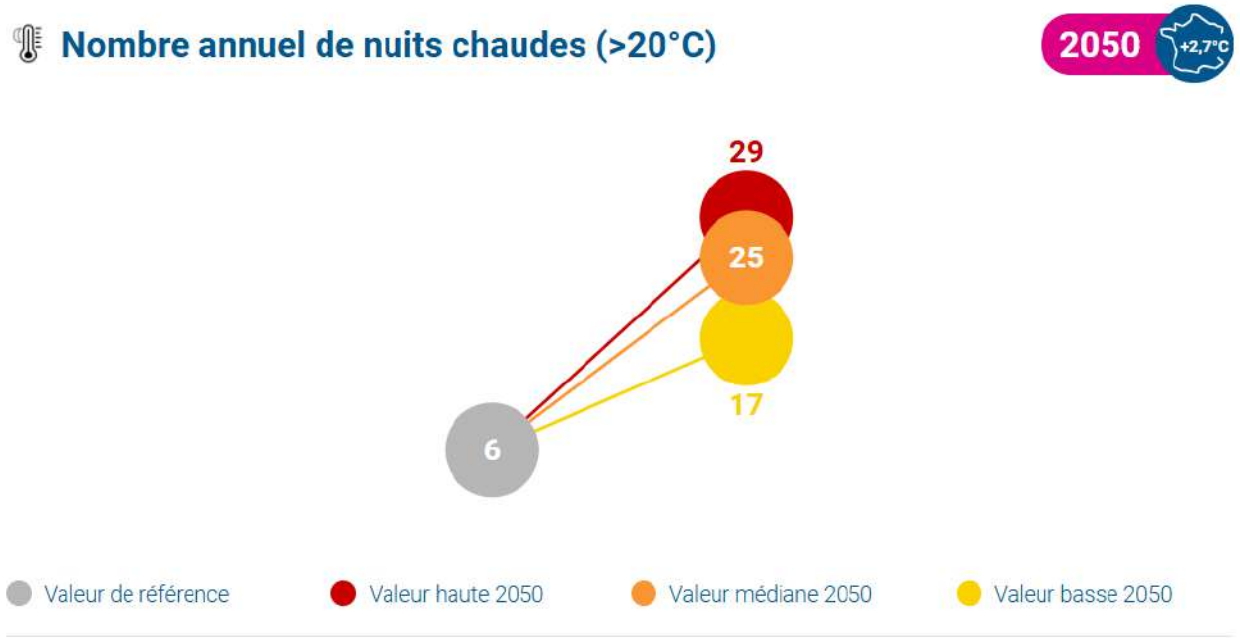
L'évolution des vagues de chaleur en Dordogne

Le territoire sur lequel est implanté Périgord Habitat est exposé aux augmentations de températures, avec notamment une forte augmentation du nombre de vagues de chaleur. Cela implique des problématiques de confort d'été dans les logements, de détérioration accélérée des matériaux, de dégradation des espaces verts, etc. et donc une diminution de la qualité de vie des logements.

Nombre annuel de jours en vague de chaleur



Nombre annuel de nuits chaudes (>20°C)



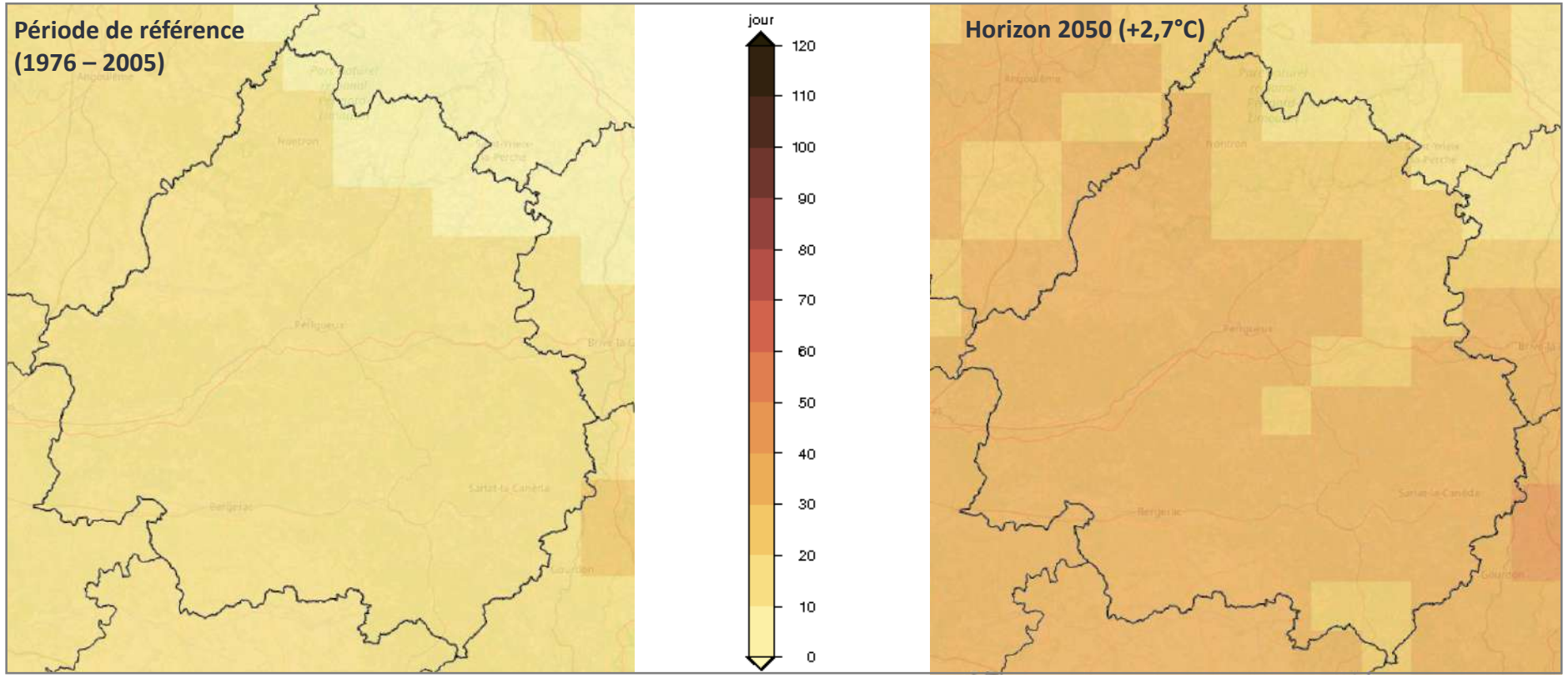
Source : MétéoFrance, Climadiag (données sur la commune de Périgueux – évolution similaire sur les autres communes du département)

L'évolution des vagues de chaleur en Dordogne

Les aires urbaines sont particulièrement sensibles aux vagues de chaleur, du fait de l'effet d'îlot de chaleur urbain qui limite le refroidissement des températures la nuit.

Cependant, dans les prochaines années **les vagues de chaleur vont être plus fréquentes, plus longues, et plus chaudes, et concerneront l'ensemble du territoire.**

Par exemple, dans le Sud du département, il y aura entre **35 et 40 jours de vagues de chaleur, au lieu d'environ 15 jours sur la période de référence.**



Nombre de jours avec température maximale ≥ 30°C

Source : DRIAS - Les futurs du climat

Exposition du patrimoine de Périgord Habitat aux vagues de chaleur



REISDENCE LE POINT DE L'AURORE- Piegut Pluviers (ref 0202)

30 logements individuels

dont 76% occupés par des séniors

et la moitié ont une étiquette E, F, G **(mauvaise enveloppe thermique)**

=> Vulnérabilité élevée aux vagues de chaleur



LACOMBE – Périgueux (ref 1076)

47 logements collectifs

dont 51% occupés par des séniors

situés en milieu urbain

=> Vulnérabilité élevée aux vagues de chaleur

Focus sur le risque :

Autres aléas : feux de forêt

Feux de forêts – Définition du phénomène et des enjeux

Description du phénomène :

- On parle d'incendie de forêt lorsque le feu concerne une surface minimale d'un hectare de forêt. Un incendie est un phénomène qui échappe au contrôle de l'Homme, tant en durée qu'en étendue.

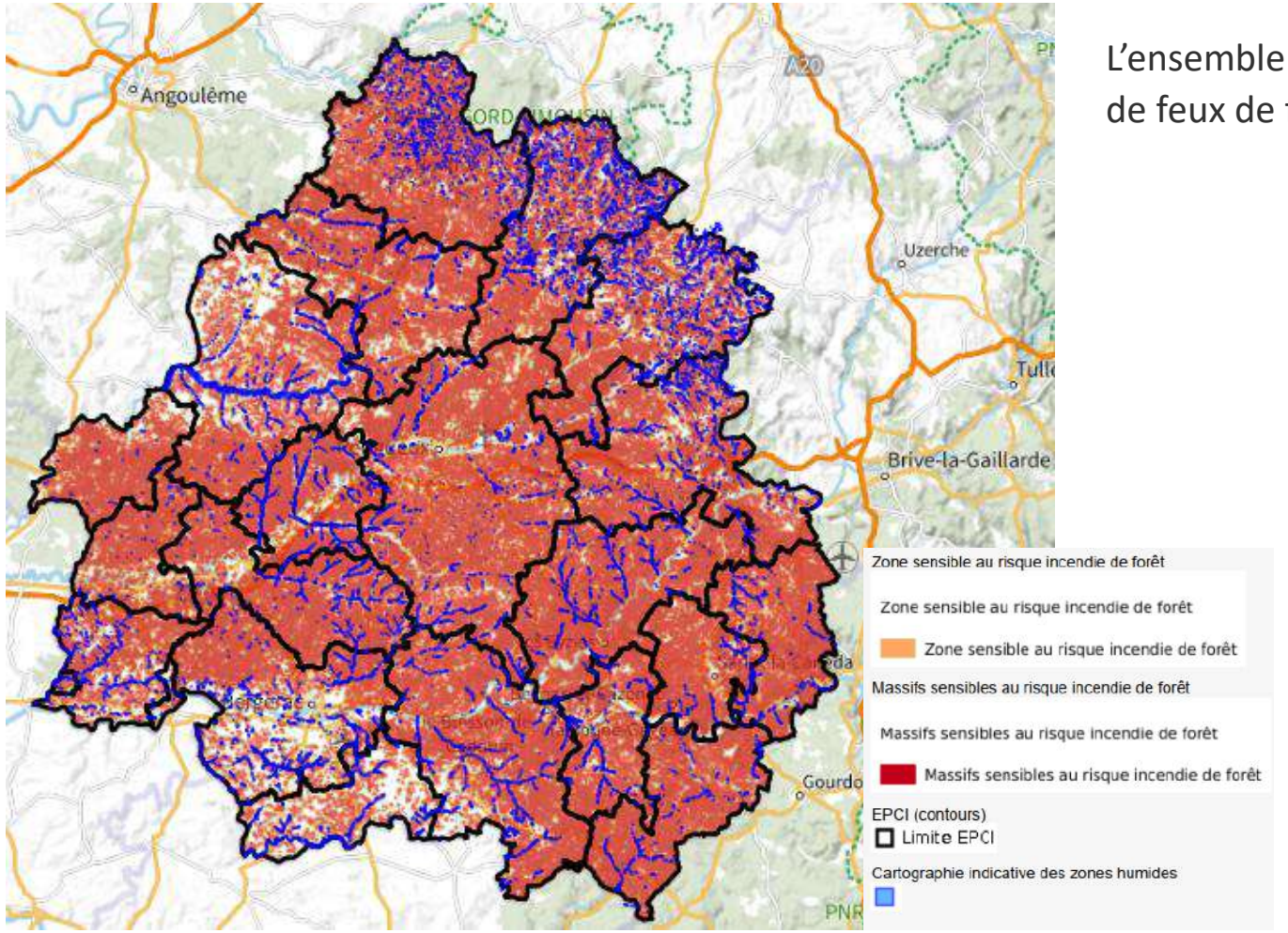
Evolution sous l'effet du changement climatique :

- Le changement climatique aggrave fortement la propagation (et donc l'ampleur) des feux de forêt. En effet, le climat en France est de plus en plus sec, avec des températures plus élevées, ce qui augmente fortement la vitesse de propagation des feux de forêt.
- Les feux de forêt seront plus intenses, plus fréquents, et couvriront des zones géographiques plus larges.

Risques liés aux feux de forêt :

- Risques sur les personnes
- Endommagement du bâti
- Endommagement des infrastructures et des réseaux
- Enjeu assurantiel.

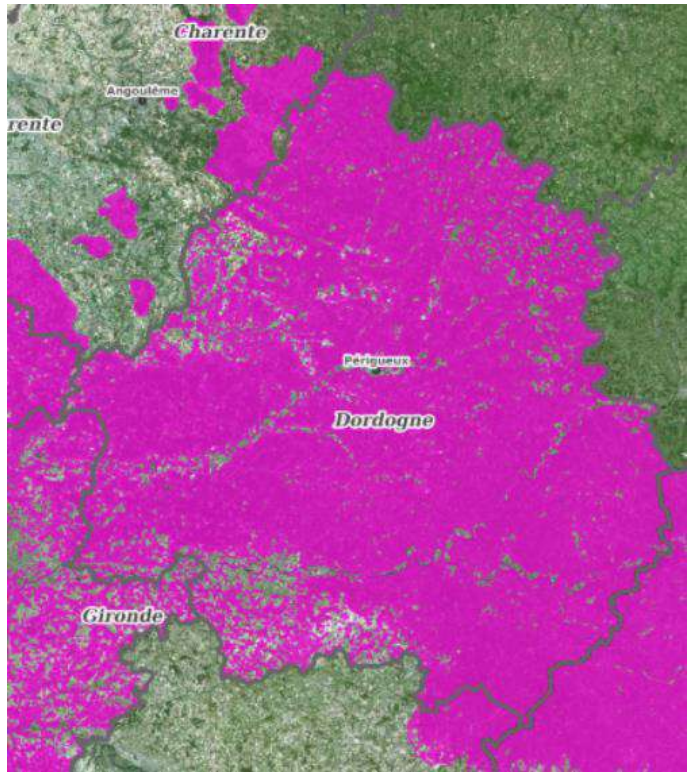
Feux de forêt - Caractérisation de l'exposition



Cartographie des zones sensibles au risque incendie forêt

Source : : DDT de la Dordogne

L'ensemble du département est globalement concerné par le risque de feux de forêt, ainsi que par l'obligation légale de débroussaillage.

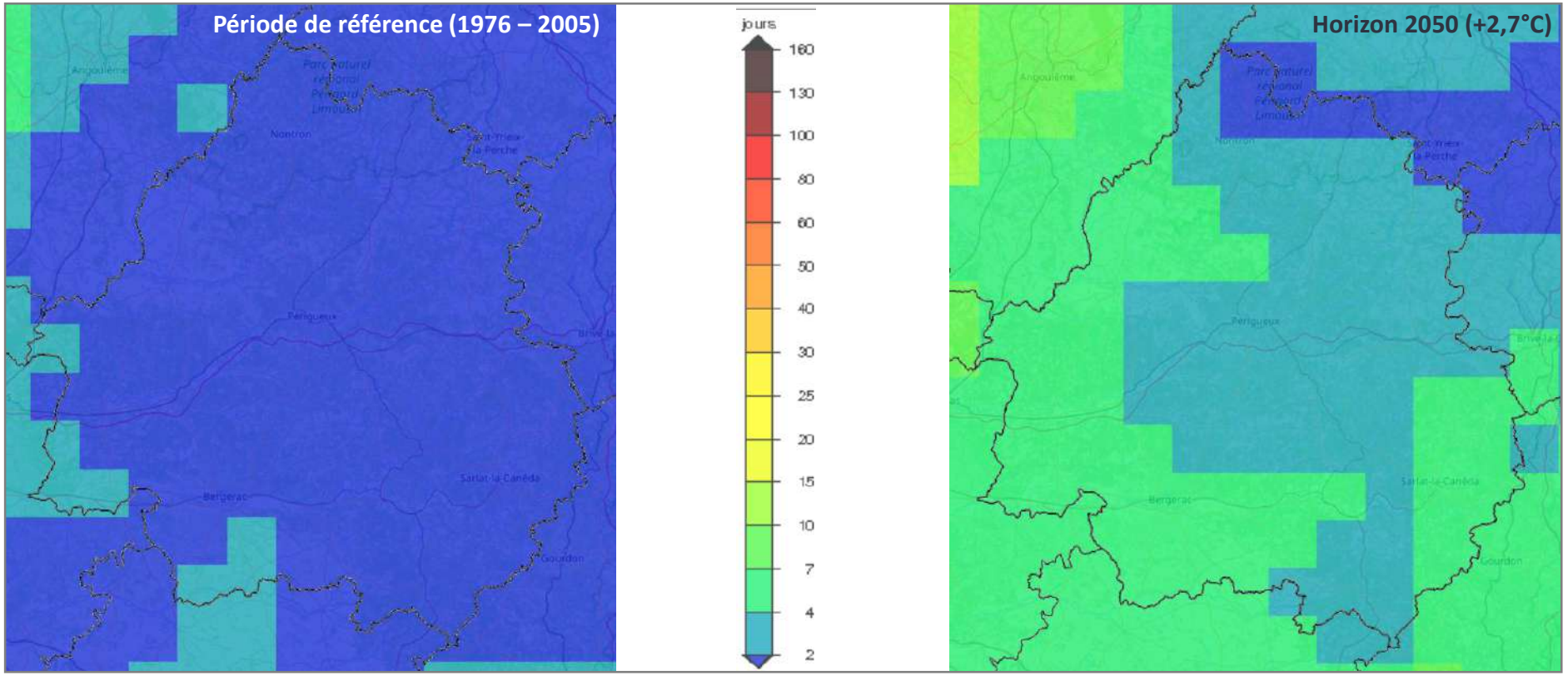


Zonage des obligations légales de débroussaillement

Source : Institut national de l'information géographique et forestière

L'évolution des feux de forêt en Dordogne

L'Indice Feu Météorologique (IFM) caractérise la propension d'un feu de forêt à s'aggraver et se propager sous l'influence des conditions météorologiques.
Le nombre de jours avec un IFM élevé va augmenter avec le changement climatique, tout en restant plutôt modéré.

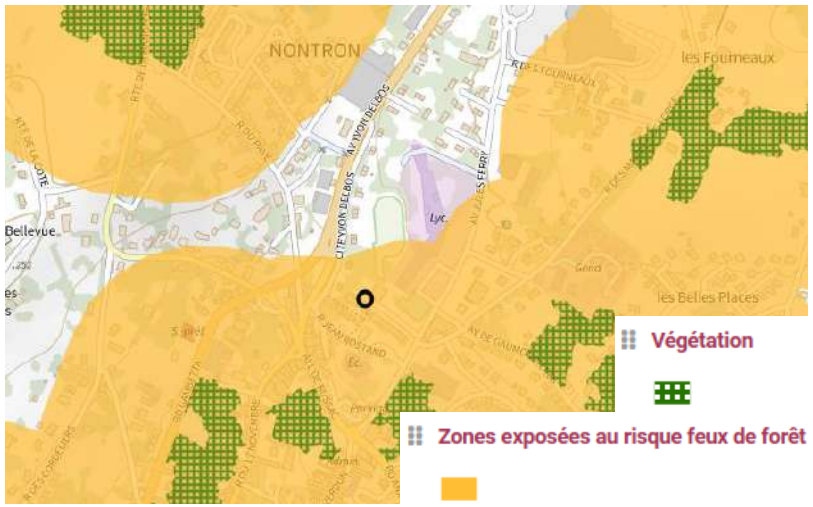


Nombre de jours avec une sensibilité Feu Météo Élevée (IFM ≥ 40)

Source : DRIAS - Les futurs du climat

Exposition du patrimoine de Périgord Habitat aux feux de forêt





LA TOUR CHAMP DE FOIRE – Nontron (ref 0024)

32 logements collectifs

Zone exposée au risque de feux de forêt





LE VAL – Le Lardin-Saint-Lazare (ref 0138)

20 logements individuels

Zone exposée au risque de feux de forêt

Source : Observatoire Régional des risques

3. Les orientations stratégiques et les déclinaisons d'intervention sur le parc existant

Scénarios d'orientation stratégique issus du comité de pilotage

Scénario socle : **PEP Gestion courante (niveau 0)**	• Ce scénario constitue la base de gestion du parc. Tout bâtiment non fléché vers un autre scénario y est rattaché par défaut. • Il consiste à assurer la continuité d'exploitation du patrimoine, via les travaux déjà identifiés et prévus dans le Plan d'Entretien Pluriannuel (PEP)		
	AXE A : **Requalification résidentielle**	AXE B : **Energie/carbone**	AXE C : **Climat et confort**
Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Accessibilité et adaptation au vieillissement** • Réponses aux enjeux de vieillissement de la population • Mise en accessibilité partielle ou totale des logements • Travaux d'adaptation pour maintien à domicile	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives	**Prévention des risques naturels et climatiques** • Anticipation ou réponse aux risques RGA, inondations, vagues de chaleur • Traitements ponctuels de la structure ou des équipements • Logique de gestion des aléas pour garantir la pérennité d'usage
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Transformation des logements et requalification résidentielle** • Résidentialisation des ensembles pour améliorer l'usage et l'image • Modification des typologies pour répondre à la demande (regroupements, divisions, agrandissements)	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A ou B) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE	**Confort d'été et qualité du cadre de vie** • Création de balcons, espaces extérieurs, végétalisation • Espaces de fraîcheur, ombrages, qualité de l'environnement immédiat • Réponse aux enjeux de climat futur

Scénario « hors-grille » : **Désengagement / démolition / reconstruction**	• Ce scénario sort de la logique de valorisation du bâti existant et traduit une décision stratégique de sortie patrimoniale.
	• Il consiste à Se désengager durablement d'un site non viable, soit par :
	  • Cession
	  • Démolition sans reconstruction
	  • Démolition-reconstruction, en visant une nouvelle offre		

Scénarios d'orientation stratégique issus du comité de pilotage

Scénario socle : **PEP Gestion courante (niveau 0)**	• Ce scénario constitue la base de gestion du parc. Tout bâtiment non fléché vers un autre scénario y est rattaché par défaut. • Il consiste à assurer la continuité d'exploitation du patrimoine, via les travaux déjà identifiés et prévus dans le Plan d'Entretien Pluriannuel (PEP)		
	AXE A : **Requalification résidentielle**	AXE B **: Energie/Carbone**	AXE C : **Climat et confort**
Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Accessibilité et adaptation au vieillissement** • Réponses aux enjeux de vieillissement de la population • Mise en accessibilité partielle ou totale des logements • Travaux d'adaptation pour maintien à domicile	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives	**Prévention des risques naturels et climatiques** • Anticipation ou réponse aux risques RGA, inondations, vagues de chaleur • Traitements ponctuels de la structure ou des équipements • Logique de gestion des aléas pour garantir la pérennité d'usage
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Transformation des logements et requalification résidentielle** • Résidentialisation des ensembles pour améliorer l'usage et l'image • Modification des typologies pour répondre à la demande (regroupements, divisions, agrandissements)	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A ou B) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE	**Confort d'été et qualité du cadre de vie** • Création de balcons, espaces extérieurs, végétalisation • Espaces de fraîcheur, ombrages, qualité de l'environnement immédiat • Réponse aux enjeux de climat futur

Scénario « hors-grille » **: Désengagement / démolition / reconstruction**	• Ce scénario sort de la logique de valorisation du bâti existant et traduit une décision stratégique de sortie patrimoniale.
	• Il consiste à Se désengager durablement d'un site non viable, soit par :
	  • Cession
	  • Démolition sans reconstruction
	  • Démolition-reconstruction, en visant une nouvelle offre		

Scénario socle

Scénario socle : **Gestion courante (niveau 0)**	**Maintien de l'attractivité résidentielle** • Entretien et remise à niveau technique du parc (PEP) • Remplacement des composants dégradés (plomberie, électricité, sanitaires, parties communes) • Préservation du confort de base et de l'image du parc dans une logique de gestion responsable
Scénario « hors-grille » : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Désengagement / démolition / reconstruction** • Sortie de patrimoine ou reconstruction en cas de perte durable d'attractivité • Traitement des situations de non-viabilité technique ou économique • Préparation de la mutation du site dans une logique de cycle long

Scénario socle – Gestion courante (niveau 0)

Objectif : Assurer la continuité d'exploitation du patrimoine au niveau de service attendu, via les travaux déjà identifiés et prévus dans le PEP.

Critères d'affectation typiques :

Appliqué par défaut aux groupes immobiliers sans enjeu particulier identifié.

- Pas de non-conformité réglementaire identifiée
- Pas d'exposition significative à des risques naturels ou climatiques

Interventions prévues :

- Application du Plan d'Entretien Pluriannuel (PEP) : Remplacement des composants techniques (chaudières, VMC, menuiseries), des équipements intérieurs, des parties communes hall/cages d'escalier, etc.
- Bouquet de travaux assimilables à réhabilitations thermiques légères avec, par exemple, le remplacement de composants (ventilation, équipements de chauffage)

Positionnement

Ce scénario constitue la base de gestion du parc. Tout bâtiment non fléché vers un autre scénario y est rattaché par défaut.

Données nécessaires :

- Selon autres indicateurs : taux de vacance, DPE…

REPAIRE

Scénario « hors-grille »

Scénario socle : **Gestion courante (niveau 0)**	**Maintien de l'attractivité résidentielle** • Entretien et remise à niveau technique du parc (PEP) • Remplacement des composants dégradés (plomberie, électricité, sanitaires, parties communes) • Préservation du confort de base et de l'image du parc dans une logique de gestion responsable
Scénario « hors-grille » : **Désengagement / démolition / reconstruction**	**Désengagement / démolition / reconstruction** • Sortie de patrimoine ou reconstruction en cas de perte durable d'attractivité • Traitement des situations de non-viabilité technique ou économique • Préparation de la mutation du site dans une logique de cycle long

Scénario hors-grille – Désengagement / démolition / reconstruction

Scénario « de rupture ». Il sort de la logique de valorisation du bâti existant et traduit une décision stratégique de sortie patrimoniale.

Objectif : Se désengager durablement d'un site non viable, soit par :
- Cession
- Démolition sans reconstruction
- Démolition-reconstruction, en visant une nouvelle offre

Critères d'affectation typiques :
- Groupe en perte d'attractivité locative durable et de rentabilité financière sur le long terme,
- *ou*, au contraire, valorisés, dont la cession contribuerait de façon pertinente à la consolidation des capitaux propres de l'organisme.
- Absence de demandes locatives sociales et de vacance endémique, ou bien du fait de sinistres majeurs et de catastrophes naturelles.
- Coût de remise à niveau démesuré par rapport à la valeur d'usage, Image résidentielle très dégradée

Conditions de mobilisation
- Cumul de multiples enjeux, Décision politique ou stratégique
- Concertation éventuelle avec la commune ou les partenaires

Effet attendu :
- Consolidation de fonds propres pour réinvestir ailleurs
- Possibilité de construire une nouvelle offre mieux adaptée

Positionnement
Ce scénario est « hors-grille » car il met fin à la logique de gestion ou d'amélioration du site.

Données nécessaires :
- Taux de vacance, état technique / coûts de réhabilitation estimés, données de demande / tension, risques naturels…

Scénarios d'orientation stratégique issus du comité de pilotage

Scénario socle : PEP Gestion courante (niveau 0)

- Ce scénario constitue la base de gestion du parc. Tout bâtiment non fléché vers un autre scénario y est rattaché par défaut.
- Il consiste à assurer la continuité d'exploitation du patrimoine, via les travaux déjà identifiés et prévus dans le Plan d'Entretien Pluriannuel (PEP)

	AXE A : **Requalification résidentielle**	AXE B **: Energie/carbone**	AXE C : **Climat et confort**
Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Accessibilité et adaptation au vieillissement** • Réponses aux enjeux de vieillissement de la population • Mise en accessibilité partielle ou totale des logements • Travaux d'adaptation pour maintien à domicile	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives	**Prévention des risques naturels et climatiques** • Anticipation ou réponse aux risques RGA, inondations, vagues de chaleur • Traitements ponctuels de la structure ou des équipements • Logique de gestion des aléas pour garantir la pérennité d'usage
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Transformation des logements et requalification résidentielle** • Résidentialisation des ensembles pour améliorer l'usage et l'image • Modification des typologies pour répondre à la demande (regroupements, divisions, agrandissements)	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A ou B) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE	**Confort d'été et qualité du cadre de vie** • Création de balcons, espaces extérieurs, végétalisation • Espaces de fraîcheur, ombrages, qualité de l'environnement immédiat • Réponse aux enjeux de climat futur

Scénario « hors-grille » : Désengagement / démolition / reconstruction

- Ce scénario sort de la logique de valorisation du bâti existant et traduit une décision stratégique de sortie patrimoniale.
- Il consiste à Se désengager durablement d'un site non viable, soit par :
  - Cession
  - Démolition sans reconstruction
  - Démolition-reconstruction, en visant une nouvelle offre

Scénario 1

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Accessibilité et adaptation au vieillissement** • Réponses aux enjeux de vieillissement de la population • Mise en accessibilité partielle ou totale des logements • Travaux d'adaptation pour maintien à domicile
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Transformation des cellules logements et requalification résidentielle** • Résidentialisation des ensembles pour améliorer l'usage et l'image • Modification des typologies pour répondre à la demande (regroupements, divisions, agrandissements)

Scénario A.1 – Adapter aux parcours résidentiels

Objectif : Adapter les logements aux évolutions démographiques et sociales, notamment au vieillissement de la population, sans transformation lourde.

Critères d'affectation typiques :
- Résidences avec une part significative de locataires âgés ou en perte d'autonomie
- Groupes sans accessibilité ou partiellement accessibles
- Situations où des travaux légers permettent une adaptation *(ex : douches, mains courantes, etc.).*

Effet attendu :
- Amélioration de l'adéquation logement / profil des ménages
- Maintien à domicile facilité.

Critères de différenciation (par rapport au niveau 2) :
- Pas de transformation lourde
- Traitement logement par logement, ou amélioration ciblée.

Données nécessaires :
- Taux de locataires de +65 ans
- Accessibilité actuelle des bâtiments
- Données sur les équipements intérieurs.

Scénario 2

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Accessibilité et adaptation au vieillissement** • Réponses aux enjeux de vieillissement de la population • Mise en accessibilité partielle ou totale des logements • Travaux d'adaptation pour maintien à domicile
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Transformation des cellules logements et requalification résidentielle** • Résidentialisation des ensembles pour améliorer l'usage et l'image • Modification des typologies pour répondre à la demande (regroupements, divisions, agrandissements)

Scénario A.2 – Transformer les logements et les usages

Objectif : Transformer les logements et les ensembles pour adapter l'offre à la demande locale, améliorer le confort d'usage, l'image et le parcours résidentiel.

Critères d'affectation typiques :
- Groupes dont l'image est dégradée.
- Groupes où les typologies sont inadaptées à la demande actuelle *(ex : trop de grandes typologies, pas assez de petits logements)*

Effet attendu :
- Meilleure adéquation entre offre et demande
- Requalification résidentielle, montée en qualité d'usage
- Possibilité d'attirer ou de retenir certains profils *(jeunes, travailleurs saisonniers, seniors autonomes).*

Critères de différenciation (par rapport au niveau 1) :
- Intervention à l'échelle de l'ensemble ou de plusieurs logements
- Transformation durable de la structure de l'offre.

Données nécessaires :
- Occupation actuelle et taux de vacance
- Typologies existantes
- Capacité technique à transformer les logements.

Scénarios d'orientation stratégique issus du comité de pilotage

Scénario socle : PEP Gestion courante (niveau 0)

- Ce scénario constitue la base de gestion du parc. Tout bâtiment non fléché vers un autre scénario y est rattaché par défaut.
- Il consiste à assurer la continuité d'exploitation du patrimoine, via les travaux déjà identifiés et prévus dans le Plan d'Entretien Pluriannuel (PEP)

	AXE A : **Requalification résidentielle**	AXE B : **Energie/carbone**	AXE C : **Climat et confort**
Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Accessibilité et adaptation au vieillissement** • Réponses aux enjeux de vieillissement de la population • Mise en accessibilité partielle ou totale des logements • Travaux d'adaptation pour maintien à domicile	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives	**Prévention des risques naturels et climatiques** • Anticipation ou réponse aux risques RGA, inondations, vagues de chaleur • Traitements ponctuels de la structure ou des équipements • Logique de gestion des aléas pour garantir la pérennité d'usage
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Transformation des logements et requalification résidentielle** • Résidentialisation des ensembles pour améliorer l'usage et l'image • Modification des typologies pour répondre à la demande (regroupements, divisions, agrandissements)	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A ou B) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE	**Confort d'été et qualité du cadre de vie** • Création de balcons, espaces extérieurs, végétalisation • Espaces de fraîcheur, ombrages, qualité de l'environnement immédiat • Réponse aux enjeux de climat futur

Scénario hors-grille : Désengagement / démolition / reconstruction

- Ce scénario sort de la logique de valorisation du bâti existant et traduit une décision stratégique de sortie patrimoniale.
- Il consiste à Se désengager durablement d'un site non viable, soit par :
  - Cession
  - Démolition sans reconstruction
  - Démolition-reconstruction, en visant une nouvelle offre

Scénario 1

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A, B ou C) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE

Scénario B.1 – Mise en conformité énergétique et carbone

Objectif : Mettre en conformité les logements qui ne respectent pas la loi Climat et Résilience, sans aller au-delà du seuil réglementaire minimal.

Critères d'affectation typiques :
- Groupe avec logements classés **E, F ou G** au DPE

Effet attendu :
- Passage de E/F/G vers **étiquette D**, pour sortir du statut de passoire énergétique sans viser une performance plus élevée

Critères de différenciation (par rapport au niveau 2) :
- On vise **seulement la conformité** (plus de E, F ou G)
- On reste dans une **logique minimale d'investissement** (cible étiquette D)

Données nécessaires :
- DPE opposables *

* La mise en conformité du parc vis-à-vis de la loi Climat et Résilience nécessite de réaliser des DPE opposables sur l'ensemble du parc *(DPE réalisés selon la réforme de 2021 avec la méthode 3CL)*

Scénario 2

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A, B ou C) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE

Scénario B.2 – Ambition énergétique renforcée

Objectif : Aller au-delà des obligations réglementaires pour viser une performance réelle élevée, une réduction durable des charges, et une éventuelle contribution aux objectifs 2050.

Critères d'affectation typiques :
- Logements classés E, F ou G au DPE que l'on veut mener au-delà de l'étiquette D
- **OU** logements classés C ou D, pour lesquels on souhaite viser une performance en A ou en B

Effet attendu :
- Passage vers les étiquettes A, B ou C
- Réduction nette des charges locatives
- S'approcher des objectifs de neutralité en 2050

Critères de différenciation (par rapport au niveau 1) :
- On vise une trajectoire au-delà de la simple conformité
- On accepte un niveau d'investissement plus élevé, avec retour sur charges.

Données nécessaires :
- DPE opposables

Scénarios d'orientation stratégique issus du comité de pilotage

Scénario socle : PEP Gestion courante (niveau 0)

- Ce scénario constitue la base de gestion du parc. Tout bâtiment non fléché vers un autre scénario y est rattaché par défaut.
- Il consiste à assurer la continuité d'exploitation du patrimoine, via les travaux déjà identifiés et prévus dans le Plan d'Entretien Pluriannuel (PEP)

	AXE A : **Requalification résidentielle**	AXE B : **Energie/carbone**	AXE C : **Climat et confort**
Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Accessibilité et adaptation au vieillissement** • Réponses aux enjeux de vieillissement de la population • Mise en accessibilité partielle ou totale des logements • Travaux d'adaptation pour maintien à domicile	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives	**Prévention des risques naturels et climatiques** • Anticipation ou réponse aux risques RGA, inondations, vagues de chaleur • Traitements ponctuels de la structure ou des équipements • Logique de gestion des aléas pour garantir la pérennité d'usage
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Transformation des logements et requalification résidentielle** • Résidentialisation des ensembles pour améliorer l'usage et l'image • Modification des typologies pour répondre à la demande (regroupements, divisions, agrandissements)	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A ou B) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE	**Confort d'été et qualité du cadre de vie** • Création de balcons, espaces extérieurs, végétalisation • Espaces de fraîcheur, ombrages, qualité de l'environnement immédiat • Réponse aux enjeux de climat futur

Scénario hors-grille : Désengagement / démolition / reconstruction

- Ce scénario sort de la logique de valorisation du bâti existant et traduit une décision stratégique de sortie patrimoniale.
- Il consiste à Se désengager durablement d'un site non viable, soit par :
  - Cession
  - Démolition sans reconstruction
  - Démolition-reconstruction, en visant une nouvelle offre

Scénario 1

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Prévention des risques naturels et climatiques** • Anticipation ou réponse aux risques RGA, inondations, vagues de chaleur • Traitements ponctuels de la structure ou des équipements • Logique de gestion des aléas pour garantir la pérennité d'usage
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Confort d'été et qualité du cadre de vie** • Création de balcons, espaces extérieurs, végétalisation • Espaces de fraîcheur, ombrages, qualité de l'environnement immédiat • Réponse aux enjeux de climat futur

Scénario C.1 – prévenir les risques naturels

Objectif : Sécuriser le patrimoine face aux risques naturels et climatiques identifiés, avec des interventions ciblées.

Critères d'affectation typiques :
- Groupes localisés dans des zones exposées aux aléas *(RGA, inondation, vagues de chaleur, etc.)*
- Logements exposés à une vulnérabilité importante avec nécessité d'actions correctives.
- Groupes pour lesquels un désordre ou des désordres ont déjà été identifiés

Effet attendu :
- Réduction du risque naturel
- Préservation de l'habitabilité à long terme
- Allongement de la durée de vie technique des bâtiments (pérennité).

Critères de différenciation (par rapport au niveau 2) :
- On traite un risque ciblé.

Données nécessaires :
- Cartographie des aléas naturels
- Historique des sinistres ou catastrophe naturelles *(ex : fissures liées au RGA)*
- Niveau d'exposition à la chaleur urbaine.

Scénario 2

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Prévention des risques naturels et climatiques** • Anticipation ou réponse aux risques RGA, inondations, vagues de chaleur • Traitements ponctuels de la structure ou des équipements • Logique de gestion des aléas pour garantir la pérennité d'usage
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Confort d'été et qualité du cadre de vie** • Création de balcons, espaces extérieurs, végétalisation • Espaces de fraîcheur, ombrages, qualité de l'environnement immédiat • Réponse aux enjeux de climat futur

Scénario C.2 – Transformer les logements et les usages

Objectif : Améliorer le confort d'usage en période estivale et la qualité du cadre de vie extérieur, sans obligation réglementaire.

Critères d'affectation typiques :
- Absence de balcons, de auvent, casquette, ou d'éléments d'ombrage
- Groupes denses, avec peu de végétalisation, ou dans des zones considérées comme îlot de chaleur
- Opportunités pour des aménagements urbains *(espaces verts, perméabilisation des voies de circulation et des parkings, etc…).*

Effet attendu :
- Amélioration du cadre de vie par les abords/extérieurs
- Montée en gamme de l'image résidentielle, renforcement de l'attractivité
- Réduction de l'inconfort d'été, sans climatisation

Critères de différenciation (par rapport au niveau 1) :
- Gain de confort et pas uniquement gestion du risque
- Les interventions peuvent toucher à l'environnement immédiat et pas seulement au bâti.

Données nécessaires :
- Enquêtes de satisfaction / réclamations sur le confort
- Urbanisme du site (possibilités de modification).

4. L’évaluation des optimums de travaux et les enjeux financiers

4.1 AXE A : Requalification résidentielle

Critères de segmentation du patrimoine de Périgord Habitat

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Accessibilité et adaptation au vieillissement** • Réponses aux enjeux de vieillissement de la population • Mise en accessibilité partielle ou totale des logements • Travaux d'adaptation pour maintien à domicile
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Transformation des cellules logements et requalification résidentielle** • Résidentialisation des ensembles pour améliorer l'usage et l'image • Modification des typologies pour répondre à la demande (regroupements, divisions, agrandissements)

→ **• Groupes dont la part de seniors (60 ans et plus) est supérieure à 50%**

•Groupes pourvus d'ascenseurs

•Remontées des directions territoriales

•Existence de services de santé, de commerces et de services de proximité

→ **2a - Résidentialisation :**
Remontées directions territoriales

→ **2b - Modification des typologies :**
Remontées directions territoriales + de la DPAT

Segmentation du parc (échelle groupe)

			Nombre de logements concernés	Nombre de groupes concernés	Coût au logement	Coût total du scénario
Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Accessibilité et adaptation au vieillissement** • Réponses aux enjeux de vieillissement de la population • Mise en accessibilité partielle ou totale des logements • Travaux d'adaptation pour maintien à domicile		2 208 logements	87 groupes	5 000 € / logement	11 040 000 €
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Transformation des cellules logements et requalification résidentielle** • Résidentialisation des ensembles pour améliorer l'usage et l'image • Modification des typologies pour répondre à la demande (regroupements, divisions, agrandissements)	• **Scénario 2a :** Résidentialisation	2 217 logements	79 groupes	3 000 € / logement	6 651 000 €
		• **Scénario 2b :** Modification des typologies	412 logements	23 groupes	40 000 € / logement	16 480 000 €

4.2 Axe B : Energie /Carbone

Critères de segmentation du patrimoine de Périgord Habitat

Pour appréhender un parc composé de plusieurs milliers de logements et identifier des interventions adaptées, il est indispensable de le segmenter, c'est-à-dire le regrouper en sous-ensembles présentant des caractéristiques similaires et qui pourront être approchés par bloc pour établir votre stratégie de patrimoine.

Compte-tenu de la diversité des enjeux de décarbonation, nous avons réalisé 10 segmentations thématiques basée sur les critères suivants :

Forme urbaine
(Collectif ou individuel)

×

Type de systèmes
(Gaz collectif, Réseau de chaleur urbain, Electricité, Gaz individuel, Autres)

×

DPE du bâtiment
(AB, CD, EFG)

Segmentation du parc (échelle groupe)

→ **9 025 logements soit 98% du parc couvert par la segmentation** (segments 1 à 9)

→ **98 groupes sans DPE – répartis grâce à la projection des DPE de leurs logements**

1
DPE AB
459 logements

2
Habitat collectif
DPE EFG
81 logements

3
Habitat individuel
DPE EFG
ou sans DPE avec chauffage fioul
269 logements

4
Habitat collectif / mixte
DPE CD
Chauffage électrique
836 logements

5
Habitat collectif / mixte
DPE CD
RCU
866 logements

6
Habitat collectif / mixte
DPE CD
Chauffage gaz individuel
2 631 logements

7
Habitat collectif
DPE CD
Chauffage gaz collectif
1795 logements

8
Habitat individuel
DPE CD
Chauffage électrique ou PAC
1 010 logements

9
Habitat individuel
DPE CD
Chauffage individuel gaz
1 078 logements

10
Autre
186 logements

Une échelle d'intervention affinée avec 5 scénarios

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A, B ou C) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE

- **1 -** Mise en conformité réglementaire / Objectif D : traitement au logement de tous les EFG, pas d'embarqués
- **2 -** Mise en conformité réglementaire / Objectif D : traitement au groupe de tous les EFG, avec embarqués
- **3 -** Objectif C : traitement au groupe de tous les EFG
- **4 -** Objectif C : traitement au groupe de tous les DEFG
- **5 -** SNBC 2050 / Objectif B : traitement au groupe de tous les CDEFG

Création de 3 bouquets de référence par segment

Nous avons étudié trois cibles pour chacun des segments de patrimoine, basées sur des étiquettes finales de DPE :

Objectif D

Objectif C

Objectif B

Les segments et bouquets de travaux qui en résultent sont présentés à la suite

REPAIRE

AXE 1 – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 001 DPE AB

Enjeux :

Ces logements, en majorité récents, proposent déjà un niveau de performance très élevé. Ils ne nécessiteront des interventions que dans le scénario visant des DPE B exclusivement (cible SNBC).

Bouquets type :

0

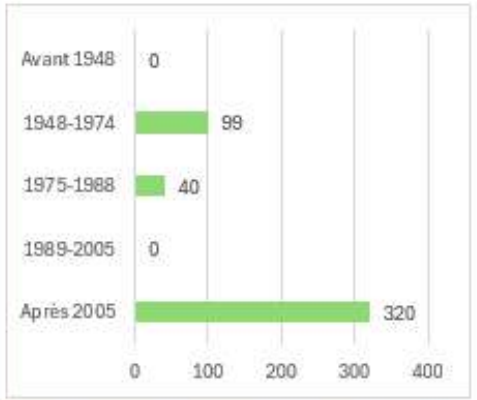
Caractéristiques

Nombre de logements	459
Nombre de groupes	42
Nombre moyen de logements par groupe	11
Nombre total de DPE de EFG	0

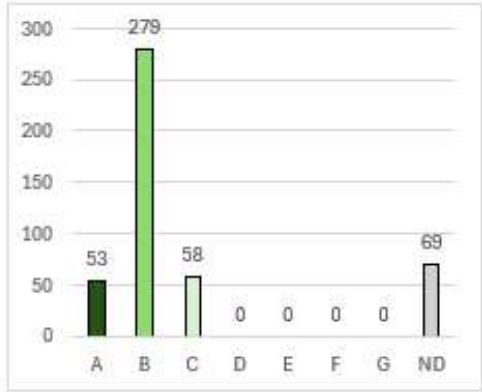
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
74	5
B	A

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0549, COTES DE FRANCE à Coulounieix Chamiers. 64 logements construits en 2011.



REPAIRE

AXE B – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 002 Habitat collectif | DPE EFG

Enjeux :

Ces groupes présentent un niveau de performance faible (majorité de E,F ou G) et une intervention avant 2035 sera obligatoire pour pouvoir continuer à les louer.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures (12500€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures (25000€)

Objectif B : Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | PAC collective avec création réseau hydro et pose emetteurs | Sarking (54500€)

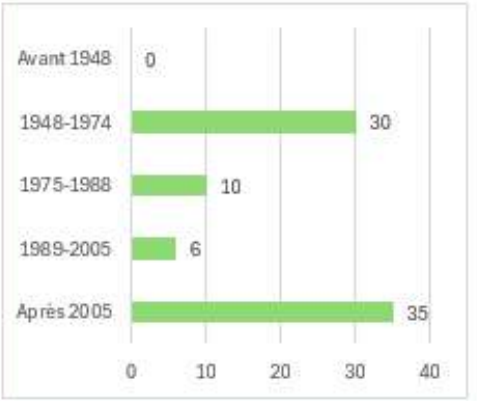
Caractéristiques

Nombre de logements	81
Nombre de groupes	7
Nombre moyen de logements par groupe	12
Nombre total de DPE de EFG	39

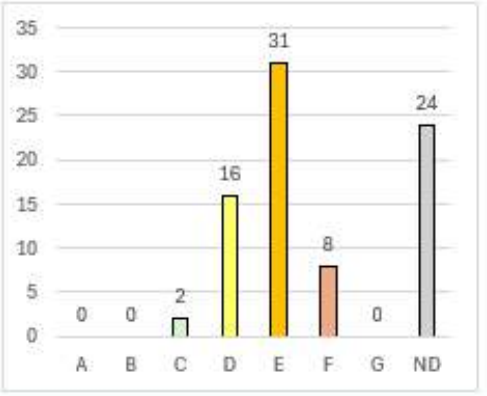
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
254	36
E	D

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0102, L'HOSPICE à Sarlat-la-Caneda. 30 logements construits en 1974.



REPAIRE

AXE B – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 003 Habitat individuel | DPE EFG ou chauffage fioul

Enjeux :

Ces groupes présentent un niveau de performance faible (majorité de E,F ou G) et une intervention avant 2035 sera obligatoire pour pouvoir continuer à les louer.

Par ailleurs, il est interdit depuis 2021 de remplacer les chaudières au fioul : ces équipements devront donc être changés dans les années à venir.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures (12500€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures (22500€)

Objectif B : Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air) | Sarking (53250€)

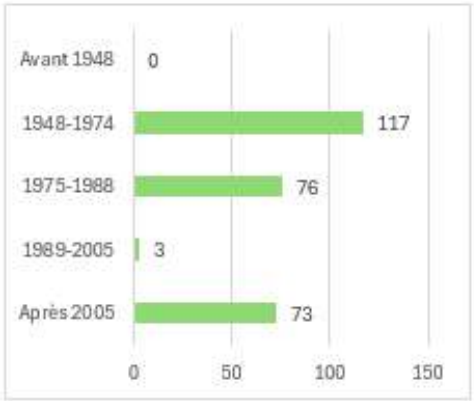
Caractéristiques

Nombre de logements	269
Nombre de groupes	27
Nombre moyen de logements par groupe	10
Nombre total de DPE de EFG	62

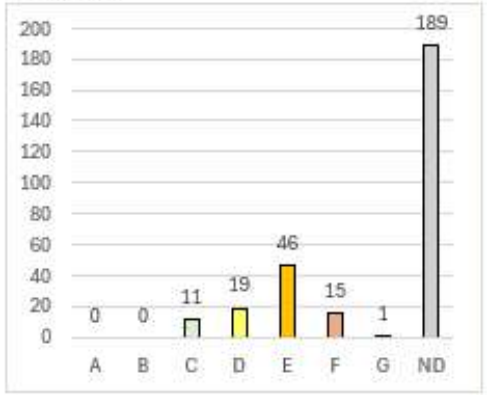
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
262	48
E	D

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0200, LA GARENNE à St-Aulaye.
31 logements construits en 1983.



REPAIRE

AXE B – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 004 Habitat collectif / mixte | Chauffage électrique | DPE CD

Enjeux :

⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)

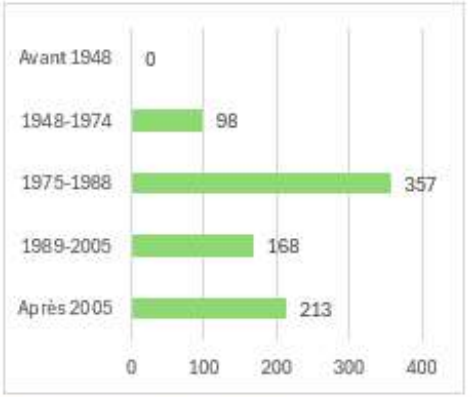
Caractéristiques

Nombre de logements	836
Nombre de groupes	81
Nombre moyen de logements par groupe	10
Nombre total de DPE de EFG	8

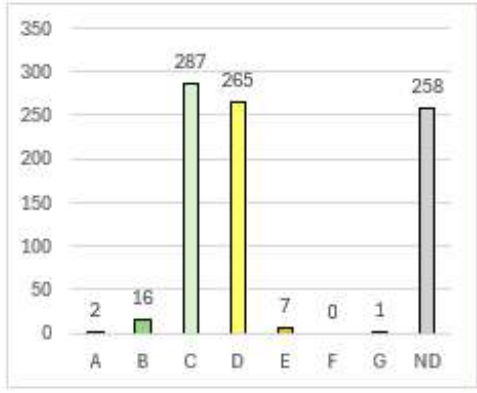
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
170	**12**
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0147, LESCURE 1 à Boulazac-Isle-Manoire. 26 logements construits en 1977.



Segment n° 005 Habitat collectif / mixte | RCU | DPE CD

Enjeux :

Le raccordement à un réseau de chaleur urbain constitue un levier de décarbonation majeur : la modification du mix énergétique du réseau peut permettre d'améliorer la performance carbone de ce segment sans travaux.

⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)

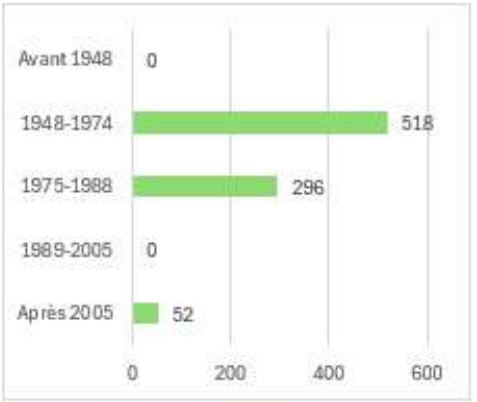
Caractéristiques

Nombre de logements	866
Nombre de groupes	16
Nombre moyen de logements par groupe	54
Nombre total de DPE de EFG	0

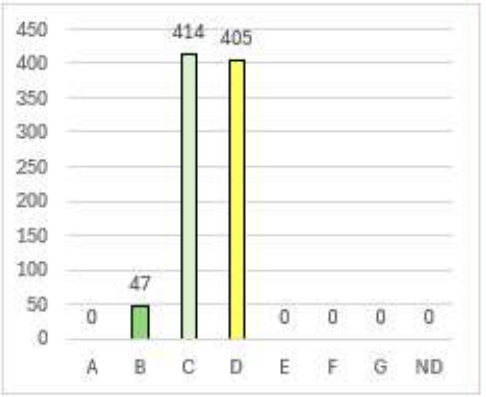
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
129	**19**
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 1022, LES MONDOUX Périgueux.
144 logements construits en 1970.



REPAIRE

AXE B – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 006 Habitat collectif / mixte | Chaudière gaz individuelle | DPE CD

Enjeux :

Ce segment compte 2540 logements et est le plus important dans le patrimoine de Périgord Habitat. Il présente un niveau de performance plutôt bon, avec une majorité de logements en C.

Il compte une proportion élevée de logements relativement récents qui ont dû respecter des reglementations thermiques déjà exigeantes au moment de leur construction. On trouve également des logements plus anciens, parfois initialement équipés de systèmes de chauffage collectifs ayant été remplacés. La remise en service d'un système hydraulique collectif pourrait être envisagée, si elle est possible, en vue d'un changement de vecteur. Les chaudières à gaz, qui utilisent de l'énergie fossile et carbonée ne font pas l'objet d'obligation de remplacement. Toutefois, un changement de vecteur est à envisager à l'horizon 2050 pour atteindre la cible SNBC.

⚠Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG. Par ailleurs, 353 logements ne sont pas couverts par des DPE

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement chaudière gaz (15100€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés) (40750€)

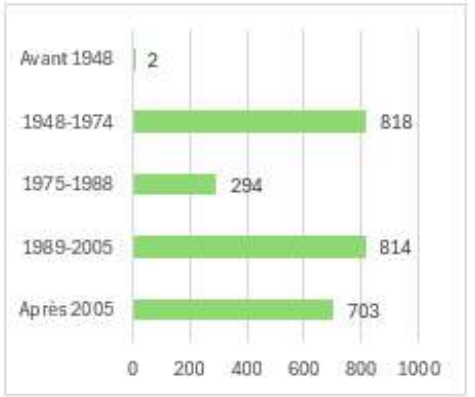
Caractéristiques

Nombre de logements	2 631
Nombre de groupes	114
Nombre moyen de logements par groupe	23
Nombre total de DPE de EFG	16

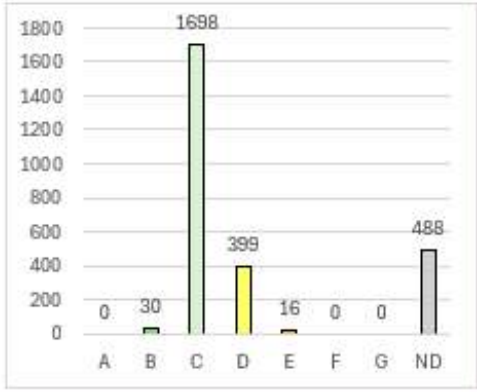
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
124	**26**
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 1005, RUE TRARIEUX à Périgueux : groupe de 84 logements collectifs, construit en 1952.



REPAIRE

AXE B – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 007 Habitat collectif | Chauffage gaz collectif | DPE CD

Enjeux :

L'obligation de remplacement des systèmes de production de chaleur utilisant des énergies fossiles ne porte pas sur les chaudières à gaz, mais pourrait intervenir à moyen terme.
⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Hybridation PAC avec système gaz existant (34750€)

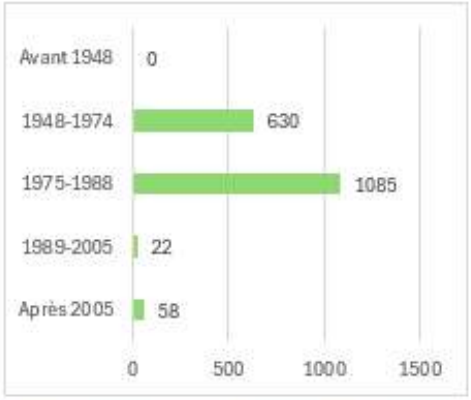
Caractéristiques

Nombre de logements	1 795
Nombre de groupes	54
Nombre moyen de logements par groupe	33
Nombre total de DPE de EFG	0

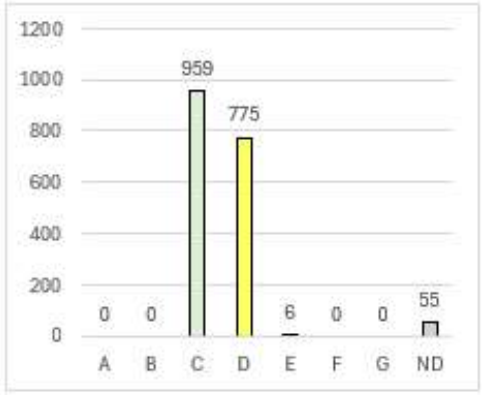
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
151	**30**
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 1042, RESIDENCE GAY LUSSAC à Périgueux. 60 logements construits en 1976.



REPAIRE

AXE B – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 008 Habitat individuel | Chauffage électrique ou PAC | DPE CD

Enjeux :

L'obligation de remplacement des systèmes de production de chaleur utilisant des énergies fossiles ne porte pas sur les chaudières à gaz, mais pourrait intervenir à moyen terme
⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (24250€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Sarking (44250€)

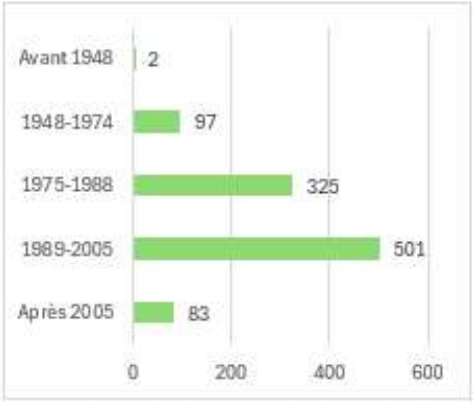
Caractéristiques

Nombre de logements	1 010
Nombre de groupes	162
Nombre moyen de logements par groupe	6
Nombre total de DPE de EFG	19

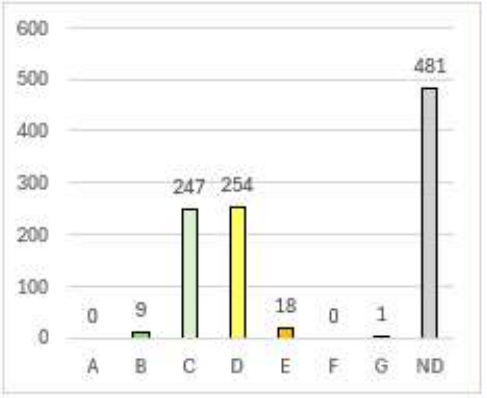
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
189	14
D	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0156, LES FARGES à Thenon. 10 logements construits en 1977.



REPAIRE

AXE B – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 009 Habitat individuel | Chaudière gaz individuelle | DPE CD

Enjeux :

⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudière gaz (16850€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (24250€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés) (38250€)

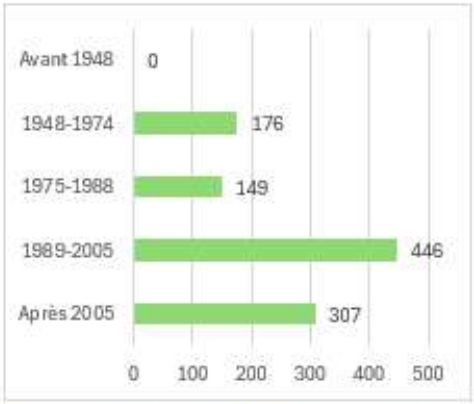
Caractéristiques

Nombre de logements	1 078
Nombre de groupes	104
Nombre moyen de logements par groupe	10
Nombre total de DPE de EFG	16

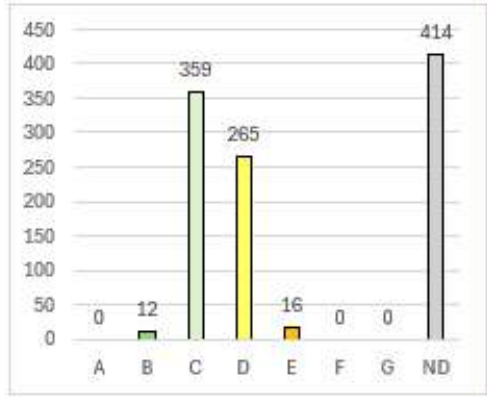
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
148	33
C	D

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0337, LES MONTES à Neuvic. 14 logements construits en 1996.



REPAIRE

AXE B – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 010 Autres

Enjeux :

Ce segment inclut les groupes qui ne rentrent pas dans les autres segment.

Bouquets type :

Objectif D : (0€)

Objectif C : (0€)

Objectif B : (0€)

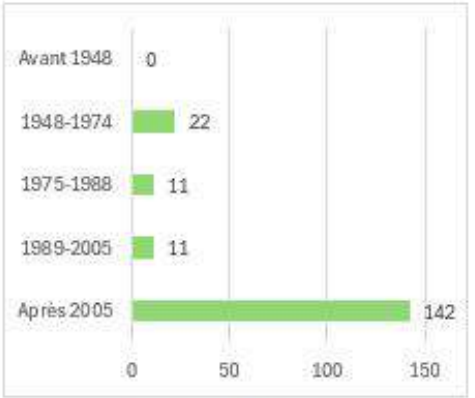
Caractéristiques

Nombre de logements	186
Nombre de groupes	14
Nombre moyen de logements par groupe	13
Nombre total de DPE de EFG	0

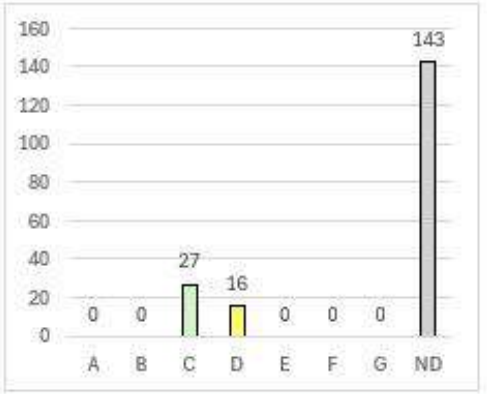
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
159	**14**
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0662, LE CERN à La Bachellerie.
12 logements construits en 2014.



REPAIRE

AXE B – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Création d'un référentiel de coûts pour chiffrer les bouquets de travaux

						Remplacement émetteurs	Isolation combles	Remplacement VMC	ITE	ITI	Remplacement des menuiseries extérieures	Remplacement porte entrée	Remplacement ballon d'eau chaude par ballon thermodynamique	Remplacement des convecteurs par PAC et radiateurs	Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés)	Hybridation PAC avec système gaz existant	PAC collective avec création réseau hydro et pose émetteurs	PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air)	Remplacement chaudière gaz	Sarking
			Prix HT			*1 500 €*	*1 000 €*	*1 000 €*	*12 500 €*	*10 000 €*	*10 500 €*	*1 750 €*	*5 600 €*	*21 000 €*	*14 000 €*	*8 000 €*	*10 500 €*	*10 000 €*	*2 600 €*	*20 000 €*
ID	**Segment**	**Cible**	**Description**	**Cout par logement**	**Etiquette de sortie**															
001	DPE AB	Objectif D		0 €																
001	DPE AB	Objectif C	Objectif C : ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Hybridation PAC avec système gaz existant (31000€)	31 000 €					X		X					X				
001	DPE AB	Objectif B	Objectif B : ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Hybridation PAC avec système gaz existant (31000€)	31 000 €					X		X					X				
002	Habitat collectif | DPE EFG	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures (12500€)	12 500 €	D		X	X			X									
002	Habitat collectif | DPE EFG	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures (25000€)	25 000 €	C		X	X	X		X									
002	Habitat collectif | DPE EFG	Objectif B	Objectif B : Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | PAC collective avec création réseau hydro et pose emetteurs | Sarking (54500€)	54 500 €	B			X	X		X						X			X
003	Habitat individuel | | DPE EFG	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures (12500€)	12 500 €	D		X	X			X									
003	Habitat individuel | | DPE EFG	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures (22500€)	22 500 €	C		X	X		X	X									
003	Habitat individuel | | DPE EFG	Objectif B	Objectif B : Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air) | Sarking (53250€)	53 250 €	B			X		X	X	X						X		X
004	Habitat collectif / mixte | Chauffage électrique | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	D		X	X			X	X								
004	Habitat collectif / mixte | Chauffage électrique | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	C		X	X			X	X								
004	Habitat collectif / mixte | Chauffage électrique | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)	26 750 €	B		X	X	X		X	X								

REPAIRE

AXE B – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Création d'un référentiel de coûts pour chiffrer les bouquets de travaux

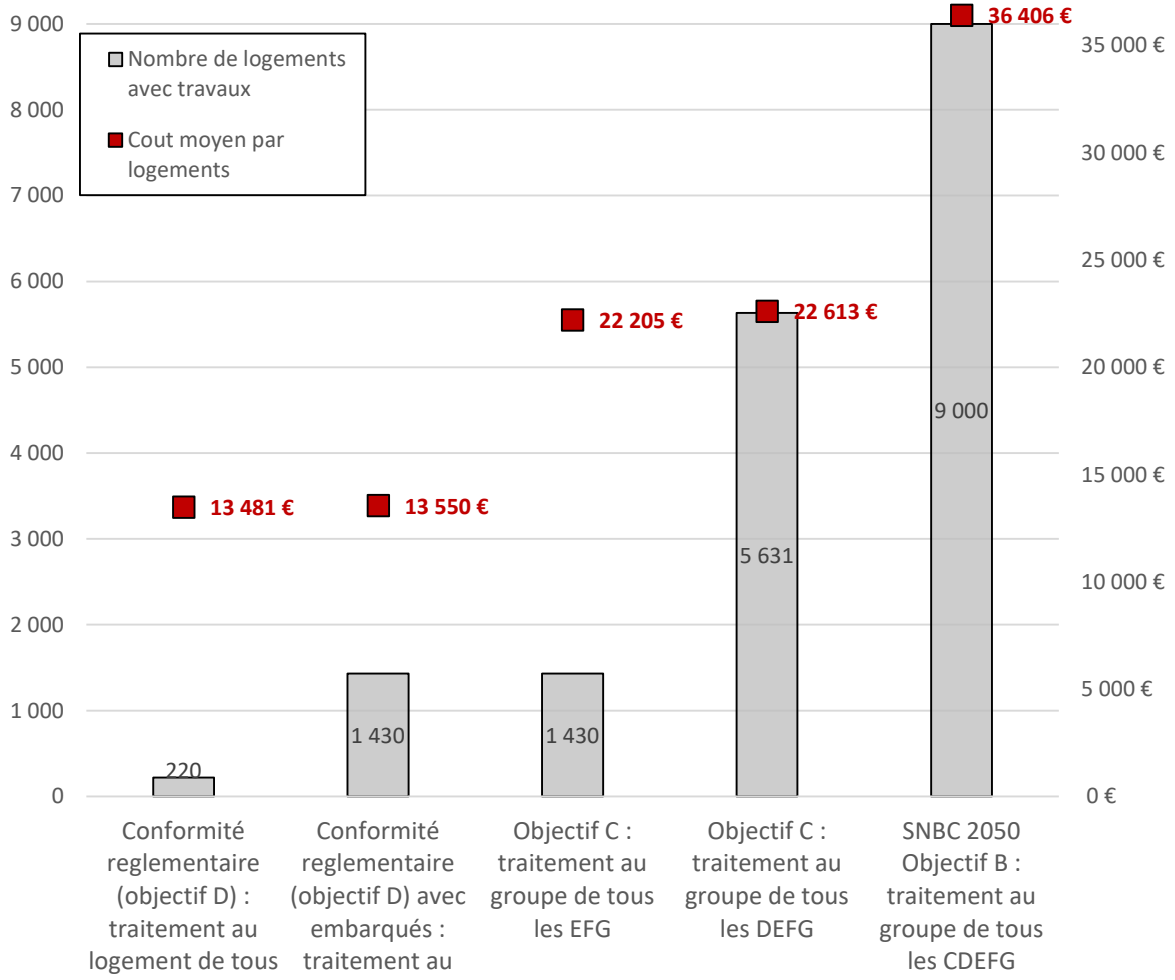
						Remplacement émetteurs	Isolation combles	Remplacement VMC	ITE	ITI	Remplacement des menuiseries extérieures	Remplacement porte entrée	Remplacement ballon d'eau chaude par ballon thermodynamique	Remplacement des convecteurs par PAC et radiateurs	Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés)	Hybridation PAC avec système gaz existant	PAC collective avec création réseau hydro et pose émetteurs	PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air)	Remplacement chaudière gaz	Sarking
			Prix HT			*1 500 €*	*1 000 €*	*1 000 €*	*12 500 €*	*10 000 €*	*10 500 €*	*1 750 €*	*5 600 €*	*21 000 €*	*14 000 €*	*8 000 €*	*10 500 €*	*10 000 €*	*2 600 €*	*20 000 €*
ID	**Segment**	**Cible**	**Description**	**Cout par logement**	**Etiquette de sortie**															
005	Habitat collectif / mixte | RCU | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	D		X	X			X	X							
005	Habitat collectif / mixte | RCU | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	B		X	X			X	X							
005	Habitat collectif / mixte | RCU | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)	26 750 €	A		X	X	X		X	X							
006	Habitat collectif / mixte | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement chaudière gaz (15100€)	15 100 €	D		X	X			X							X	
006	Habitat collectif / mixte | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)	26 750 €	C		X	X	X		X	X							
006	Habitat collectif / mixte | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés) (40750€)	40 750 €	B		X	X	X		X	X			X				
007	Habitat collectif | Chauffage gaz collectif | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	D		X	X			X	X							
007	Habitat collectif | Chauffage gaz collectif | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)	26 750 €	C		X	X	X		X	X							
007	Habitat collectif | Chauffage gaz collectif | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Hybridation PAC avec système gaz existant (34750€)	34 750 €	B		X	X	X		X	X				X			

Création d'un référentiel de coûts pour chiffrer les bouquets de travaux

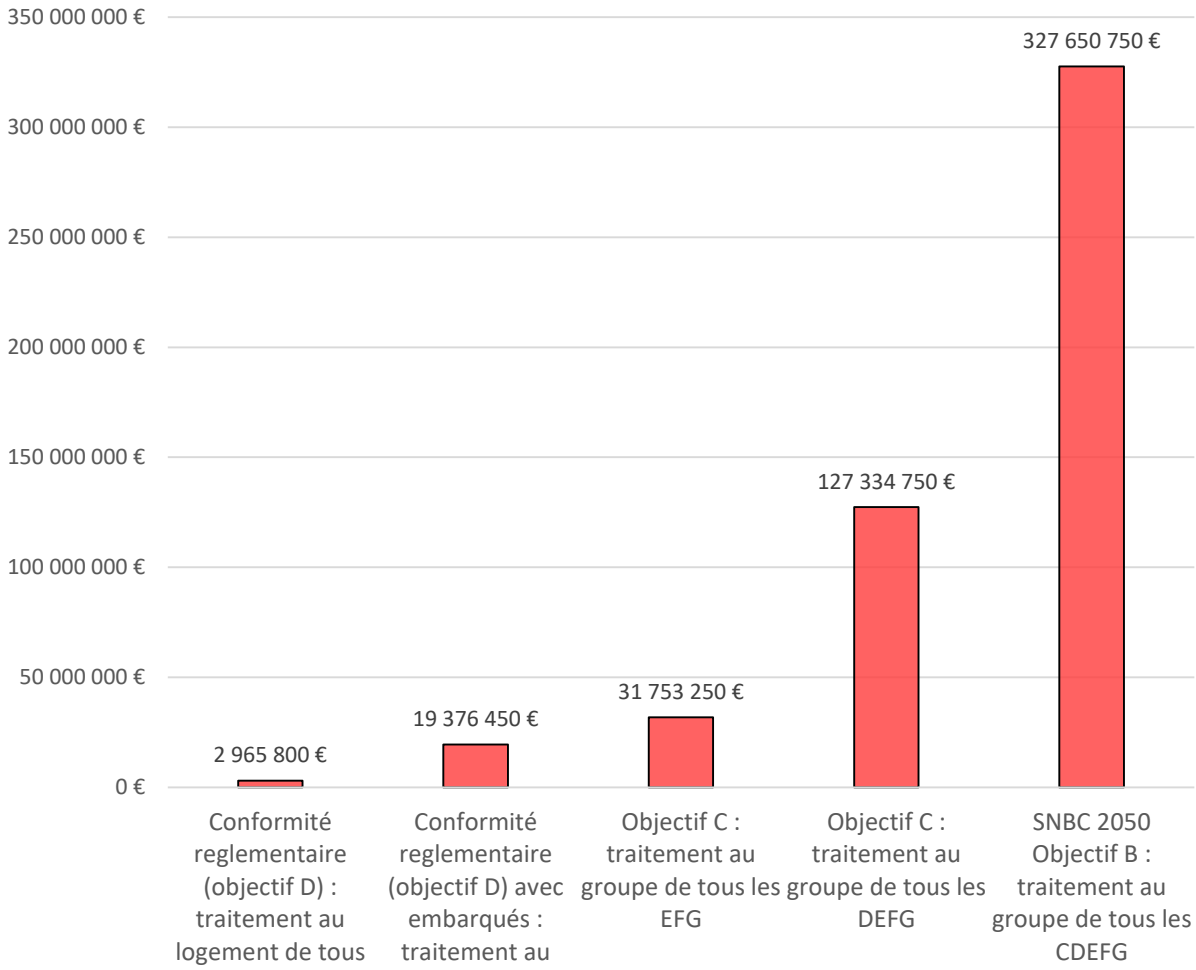
						Remplacement émetteurs	Isolation combles	Remplacement VMC	ITE	ITI	Remplacement des menuiseries extérieures	Remplacement porte entrée	Remplacement ballon d'eau chaude par ballon thermodynamique	Remplacement des convecteurs par PAC et radiateurs	Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés)	Hybridation PAC avec système gaz existant	PAC collective avec création réseau hydro et pose émetteurs	PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air)	Remplacement chaudière gaz	Sarking
			Prix HT			*1 500 €*	*1 000 €*	*1 000 €*	*12 500 €*	*10 000 €*	*10 500 €*	*1 750 €*	*5 600 €*	*21 000 €*	*14 000 €*	*8 000 €*	*10 500 €*	*10 000 €*	*2 600 €*	*20 000 €*
ID	**Segment**	**Cible**	**Description**	**Cout par logement**	**Etiquette de sortie**															
008	Habitat individuel | Chauffage électrique ou PAC | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	D		X	X			X	X							
008	Habitat individuel | Chauffage électrique ou PAC | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (24250€)	24 250 €	C		X	X		X	X	X							
008	Habitat individuel | Chauffage électrique ou PAC | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Sarking (44250€)	44 250 €	B		X	X		X	X	X								X
009	Habitat individuel | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudière gaz (16850€)	16 850 €	D		X	X			X	X							X	
009	Habitat individuel | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (24250€)	24 250 €	C		X	X		X	X	X								
009	Habitat individuel | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés) (38250€)	38 250 €	B		X	X		X	X	X			X					
010	Autres	Objectif D	Objectif D : (0€)	0 €																
010	Autres	Objectif C	Objectif C : (0€)	0 €																
010	Autres	Objectif B	Objectif B : (0€)	0 €																

Synthèse : estimation des volumes et des coûts de travaux

Synthèse du nombre de logements traités et du cout moyen par logement



Synthèse du coût total des scénarios d'intervention



4.3 AXE 3 : Climat et confort

Critères de segmentation du patrimoine de Périgord Habitat

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Prévention des risques naturels et climatiques** • Anticipation ou réponse aux risques RGA, inondations, vagues de chaleur • Traitements ponctuels de la structure ou des équipements • Logique de gestion des aléas pour garantir la pérennité d'usage	**Identification de désordres ayant pour cause des risques naturels (RGA, mouvement de terrain) et par défaut tous les logements situés en zone PPRI (rouge et bleue).** **Au vu de la carte géologique du Département de la Dordogne, il n'est pas envisageable de cibler tous les sites étant en zone de risque argile moyen ou fort. La présente orientation comporte une dimension préventive qu'il conviendra d'appliquer (ex: vigilance lors des arrêtés préfectoraux de catastrophes naturels, …)**
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Confort d'été et qualité du cadre de vie** • Création de balcons, espaces extérieurs, végétalisation • Espaces de fraîcheur, ombrages, qualité de l'environnement immédiat • Réponse aux enjeux de climat futur	**L'identification de situations d'inconfort d'été par les agences territoriales est un premier niveau d'alerte.** **Un plan de signalement doit être défini pour réagir en cas d'aggravation des situations d'inconfort d'été.** **La mission d'innovation étudiant les conditions de mise en œuvre d'un plan de lutte contre les ilots de chaleur permettra d'apprécier les crédits à réserver pour ce type d'intervention** **Critère à définir selon budget restant**

Segmentation du parc (échelle groupe)

		Nombre de logements concernés	Nombre de groupes concernés	Coût au logement	Coût total du scénario
Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Prévention des risques naturels et climatiques** • Anticipation ou réponse aux risques RGA, inondations, vagues de chaleur • Traitements ponctuels de la structure ou des équipements • Logique de gestion des aléas pour garantir la pérennité d'usage	1 423 logements	77	10 000 € / logement	14 230 000 €
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Confort d'été et qualité du cadre de vie** • Création de balcons, espaces extérieurs, végétalisation • Espaces de fraîcheur, ombrages, qualité de l'environnement immédiat • Réponse aux enjeux de climat futur	*A ce stade, aucun logement / groupe n'a été fléché vers le scénario 2 de l'axe C.*	-	-	-

4.4 AXE TRANSVERSE

Critères de segmentation du patrimoine de Périgord Habitat

Scénario socle : **Gestion courante (niveau 0)**	**Maintien de l'attractivité résidentielle** • Entretien et remise à niveau technique du parc (PEP) • Remplacement des composants dégradés (plomberie, électricité, sanitaires, parties communes) • Préservation du confort de base et de l'image du parc dans une logique de gestion responsable
Scénario hors-grille : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Désengagement / démolition / reconstruction** • Sortie de patrimoine ou reconstruction en cas de perte durable d'attractivité • Traitement des situations de non-viabilité technique ou économique • Préparation de la mutation du site dans une logique de cycle long

Ce scénario constitue la base de gestion du parc.
Tout bâtiment non fléché vers un autre scénario y est rattaché par défaut.

Ce scénario sort de la logique de valorisation du bâti existant et traduit une décision stratégique de sortie patrimoniale.
Un travail structurel sera engagé sur les segments du patrimoine présentant :

- une faible rentabilité,
- une vacance structurelle,
- des problématiques d'accès (R+4 / R+5 sans ascenseur),
- l'impossibilité de réhabilitation,
- l'intérêt d'une reconstitution d'offre dans le secteur.

Segmentation du parc pour le scenario socle et le scenario « hors grille »

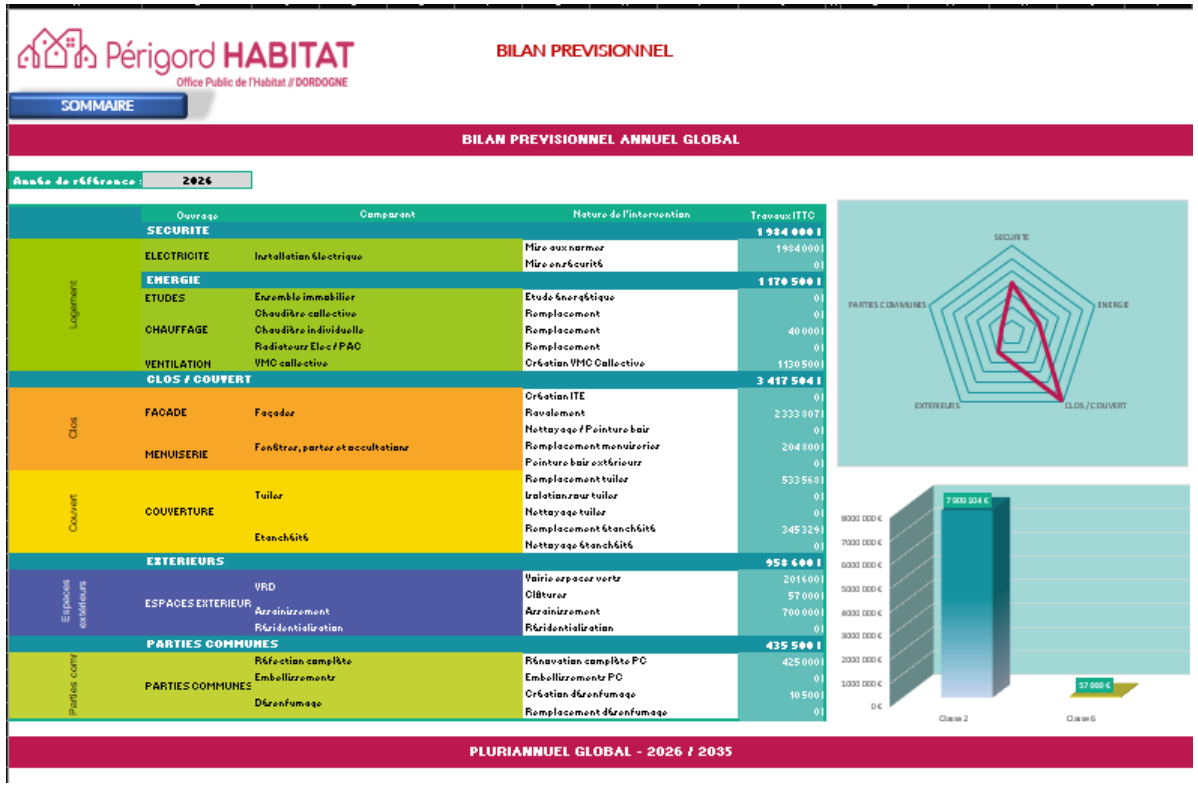
		Nombre de logements concernés	Nombre de groupes concernés	Coût au logement	Coût total du scénario
Scénario socle : **Gestion courante (niveau 0)**	**Maintien de l'attractivité résidentielle** • Entretien et remise à niveau technique du parc (PEP) • Remplacement des composants dégradés (plomberie, électricité, sanitaires, parties communes) • Préservation du confort de base et de l'image du parc dans une logique de gestion responsable	3 546 logements	292	Selon PEP	-
Scénario hors-grille : **Désengagement / démolition / reconstruction**	**Désengagement / démolition / reconstruction** • Sortie de patrimoine ou reconstruction en cas de perte durable d'attractivité • Traitement des situations de non-viabilité technique ou économique • Préparation de la mutation du site dans une logique de cycle long	296 logements	43	15 000 € / logement	2 100 000 €

Focus PEP

Les chiffrages du PEP procèdent d'une analyse détaillée et collaborative de l'état technique d'une douzaine de composants du bâti.

L'estimation des besoins de travaux repose sur une bibliothèque de prix composée de 25 interventions classées par grands ouvrages.

Les interventions répondent aux grands enjeux du PEP (conformité, composants usagés, qualité de service, performance, etc.)


Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

SOMMAIRE

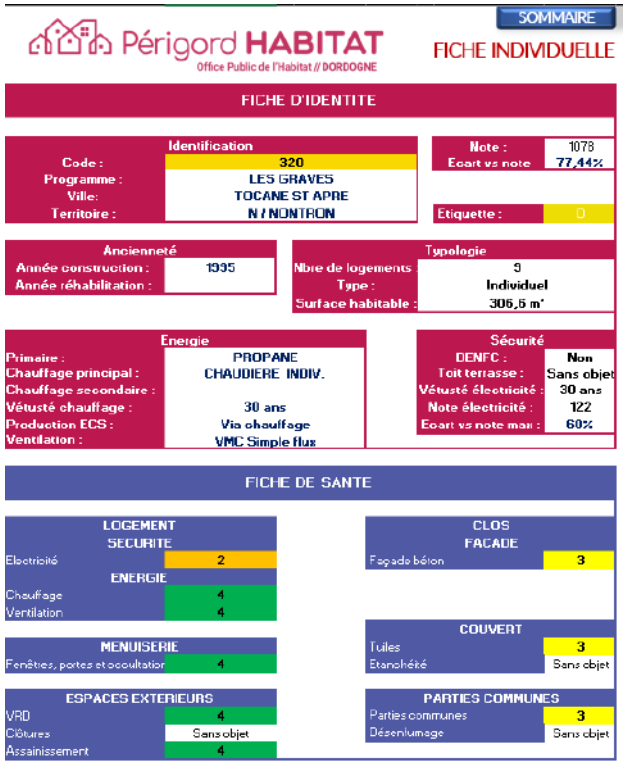
BILAN PREVISIONNEL

BILAN PREVISIONNEL ANNUEL GLOBAL

Année de référence : 2026

	Ouvrage	Composant	Nature de l'intervention	Travaux ITTC
	SECURITE			1 934 000 €
Logement	ELECTRICITE	Installation électrique	Mise aux normes	1984000 €
			Mise en sécurité	0 €
	ENERGIE			1 170 500 €
	ETUDES	Ensemble immobilier	Etude énergétique	0 €
	CHAUFFAGE	Chaudière collective	Remplacement	0 €
		Chaudière individuelle	Remplacement	40 000 €
		Radiateurs Elec / PAC	Remplacement	0 €
	VENTILATION	VMC collective	Création VMC Collective	1130500 €
	CLOS / COUVERT			3 417 504 €
Clos	FACADE	Façades	Création ITE	0 €
			Ravalement	2333807 €
			Nettoyage / Peinture bois	0 €
	MENUISERIE	Fenêtres, portes et occultations	Remplacement menuiseries	2048000 €
			Peinture bois extérieurs	0 €
Couvert	COUVERTURE	Tuiles	Remplacement tuiles	533568 €
			Isolation sous tuiles	0 €
			Nettoyage tuiles	0 €
		Etanchéité	Remplacement étanchéité	3453291 €
			Nettoyage étanchéité	0 €
	EXTERIEURS			958 600 €
Espaces extérieurs	ESPACES EXTERIEUR	VRD	Voirie espaces verts	2016001 €
		Clôtures	Clôtures	57 000 €
		Assainissement	Assainissement	700 000 €
		Résidentialisation	Résidentialisation	0 €
	PARTIES COMMUNES			435 500 €
Parties comm	PARTIES COMMUNES	Réfection complète	Rénovation complète PC	425 000 €
		Embellissements	Embellissements PC	0 €
		Désenfumage	Création désenfumage	10500 €
			Remplacement désenfumage	0 €

PLURIANNUEL GLOBAL - 2026 / 2035


Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

SOMMAIRE

FICHE INDIVIDUELLE

FICHE D'IDENTITE

Identification	
Code :	320
Programme :	LES GRAVES
Ville:	TOCANE ST APRE
Territoire :	N / NONTRON
Note :	1078
Ecart vs note	77,44%
Etiquette :	D
Ancienneté	
Année construction :	1995
Année réhabilitation :	
Typologie	
Nbre de logements	9
Type :	Individuel
Surface habitable :	306,5 m²
Energie	
Primaire :	PROPANE
Chauffage principal :	CHAUDIERE INDIV.
Chauffage secondaire :	
Vétusté chauffage :	30 ans
Production ECS :	Via chauffage
Ventilation :	VMC Simple Flux
Sécurité	
DENFC :	Non
Toit terrasse :	Sans objet
Vétusté électricité :	30 ans
Note électricité :	122
Ecart vs note mai :	60%

FICHE DE SANTE

LOGEMENT	
SECURITE	
Electricité	2
ENERGIE	
Chauffage	4
Ventilation	4
MENUISERIE	
Fenêtres, portes et occultation	4
ESPACES EXTERIEURS	
VRD	4
Clôtures	Sans objet
Assainissement	4
CLOS	
FACADE	
Façade béton	3
COUVERT	
Tuiles	3
Etanchéité	Sans objet
PARTIES COMMUNES	
Parties communes	3
Désenfumage	Sans objet

Focus politique de vente

- Des groupes sont identifiés dans le plan de vente 2025 (PDV 2025)

- **Le plan de vente 2026 est en cours d'élaboration**

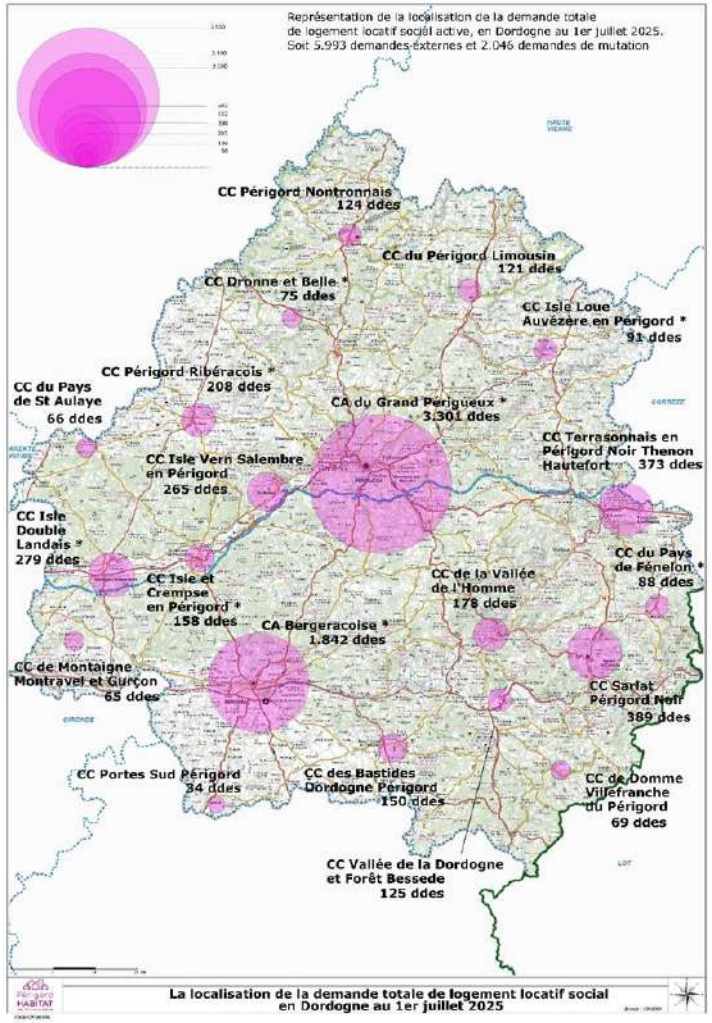
- PERIGORD HABITAT a initié une analyse de son patrimoine avec l'ONV.
- Des premières sessions de travail sont attendues à partir de 2026 (2026-2027)
- Le volume attendu par l'Office se situe entre 20 et 100 logements

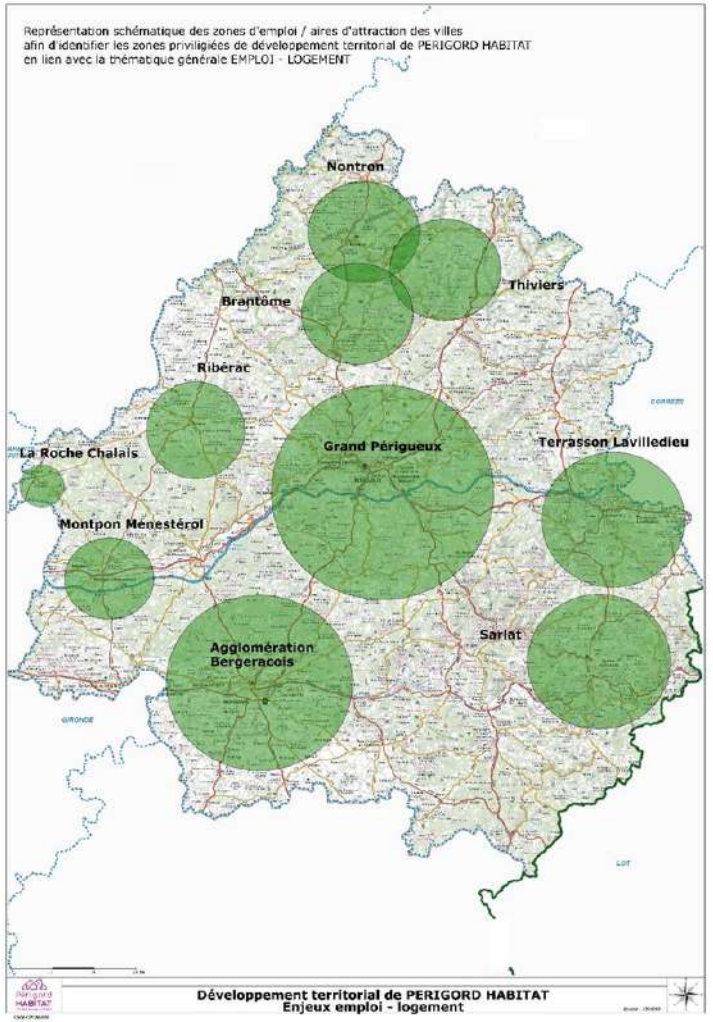
- **La validation du PDV 2026 est prévue durant le 1er semestre 2026**

5. La stratégie de développement territorial

Analyse des dynamiques territoriales

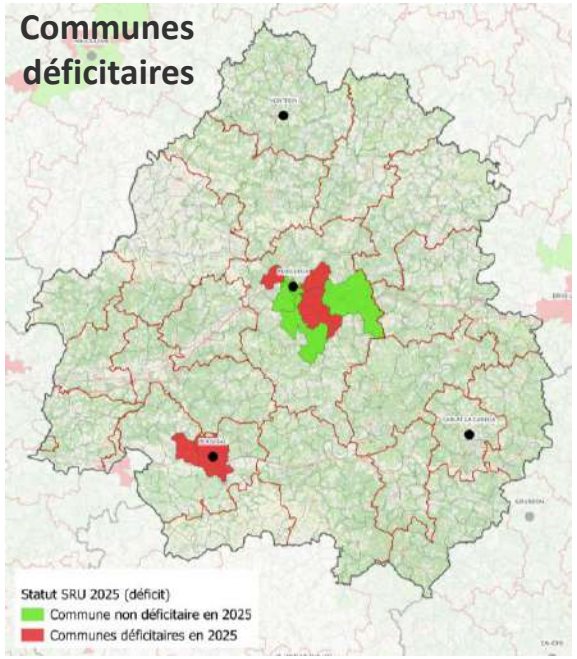
Cartes de synthèse DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL, EMPLOI ET ATTRACTIVITE

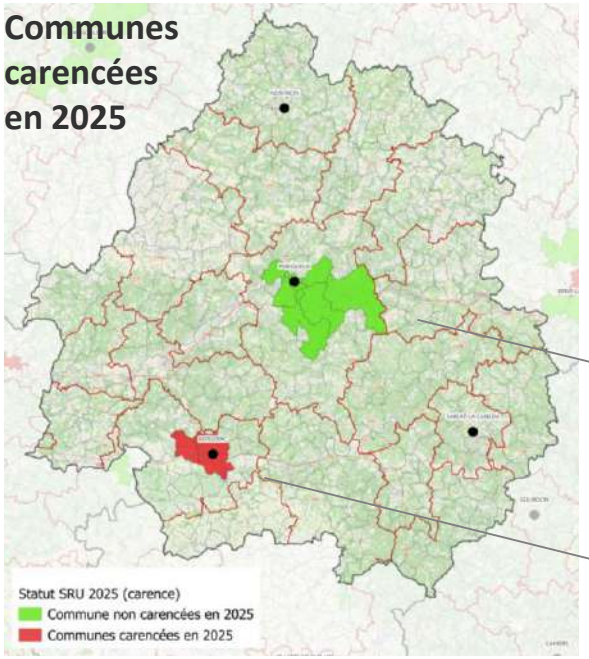




Analyse des dynamiques territoriales

L'article 55 de la loi SRU



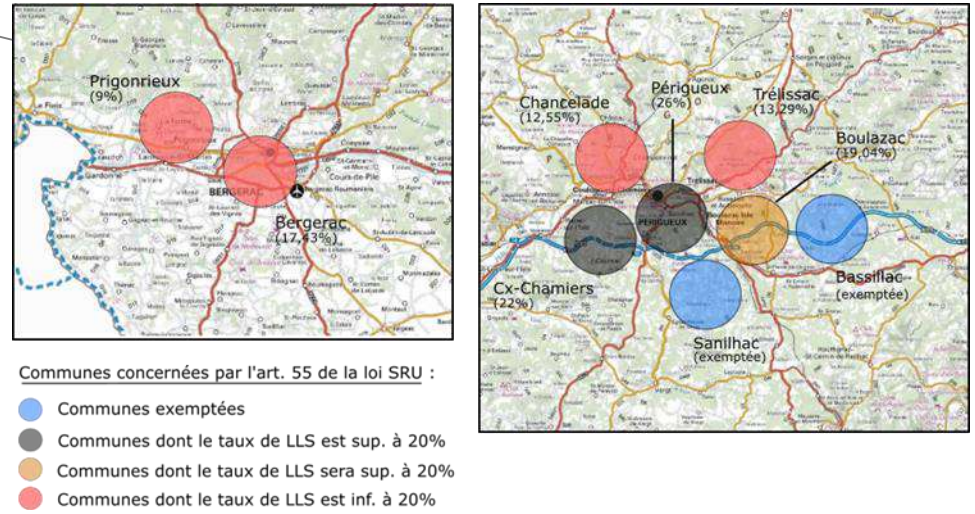


- 10 communes de Dordogne sont soumises aux objectifs de taux minimal de LLS au titre de la loi SRU : BASSILLAC ET AUBEROCHE, BOULAZAC ISLE MANOIRE, CHANCELADE, COULOUNIEIX-CHAMIERS, PERIGUEUX, SANILHAC, TRELISSAC pour la CAGP et BERGERAC, PRIGONRIEUX pour la CAB.
- Parmi elles, BOULAZAC ISLE MANOIRE, CHANCELADE, TRELISSAC, BERGERAC et PRIGONRIEUX sont déficitaires et n'atteignent pas le taux cible fixé par l'Etat.
- **Seules les communes de BERGERAC et PRIGONRIEUX sont déficitaires et soumises à des sanctions des services de l'Etat.**

La loi SRU et son article 55 appelle, sur certaines communes, des efforts des collectivités et de leurs partenaires.

Périgord Habitat est l'un d'entre eux.

L'importance des agglomérations du Grand Périgueux et de Bergerac dans l'armature urbaine de la Dordogne a justifié, jusqu'à présent les efforts de l'Office et le poids de ces territoires dans l'offre de logements.



Stratégie de développement territorial de Périgord Habitat – Cap 2036

La stratégie de développement territorial de Périgord Habitat s'articule autour de 8 axes majeurs, qui structurent notre action à horizon 2036 et guident l'ensemble de nos décisions d'investissement, d'implantation et de diversification.

1. Une trajectoire de développement ancrée dans tous les territoires, avec une attention renforcée aux zones les plus dynamiques
2. Une ambition de production maîtrisée
3. Une offre pour tous et à l'écoute des acteurs du territoire
4. Une répartition adaptée : priorité au logement abordable, ouverture ciblée vers le PLS/PLI et l'accession
5. Une programmation typologique souple et évolutive
6. Une stratégie territoriale guidée par les besoins, la soutenabilité et les équilibres sociaux
7. La diversification des activités : un nouveau champ d'action pour soutenir les territoires
8. Une évolution des pratiques de conception et une maîtrise accrue des coûts

Stratégie de développement territorial de Périgord Habitat – Cap 2036

1. Une trajectoire de développement ancrée dans tous les territoires, avec une attention renforcée dans les zones les plus dynamiques

Périgord Habitat garantit une présence équilibrée sur l'ensemble des EPCI de la Dordogne.

Si la stratégie se veut départementale, les dynamiques territoriales confirment des besoins plus marqués au sein de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise et de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Le suivi opérationnel 2021–2025, pour les programmes entrés en phase de conception, confirme une concentration des projets sur les deux agglomérations structurantes avec :

- 15 programmes de 243 logements sur le Grand Périgueux
- 9 programmes de 129 logements sur la CA Bergeracoise

soit 54 % des opérations sur ces deux agglomérations.

Ces territoires concentrent à la fois les tensions les plus fortes, le potentiel économique et les attentes des collectivités en matière de production de logements sociaux et abordables.

Cette implantation large, combinée à une lecture fine des besoins par bassin de vie, permet à Périgord Habitat d'adapter ses interventions et de soutenir la cohésion territoriale tout en renforçant son rôle d'opérateur structurant.

Stratégie de développement territorial de Périgord Habitat – Cap 2036

2. Une ambition de production maîtrisée

Conformément aux objectifs du PDH départemental et de la feuille de route du SMOLS, **Périgord Habitat maintient un objectif cible d'environ 60 logements livrés par an qu'il cherche à élargir grâce à la recherche de financements complémentaires**

Cette programmation stabilisée vient garantir :

- la continuité de la réponse aux collectivités,
- la capacité à honorer les engagements de production sociale,
- La réponse à la demande de logement (plus de 8000 demandes en attente au 1er juillet 2025 dont près de 6000 demandes externes)
- un équilibre global entre développement, entretien du patrimoine et maîtrise des coûts de gestion.

Périgord Habitat s'inscrit dans une stratégie LOGEMENT–EMPLOI qui vise à rapprocher les salariés des bassins d'activité tout en soutenant l'attractivité du territoire.

Stratégie de développement territorial de Périgord Habitat – Cap 2036

3. Une offre pour tous et à l'écoute des acteurs du territoire

Périgord Habitat structure sa programmation autour de plusieurs grands axes :

► **Priorité aux logements locatifs abordables**
La production restera majoritairement orientée vers les logements locatifs, socle de la demande départementale.

► **Développement affirmé des programmes intergénérationnels**
Ces programmes répondent à la fois aux évolutions démographiques du territoire et aux attentes des élus.

► **Projection forte liée à l'AMI ALS (2026–2035)**
Périgord Habitat porte une contribution stratégique au projet de logements destinés aux actifs et aux salariés: 500 logements abordables, 75 logements saisonniers, 170 logements en accession abordable (BRS). Soit un total de 740 logements sur 10 ans.

► **Des réponses élargies aux besoins du territoire**
Dans les prochaines années, une diversification progressive sera engagée avec :

- une **offre de logements étudiants** (environ 100 équivalents logements),
- une **offre d'hébergement** diversifiée (environ 100 équivalents logements),
- des solutions pour **jeunes actifs, travailleurs saisonniers, publics en mobilité professionnelle**.
- Les programmes de sédentarisation des **gens du voyage**,
- La construction de **gendarmeries**, en réponse aux impératifs d'aménagement du territoire

Stratégie de développement territorial de Périgord Habitat – Cap 2036

4. Une répartition adaptée : priorité au logement abordable, ouverture ciblée vers le PLS/PLI et l'accession

► Le logement familial LLS en production courante,

La ventilation des produits logements sera distribuée autour des PLUS qui représenteront au moins la moitié de la production neuve**.** Le développement d'une offre PLAI pour la part la plus sociale, mais également d'une offre PLS/PLI la complèteront en fonction des enjeux de mixité sociale et de viabilité économique des opérations.

► Développement de l'offre PLS / PLI

Suite à de récentes phases de développement d'une nouvelle offre, engagées pour tester la réponse des marchés locaux notamment dans les villes centres et les secteurs à forte attractivité économique, l'attention sera portée sur les produits logements destinés à accueillir des ménages actifs et de nouveaux publics.

► Accession sociale

L'accession, hors production LLS, sera principalement portée via :

- les opérations en BRS,
- la contribution au programme ALS,
- et l'émergence d'un rôle d'aménageur pour créer des fonciers sécurisés.

Stratégie de développement territorial de Périgord Habitat – Cap 2036

5. Une programmation typologique souple et évolutive

La programmation doit refléter la diversité des besoins :

- priorité aux T2 et T3,
- maintien des T4 et T5 pour répondre aux besoins familiaux et aux salariés,
- flexibilité pour adapter les opérations selon le territoire et les publics visés.

NB : Sur la période 2021-2025, le T3 est de loin la typologie la plus produite (264), le T2 est également conséquent (174). Ces deux catégories représentent 90% de la production. Les T4 sont minoritaires (66) et les T5 sont rares (2)

Et elle doit consacrer l'accessibilité et l'adaptabilité des logements aux seniors ou PMR.
L'objectif est d'y consacrer 10 à 20 % des programmes neufs, en priorisant systématiquement l'intégration de logements adaptés, idéalement en R+0 ou RDC.

Stratégie de développement territorial de Périgord Habitat – Cap 2036

6. Une stratégie territoriale guidée par les besoins, la soutenabilité et les équilibres sociaux

★ L'emploi et le tissu économique

Présence d'entreprises dynamiques, de bassins de recrutement, ou de secteurs stratégiques.

★ Le dynamisme démographique

Ciblage des communes où la croissance démographique justifie une nouvelle offre.

★ Les services publics et la santé

Priorité aux communes disposant de pôles de santé, services sociaux, commerces, équipements du quotidien.
Objectif : éviter d'accentuer l'isolement des ménages les plus fragiles.

Les critères déclenchant l'engagement de nouvelles opérations s'organisent autour des 6 axes suivants :

★ Les mobilités

Desserte en transports collectifs ou proximité d'axes structurants.

★ La qualité et le coût du foncier

Sélectivité accrue pour :

- maîtriser les coûts d'aménagement,
- favoriser des logements traversants,
- limiter les surcoûts liés à la topographie ou aux travaux préalables.

★ Le développement de réserves foncières

Renforcement des stratégies d'anticipation foncière, auprès des collectivités locales, de l'EPF NA ou de la Foncière Périgord.

Stratégie de développement territorial de Périgord Habitat – Cap 2036

7. La diversification des activités : un nouveau champ d'action pour soutenir les territoires

► Périgord Habitat élargit progressivement ses métiers pour devenir un opérateur global du logement et de l'aménagement :

- opérations de **lotissements** (vente de terrains à bâtir),
- promotion **d'activités d'aménageur** pour les collectivités,
- construction de **locaux d'activités** ou de **bâtiments publics**,
- gestion pour **compte de tiers**,
- développement de la **vente HLM** (logements isolés ou via ONV).

Ces activités complètent le modèle économique tout en offrant aux collectivités un accompagnement et un support de développement.

Stratégie de développement territorial de Périgord Habitat – Cap 2036

8. Une évolution des pratiques de conception et une maîtrise accrue des coûts

► Avec la hausse structurelle des coûts de construction, Périgord Habitat engage une modernisation de ses process :

- intégration systématique **des coûts de gestion** dans la conception des opérations,
- définition de **modèles-types** de construction,
- travail sur la **maîtrise des surfaces habitables** permettant également de renforcer la solvabilité des ménages,
- évolution des standards de construction et de réhabilitation pour renforcer le **confort d'usage**,
- montée en compétence de la MOE interne pour piloter les projets sur le coût global.
- Expérimentation sur le recours aux matériaux biosourcés et les **modes constructifs innovants**

Stratégie de développement territorial de Périgord Habitat – Cap 2036

La sécurisation du modèle économique de l'OPH par le déconventionnement-reconventionnement

Périgord Habitat souhaite inscrire, au sein de sa stratégie de développement territorial, la nécessité de mobiliser les dispositifs de **déconventionnement** et de **reconventionnement** de son parc.

Cet axe répond à un objectif clair : **assurer la soutenabilité financière de l'organisme tout en maintenant une offre de logements accessibles et adaptée aux besoins du territoire**.

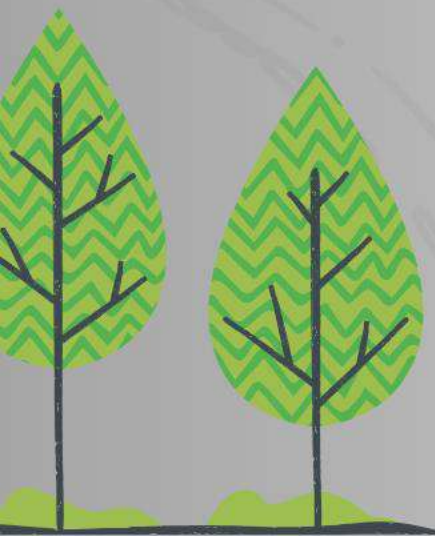
Déconventionner = investir sur les segments les plus anciens et obsolètes du patrimoine, dotés de loyers historiquement bas, discriminant pour une restructuration globale des sites concernés

Reconventionner pour **stabiliser l'équilibre économique des logements anciens**, nécessitant des travaux importants, une remise à niveau énergétique et une adaptation aux usages contemporains.

Dans ce contexte, Périgord Habitat souhaite engager un dialogue renouvelé avec les services de l'État et le délégataire des aides à la pierre afin de défendre la nécessité de recourir au déconventionnement/reconventionnement.

REPAIRE

Stratégie territoriale - Aménagement durable - Schémas directeurs patrimoine - Passation de marchés performanciels vers un objectif de sobriété carbone énergétique matière et foncière.





AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 50

Objet : Plan stratégique de décarbonation

Vu la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV),

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Climat et Résilience,

Vu la Stratégie Nationale Bas Carbone n°3 visant à atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050

Considérant l'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine de Périgord Habitat 2026-2035

Considérant les enjeux de régénération du patrimoine immobilier de Périgord Habitat

Considérant les ambitions de décarbonation exprimées par Périgord Habitat à l'occasion de la préparation du Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonation (PSSED) en 2024-2025

Considérant les attentes des locataires de Périgord Habitat en matière de maîtrise des charges d'énergie

Le rapport présenté en séance, stipule que :

Périgord Habitat est engagé dans une démarche d'accélération de la rénovation énergétique et de décarbonation de son parc de logements (modes de chauffage ou vecteurs énergétiques), tout en se préparant à anticiper l'ensemble des effets du changement climatique.

Actualisant son Plan Stratégique du Patrimoine (PSP), Périgord Habitat a repris le recensement des caractéristiques de ses bâtiments (immeubles collectifs ou logements individuels) et projeté des scenarii de travaux pour les principales thématiques identifiées (Requalification résidentielle, Energie / Carbone, Climat et confort). Des bouquets de travaux et des plannings leur sont associés. Les montages financiers et leurs arbitrages dépendent des ressources à y affecter.

La définition d'un Plan de Décarbonation, annexé au PSP et relatif à la stratégie Energie / Carbone, est motivée par les résultats de l'audit général du patrimoine, les évolutions des consommations énergétiques de nos locataires, l'incidence des coûts de l'énergie sur leurs ressources, le développement d'une réglementation ambitieuse en matière technique et environnementale.

La réforme des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) en 2021 et la référence qu'est devenue la méthode 3CI dans l'évaluation des performances des bâtiments d'habitation a été intégrée dans notre façon d'analyser notre patrimoine. Un travail a été mené sur la projection des DPE manquants afin d'avoir une vision réaliste et exhaustive des besoins d'intervention.

Malgré un contexte national de raréfaction des ressources économiques permettant d'équilibrer les opérations de réhabilitation, les objectifs réglementaires d'éradication des étiquettes F en 2028 et des étiquettes E en 2034 seront satisfaits.

Périgord Habitat anticipe l'horizon 2040 et prépare un plan d'éradication des étiquettes D, dans la logique de satisfaction des exigences de la Stratégie Nationale Bas Carbone, soit des interventions sur 2.500 logements au cours de 15 prochaines années.

Les réhabilitations thermiques de la première tranche (2026-2029) sont en cours de réalisation, ou en attente de programmation :549 logements sont concernés.

Le plan de décarbonation de Périgord Habitat est structuré à partir de la segmentation du parc en 10 catégories et des bouquets de travaux liés, chiffrés. Des enveloppes ont été définies, selon 5 scenarii d'intervention prévoyant une graduation des investissements sur le parc.

Parallèlement, le raccordement des programmes neufs aux réseaux de chaleur existant est systématisé. Une étude portant sur la création de réseaux de chaleur ou de mini-réseaux locaux est par ailleurs engagée.

Périgord Habitat procède à la décarbonation des systèmes d'énergie à l'occasion des réhabilitations. Il met en œuvre des solutions de recours à l'énergie solaire photovoltaïque sur les programmes neufs.

Une expérimentation relative à la construction bioclimatique est engagée. Incomplète sur deux programmes récents à Douzillac et Périgueux, elle est renouvelée pour la construction de maisons individuelles à Saint-Aquilin.

Dans le respect de la RE 2025/2028, Périgord Habitat privilégie les avances de phase sur les constructions neuves dès que les conditions économiques le permettent.

Le renouvellement urbain est favorisé via la reconstruction sur des emprises démolies, limitant l'étalement urbain. La résidentialisation et les actions de dés-imperméabilisation des emprises de stationnement et des pieds d'immeuble complètent le dispositif de maîtrise des impacts de nos constructions sur l'environnement.

Enfin, Périgord Habitat favorise l'économie circulaire, le réemploi des matériaux, la promotion des filières locales (entreprises et matériaux). En 2025, l'adhésion à Fibois, association fédérant les interprofessions de la filière forêt-bois, a initié un élargissement de nos partenariats techniques. Nous procéderons à l'adhésion à Odeys, cluster d'innovation en matière de construction et d'aménagement durable en 2026.

Périgord Habitat est structuré pour la mise en œuvre de ce Plan de Décarbonation, adossé à son PSP 2026-2035. Les ambitions de l'Office sont à la hauteur des enjeux qui s'ouvrent à notre société et à nos organisations.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité, avec une non-participation :

- Approuve le Plan de Décarbonation proposé
- Donne tous les pouvoirs au Directeur Général pour engager sa mise en application et identifier les sources de financement permettant sa réalisation

VOTE A LA MAJORITE
Pour : 22
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

REPAIRE

PLAN DE DECARBONATION DE PATRIMOINE DE PÉRIGORD HABITAT

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Rapport final

25/11/2025

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Sommaire

1. Contexte
2. Etat des lieux – Diagnostic & « redressement » des DPE
3. Segmentation énergie-carbone et bouquets de travaux associés
4. Scénario d’intervention et lien avec le PSP

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

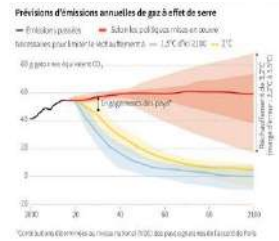
1. Contexte

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Une évolution du champ de contrainte en matière de carbone

MONDE

<2° d'ici **2100**
Contenir le réchauffement climatique bien en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels et poursuivre les efforts pour limiter la hausse des températures à 1,5°C. (Cop 21, Paris, 2015)



EUROPE

2050 : Neutralité climatique (2019)
2030 : -55% d'émissions de GES % à 1990
(Fit for 55, 2021)

Pacte Vert (2019)
Directive CSRD (2022)
Taxonomie Verte (2023)

FRANCE

2050 : Diviser par 6 nos émissions % à 1990 (SNBC 2, 2020)
Multiplier par 2 les puits de carbone

LTECV (2015)
Loi énergie-climat (2020)
Loi climat & résilience (2021)

Reforme du DPE (2021)
Loi accélération EnR (2023)
PNACC (2025)

LOCAL

SRADDET, PLU, PLH…
Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)
Plan climat air énergie territorial (PCAET)

Le PSP est document de référence de la politique patrimoniale de l'organisme.
Document obligatoire que chaque organisme Hlm doit être en mesure de présenter aux autorités de tutelle
-circulaires 2001, introduite dans CCH (L. 411.9) par la loi MOLLE en 2009 -

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

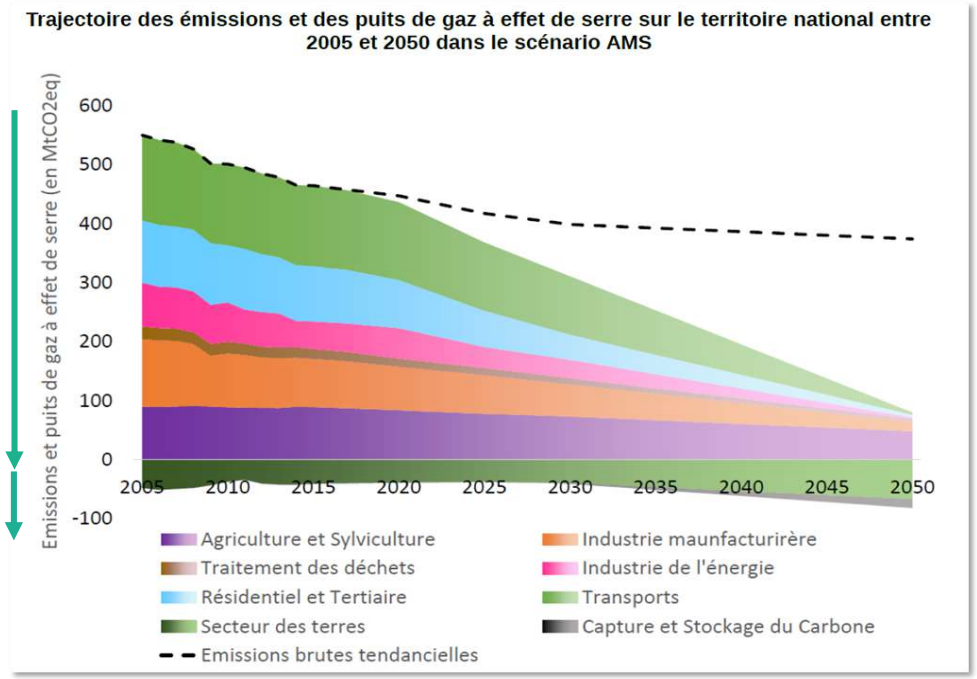
Construire une trajectoire énergie-carbone au-delà des 10 ans du PSP

La SNBC donne une trajectoire de décarbonation à l'échelle nationale et sectorielle

Elle détermine pour le territoire français des objectifs de réduction des émissions de GES pour les 15 prochaines années à travers la définition de budgets carbone, déclinés par grands secteurs d'activités, dont le secteur résidentiel et tertiaire.

÷ 6 les émissions

X 2 les puits carbone



Une obligation pour les organismes de logements sociaux à se mettre en conformité à la loi Climat et Résilience

Eradication progressive des logements énergivores avec un double objectif en matière de consommation énergétique et d'émissions de GES :

- 1er janvier 2025 : location interdite des logements présentant une étiquette DPE G
- 1er janvier 2028 : location interdite des logements présentant une étiquette DPE F
- 1er janvier 2034 : location interdite des logements présentant une étiquette DPE E

Pour Périgord Habitat, être en conformité avec la SNBC signifie viser des étiquettes A ou B, et exceptionnellement C en cas de dérogation

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

La loi Climat et Résilience (2021)

- **Elle prévoit d'interdire progressivement la relocation des logements les moins performants sur le plan énergétique :**
  - Logements avec une étiquette G depuis le 1er janvier 2025,
  - F à partir de 2028,
  - E à partir de 2034.

- **Par ailleurs, depuis 2016, les organismes HLM ne sont plus autorisés à vendre des logements avec des DPE F ou G**. Les logements avec un DPE « E » peuvent être vendus, mais doivent au préalable faire l'objet d'un audit énergétique.

- **Réforme du DPE, qui devient « opposable » :**
  - Introduction du « double seuil »,
  - Méthode 3CL généralisée,
  - Les DPE établis avant la réforme deviennent obsolètes
  - Valeur règlementaire.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

2. Etat des lieux – Diagnostic & « redressement » des DPE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

PHASE Etat des lieux – Diagnostic & « redressement » des DPE

Le diagnostic a pour objectif d'établir les éléments de connaissance qui permettent de construire la stratégie de décarbonation.

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**. Cette simulation s'est appuyée sur une **projection basée sur des typologies de patrimoine équivalentes**.

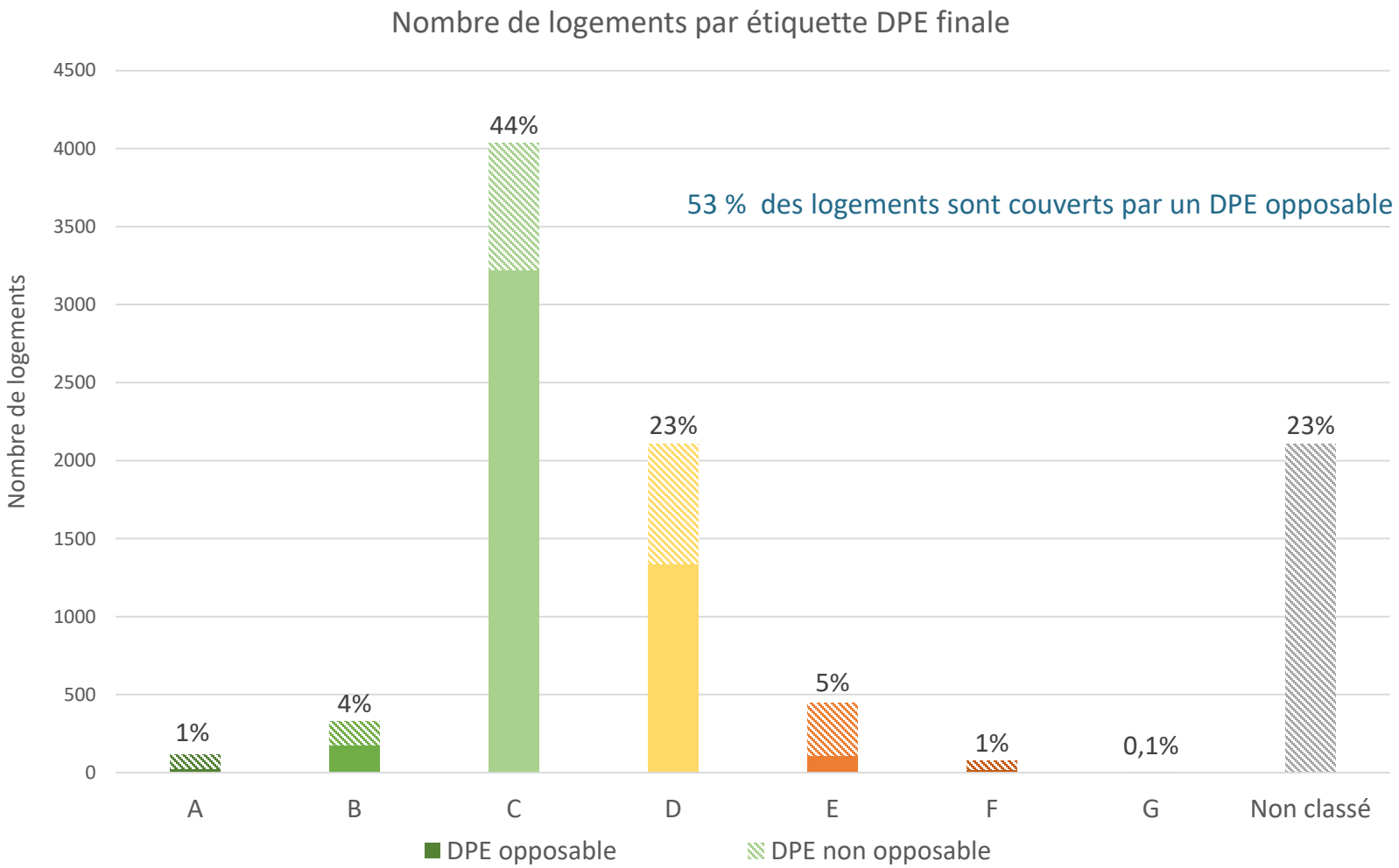
- Dans un second temps, nous avons appliqué un traitement spécifique aux données afin de **simuler l'impact de la réforme du coefficient d'énergie primaire**, qui entrera en vigueur **le 1er janvier 2026**.

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Un taux de logements en étiquette “E, F, G” très faible

Parc de logements par étiquette DPE



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 %**

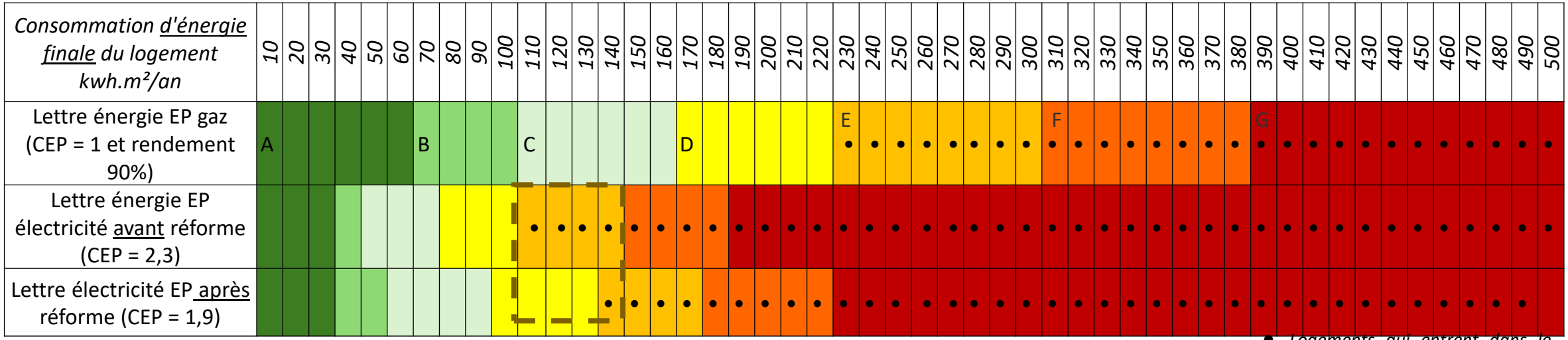
- Une majorité de logements couverts par des DPE opposables
- Un taux de « E,F, G » très faible
- **Mais 23 % du parc n’est pas encore couvert par un DPE.**

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Actualité réglementaire : Modification du CEP de l'électricité

Impact de la modification du CEP de l'électricité sur l'étiquette énergie



Contexte

- Le 1er janvier 2026, le coefficient de conversion en énergie primaire (CEP) de l'électricité passe de 2,3 à 1,9.

Impact pour les PSP

- **Logements chauffés à l'électricité : baisse de 17,4 % de leur consommation en énergie primaire**.
  - Les logements chauffés à l'électricité avec un DPE E avant la réforme passent quasiment tous en D => sortent du champ de la loi Climat et Résilience
  - Les logements avec un DPE F passent quasiment tous en E : une intervention demeure obligatoire pour pouvoir continuer à les louer, mais l'échéance passe de 2028 à 2034,
- La réforme n'a logiquement aucun impact sur la consommation d'énergie finale des ménages et leurs factures d'énergie : en moyenne un kWh d'énergie électrique vaut 2 fois plus cher qu'un kWh de gaz.

➔ **Enjeu d'intervenir sur les logements chauffés à l'électricité les moins performants malgré la levée de la contrainte règlementaire ?**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

La majorité des logements E,F, G sont chauffés à l'électricité

Type d'énergie de chauffage et étiquette DPE

Type d'énergie de chauffage	Nombre de logements		
	DPE A, B, C, D	DPE E, F, G	Non classé
Bois	84	5	62
Electrique	765	446	883
Fioul	5	8	27
dont collectif	*2*	*4*	6
dont individuel	*3*	*4*	21
Gaz	4 651	56	1 098
dont collectif	*1 750*	*23*	62
dont individuel	*2 901*	*33*	1 036
Pompe a chaleur individuelle	104	3	33
Réseau de chaleur collectif	911		
Non trouvé	*43*		21
Total général	**6 569**	**518**	**2 124**

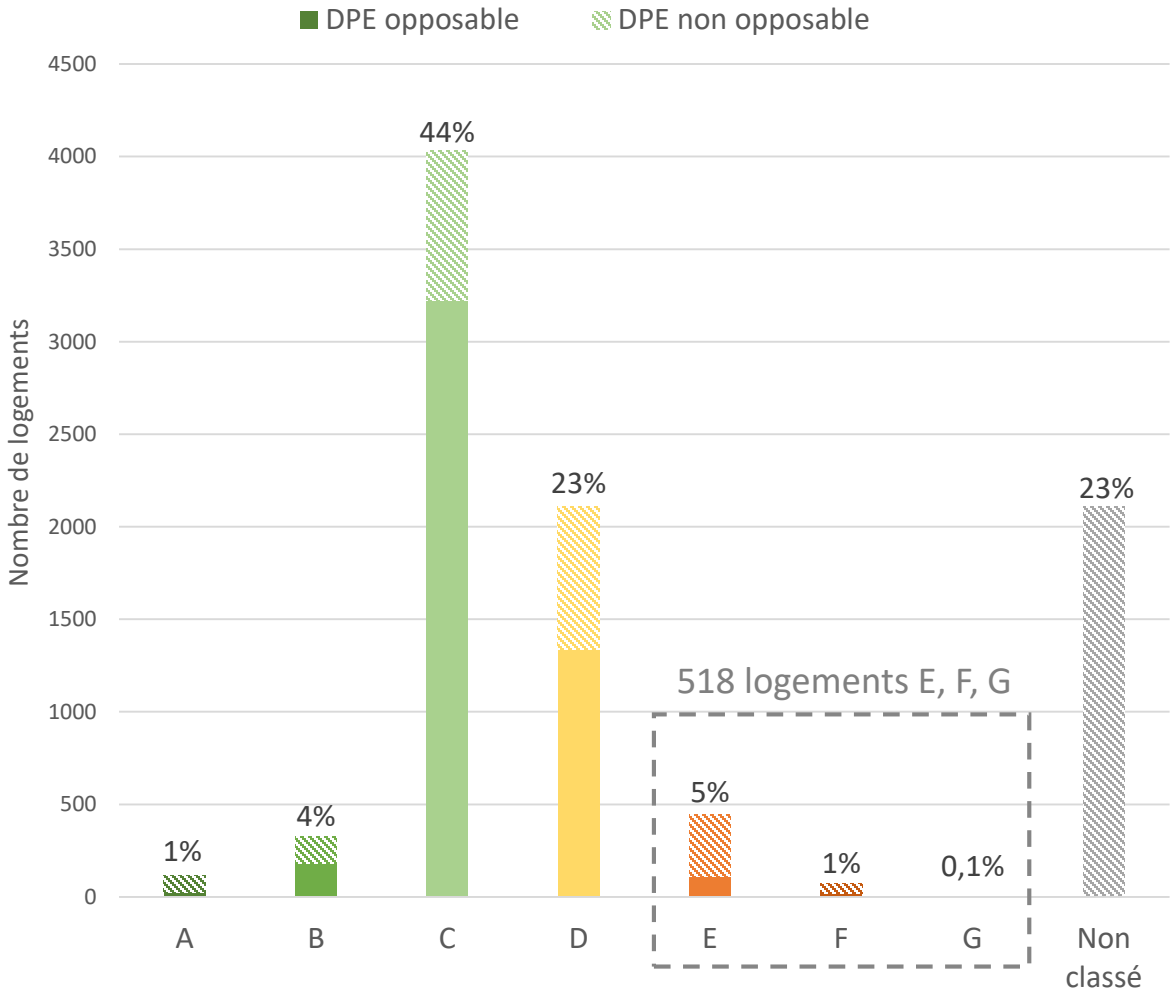
La **majorité des logements classés en « E, F, G » sont chauffés à l'électricité**.

⟹ Avec la mise à jour du CEP en janvier 2026, leur étiquette devrait donc être améliorée (baisse de 17,4 % de leur consommation en énergie primaire).

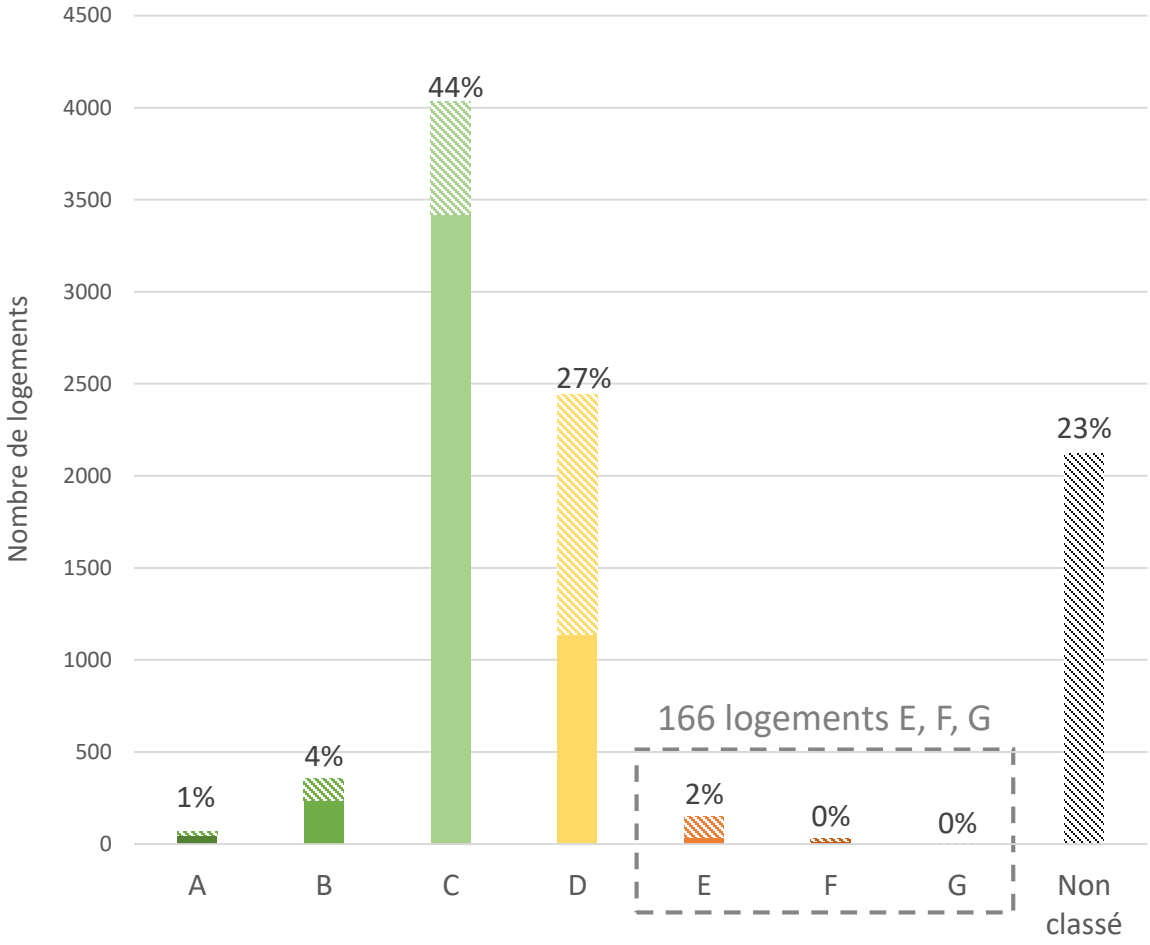
AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Actualité réglementaire : Modification du CEP de l'électricité

Niveau de performance projeté après actualisation du CEP au 1er janvier 2026



Parc par lettre DPE avant réforme du CEP
(données actuelles)



Parc par lettre DPE après réforme du CEP
(données calculées en modifiant la valeur du CEP selon l'actualisation de 2026)

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Projection d'étiquette pour les logements sans DPE

DPE à projeter

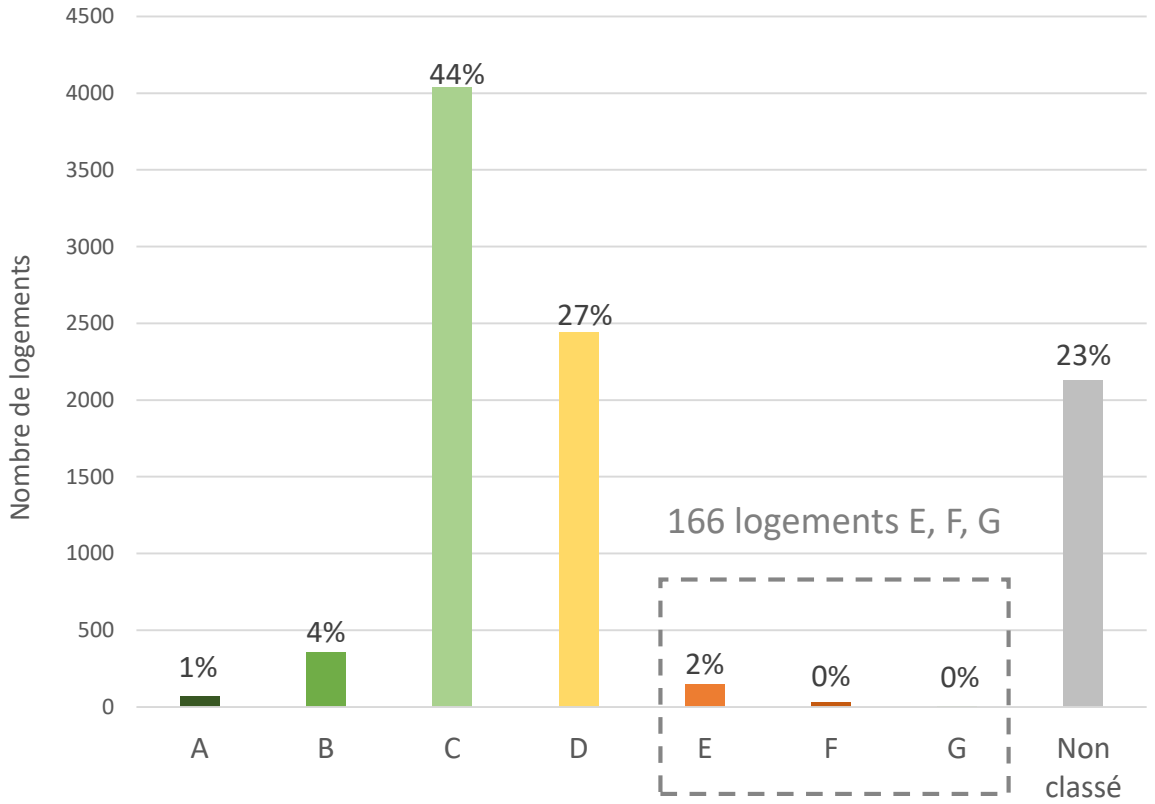
	Etiquette DPE *mise à jour avec l'évolution du CEP*								
Energie de chauffage	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**Non classé**	**Total général**
Collectifs		**164**	**3219**	**1834**	**58**	**12**	**1**	**717**	**6005**
BOIS INDIVIDUEL		7	10						17
ELECTRIQUE INDIVIDUEL		21	259	249	20	4	1	255	809
GAZ COLLECTIF			959	788	15	8		55	1825
GAZ INDIVIDUEL		50	1575	391	20			407	2443
RESEAU DE CHALEUR COLLECTIF		86	416	406	3				911
Collectifs & Individuels	**2**	**28**	**192**	**30**	**2**			**200**	**454**
ELECTRIQUE INDIVIDUEL	2	11	46	16				83	158
GAZ INDIVIDUEL		17	146	14	2			117	296
Individuels	**53**	**165**	**614**	**560**	**89**	**19**	**2**	**1186**	**2688**
BOIS INDIVIDUEL	27	6	21	15	1	2		62	134
ELECTRIQUE INDIVIDUEL	3	47	227	258	42	4	1	545	1127
FIOUL COLLECTIF				2	2	2		6	12
FIOUL INDIVIDUEL					4	3		21	28
GAZ COLLECTIF				3				7	10
GAZ INDIVIDUEL		64	346	275	31	6	1	514	1231
GAZ RESEAU URBAIN INDIV.			6						6
POMPE A CHALEUR INDIV.	23	48	14	9	11	2		33	140
Non trouvé	15		11	17				**21**	**64**
Non trouvé	15		11	17				21	64
Total général	**70**	**357**	**4036**	**2441**	**149**	**31**	**3**	**2124**	**9211**

	Etiquette DPE projetée *pour les logements sans DPE*						
Energie de chauffage	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**
Collectifs		**176**	**3687**	**2041**	**63**	**8**	**1**
BOIS INDIVIDUEL		7	10				
ELECTRIQUE INDIVIDUEL		26	383	359	24		1
GAZ COLLECTIF			988	813	15	8	
GAZ INDIVIDUEL		57	1890	463	21		
RCU		86	416	406	3		
Collectifs & Individuels	**4**	**51**	**338**	**55**	**3**		
ELECTRIQUE INDIVIDUEL	4	23	97	32			
GAZ INDIVIDUEL		28	241	23	3		
Individuels	**79**	**276**	**1110**	**1004**	**123**	**20**	**2**
BOIS INDIVIDUEL	51	12	39	27	1	2	
ELECTRIQUE INDIVIDUEL	3	71	441	490	66	4	1
FIOUL COLLECTIF				4	4	4	
FIOUL INDIVIDUEL			11	2	12	4	
GAZ COLLECTIF				10			
GAZ INDIVIDUEL		105	588	468	37	6	1
GAZ RESEAU URBAIN INDIV.			6				
PAC INDIV.	25	88	25	3	3		
Non trouvé	**7**		**5**	**8**			
Non trouvé	7		5	8			
Total général	**39**	**145**	**1096**	**718**	**101**	**23**	**2**
	2 124 logements projetés						

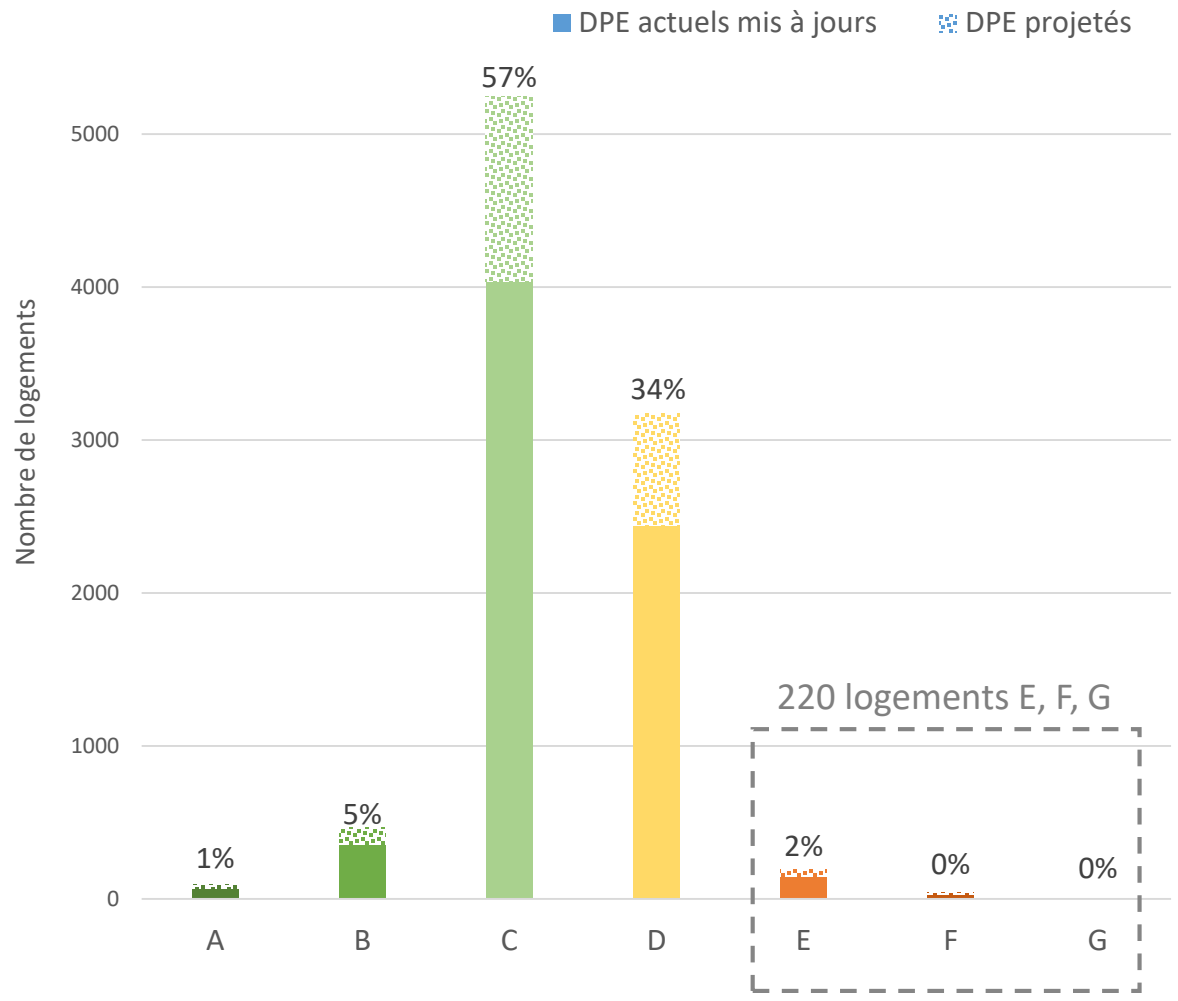
AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Projection d'étiquette pour les logements sans DPE

Niveau de performance projeté à partir du parc existant, selon le type d'énergie de chauffage



Parc par lettre DPE <u>après</u> réforme du CEP



Parc par lettre DPE <u>après projection d'une lettre DPE pour les logements non classés</u>

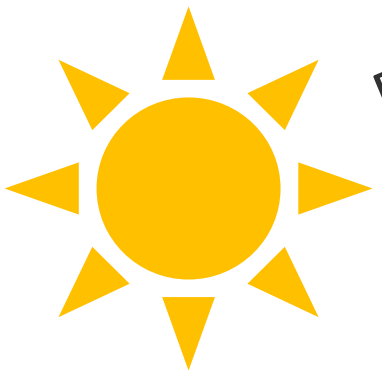
Pourquoi les DPE sont-ils différents entre des appartements identiques d'un bâtiment ?

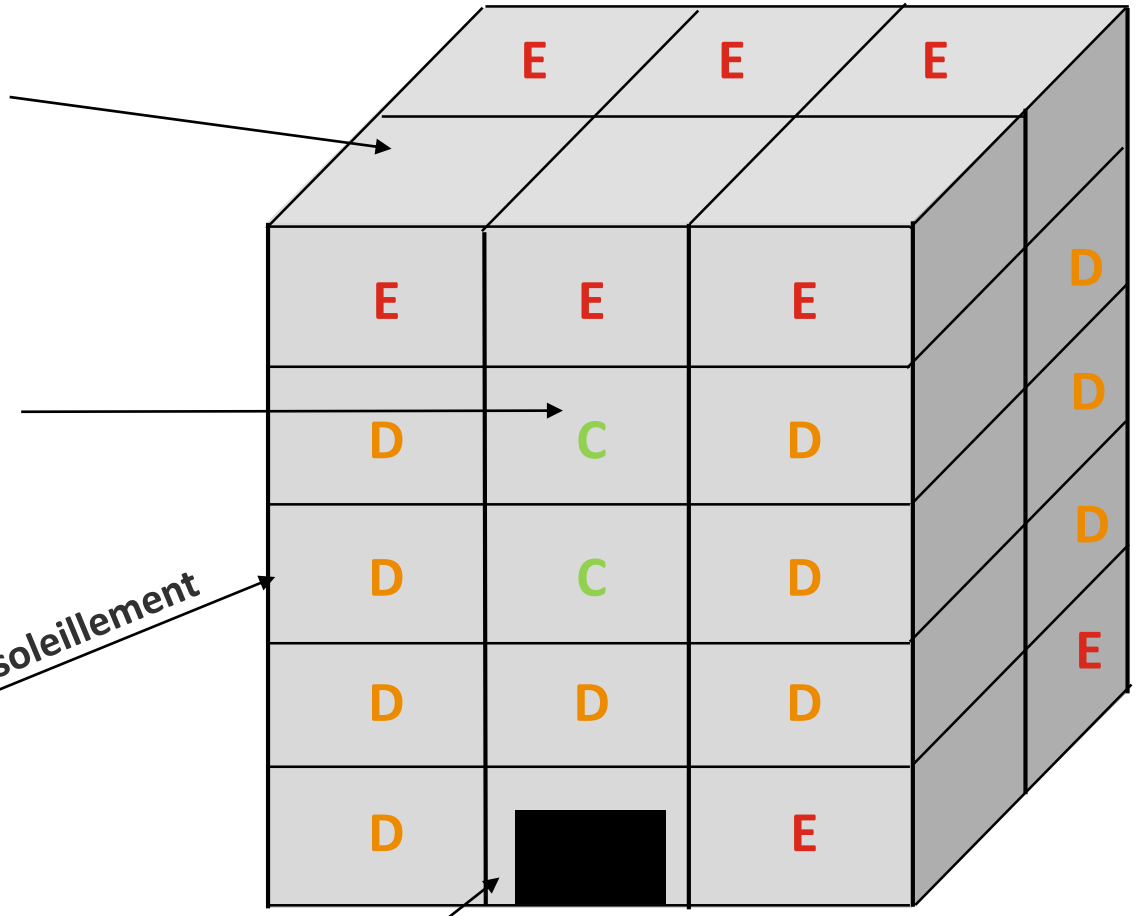
Surfaces déperditives

(PH, PB, murs, etc.)

Positionnement dans le bâtiment

Ensoleillement



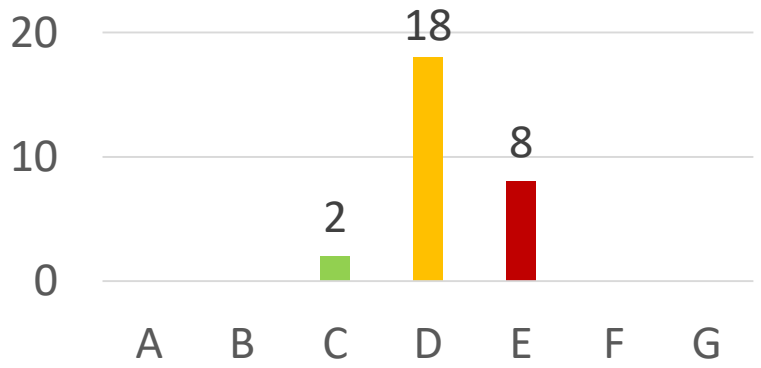


Présence de locaux non-chauffés

Etiquette du <u>bâtiment</u> (issue du DPE immeuble) :

D

Etiquettes des 28 <u>logements</u> (issues des DPE « appartements » générés à partir du même DPE « immeuble »)



L'interdiction progressive à la relocation des DPE E,F et G prévue dans le cadre de la loi climat et résilience porte sur <u>les DPE des logements</u>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

1 210 logements potentiellement « embarqués » par l'effacement des E, F, G

Typologie des logements au sein des groupes

	Nombre de groupes	Nombre de logements
Collectif	265	6 047
Individuel	338	2 710
Mixte	18	454
Total général	**621**	**9 211**

Répartition des DPE « E, F, G » au sein des groupes

	Nombre de groupes contenant au moins un logement E, F, G	Nombre de logements embarqués	*Dont nombre de logements E, F, G*	Part des logements « E, F, G » au sein des logements embarqués
Collectif	22	475	*72*	15 %
Individuel	65	783	*145*	19 %
Mixte	2	172	*3*	2 %
Total	89	1 430	*220*	15 %

- **1 430 logements** sont situés dans des groupes possédant au moins un logement E, F, G *(soit 16% des logements du parc).*

- Parmi ces logements embarqués, **783 sont des maisons individuelles**, et **647 sont des appartements** (ou des logements en résidence mixte).

Source : DPE actualisés avec la mise à jour du CEP et projetés pour les logements sans DPE, en date du 20/11/2025.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Effacement des étiquettes E, F, G et logements « embarqués »

Exemples



RUE DE CAMPNIAC - Périgueux (ref 1050)

Logements collectifs

14 logements E, F, G (DPE opposables)

30 logements potentiellement embarqués



LE COLOMBIER – Sarlat-la-Caneda (ref 0218)

Logements collectifs

6 logements E, F, G (DPE opposables)

35 logements potentiellement embarqués



LE BOURG SUD - Lalinde (ref 0145)

Logements individuels

5 logements E, F, G (DPE opposables)

10 logements potentiellement embarqués

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

3. Segmentation énergie-carbone et bouquets de travaux associés

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Critères de segmentation du patrimoine de Périgord Habitat

Pour appréhender un parc composé de plusieurs milliers de logements et identifier des interventions adaptées, il est indispensable de le segmenter, c'est-à-dire le regrouper en sous-ensembles présentant des caractéristiques similaires et qui pourront être approchés par bloc pour établir votre stratégie de patrimoine.

Compte-tenu de la diversité des enjeux de décarbonation, nous avons réalisé 10 segmentations thématiques basée sur les critères suivants :

Forme urbaine
(Collectif ou individuel)

×

Type de systèmes
(Gaz collectif, Réseau de chaleur urbain, Electricité, Gaz individuel, Autres)

×

DPE du bâtiment
(AB, CD, EFG)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Segmentation du parc (échelle groupe)

→ **9 025 logements soit 98% du parc couvert par la segmentation** (segments 1 à 9)

→ **98 groupes sans DPE – répartis grâce à la projection des DPE de leurs logements**

1
DPE AB
459 logements

2
Habitat collectif
DPE EFG
81 logements

3
Habitat individuel
DPE EFG
ou sans DPE avec chauffage fioul
269 logements

4
Habitat collectif / mixte
DPE CD
Chauffage électrique
836 logements

5
Habitat collectif / mixte
DPE CD
RCU
866 logements

6
Habitat collectif / mixte
DPE CD
Chauffage gaz individuel
2 631 logements

7
Habitat collectif
DPE CD
Chauffage gaz collectif
1795 logements

8
Habitat individuel
DPE CD
Chauffage électrique ou PAC
1 010 logements

9
Habitat individuel
DPE CD
Chauffage individuel gaz
1 078 logements

10
Autre
186 logements

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Création de 3 bouquets de référence par segment

Nous avons étudié trois cibles pour chacun des segments de patrimoine, basées sur des étiquettes finales de DPE :

Objectif D

Objectif C

Objectif B

Les segments et bouquets de travaux qui en résultent sont présentés à la suite

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 001 DPE AB

Enjeux :

Ces logements, en majorité récents, proposent déjà un niveau de performance très élevé. Ils ne nécessiteront des interventions que dans le scénario visant des DPE B exclusivement (cible SNBC).

Bouquets type :

0

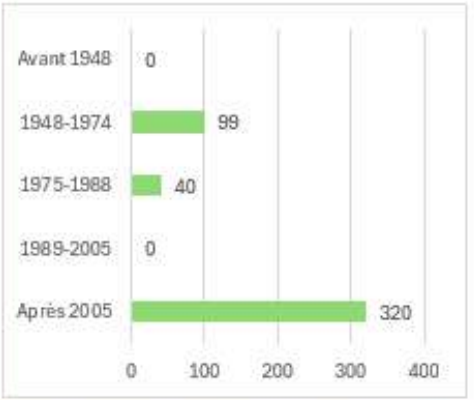
Caractéristiques

Nombre de logements	459
Nombre de groupes	42
Nombre moyen de logements par groupe	11
Nombre total de DPE de EFG	0

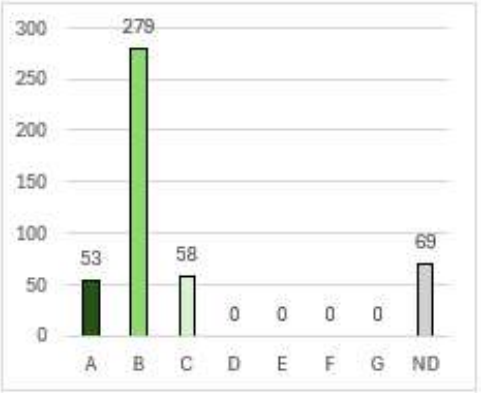
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
74	5
B	A

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0549, COTES DE FRANCE à Coulounieix Chamiers. 64 logements construits en 2011.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Segment n° 002 Habitat collectif | DPE EFG

Enjeux :

Ces groupes présentent un niveau de performance faible (majorité de E,F ou G) et une intervention avant 2035 sera obligatoire pour pouvoir continuer à les louer.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures (12500€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures (25000€)

Objectif B : Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | PAC collective avec création réseau hydro et pose emetteurs | Sarking (54500€)

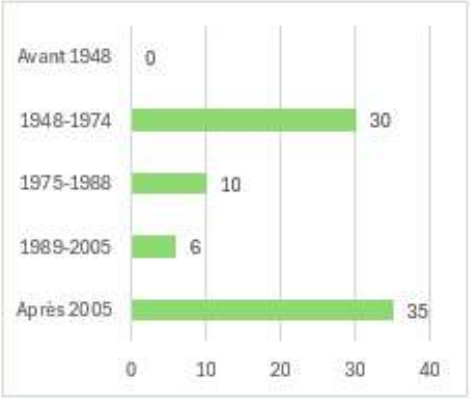
Caractéristiques

Nombre de logements	81
Nombre de groupes	7
Nombre moyen de logements par groupe	12
Nombre total de DPE de EFG	39

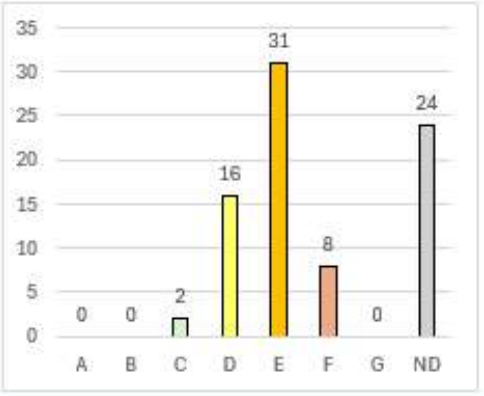
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
254	36
E	D

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0102, L'HOSPICE à Sarlat-la-Caneda. 30 logements construits en 1974.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

AXE 1 – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 003 Habitat individuel | DPE EFG ou chauffage fioul

Enjeux :

Ces groupes présentent un niveau de performance faible (majorité de E,F ou G) et une intervention avant 2035 sera obligatoire pour pouvoir continuer à les louer.

Par ailleurs, il est interdit depuis 2021 de remplacer les chaudières au fioul : ces équipements devront donc être changés dans les années à venir.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures (12500€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures (22500€)

Objectif B : Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air) | Sarking (53250€)

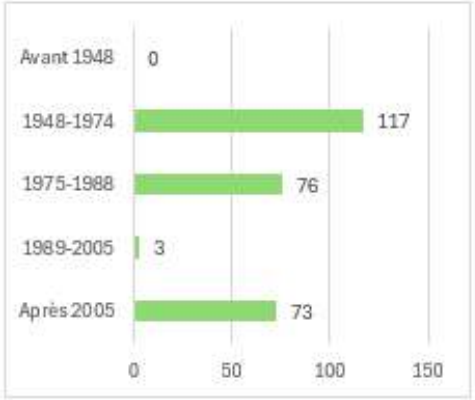
Caractéristiques

Nombre de logements	269
Nombre de groupes	27
Nombre moyen de logements par groupe	10
Nombre total de DPE de EFG	62

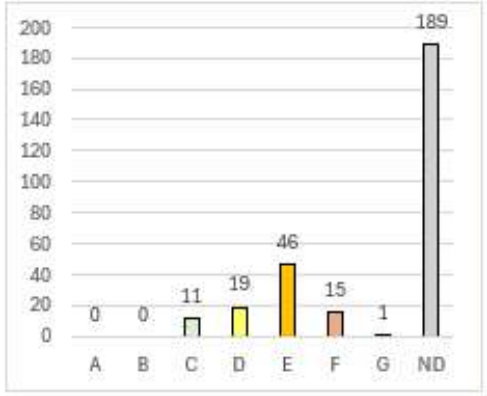
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
262	48
E	D

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0200, LA GARENNE à St-Aulaye.
31 logements construits en 1983.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 004 — Habitat collectif / mixte | Chauffage électrique | DPE CD

Enjeux :

⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)

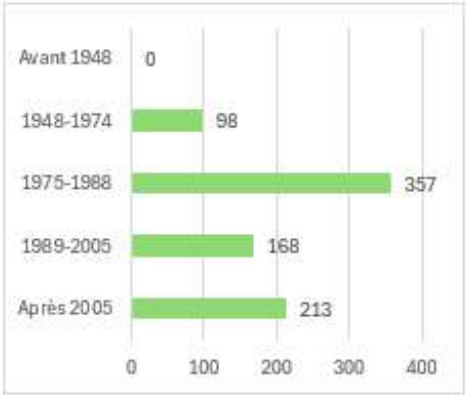
Caractéristiques

Nombre de logements	836
Nombre de groupes	81
Nombre moyen de logements par groupe	10
Nombre total de DPE de EFG	8

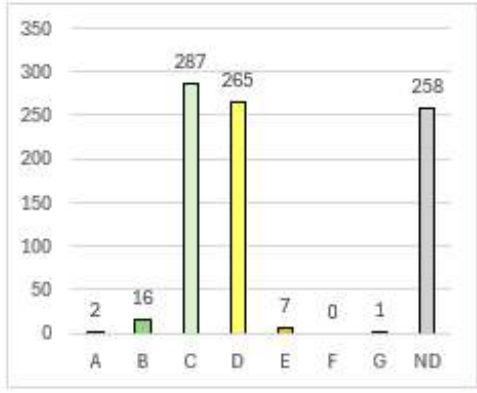
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
170	12
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0147, LESCURE 1 à Boulazac-Isle-Manoire. 26 logements construits en 1977.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Segment n° 005 Habitat collectif / mixte | RCU | DPE CD

Enjeux :

Le raccordement à un réseau de chaleur urbain constitue un levier de décarbonation majeur : la modification du mix énergétique du réseau peut permettre d'améliorer la performance carbone de ce segment sans travaux.

⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)

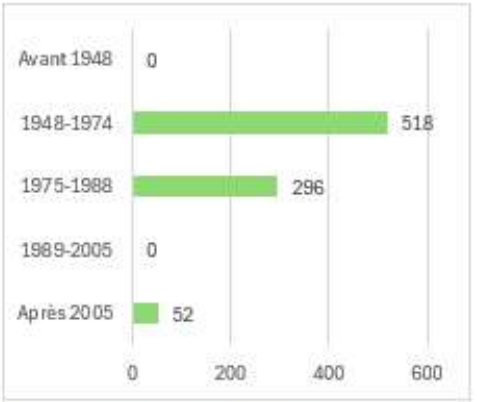
Caractéristiques

Nombre de logements	866
Nombre de groupes	16
Nombre moyen de logements par groupe	54
Nombre total de DPE de EFG	0

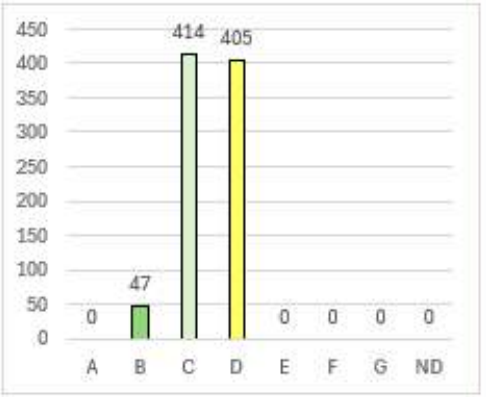
DPE moyen des groupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
129	**19**
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 1022, LES MONDOUX Périgueux.
144 logements construits en 1970.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Segment n° 006 Habitat collectif / mixte | Chaudière gaz individuelle | DPE CD

Enjeux :

Ce segment compte 2540 logements et est le plus important dans le patrimoine de Périgord Habitat. Il présente un niveau de performance plutôt bon, avec une majorité de logements en C.

Il compte une proportion élevée de logements relativement récents qui ont dû respecter des reglementations thermiques déjà exigeantes au moment de leur construction. On trouve également des logements plus anciens, parfois initialement équipés de systèmes de chauffage collectifs ayant été remplacés. La remise en service d'un système hydraulique collectif pourrait être envisagée, si elle est possible, en vue d'un changement de vecteur. Les chaudières à gaz, qui utilisent de l'énergie fossile et carbonée ne font pas l'objet d'obligation de remplacement. Toutefois, un changement de vecteur est à envisager à l'horizon 2050 pour atteindre la cible SNBC.

⚠Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG. Par ailleurs, 353 logements ne sont pas couverts par des DPE

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement chaudière gaz (15100€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés) (40750€)

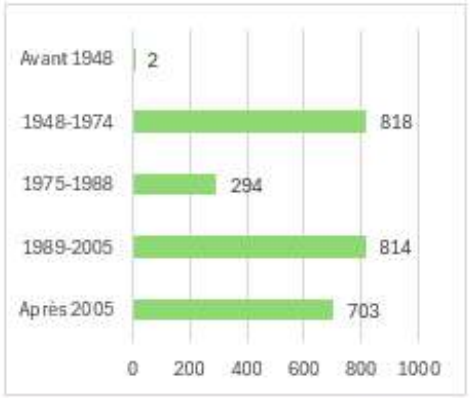
Caractéristiques

Nombre de logements	2 631
Nombre de groupes	114
Nombre moyen de logements par groupe	23
Nombre total de DPE de EFG	16

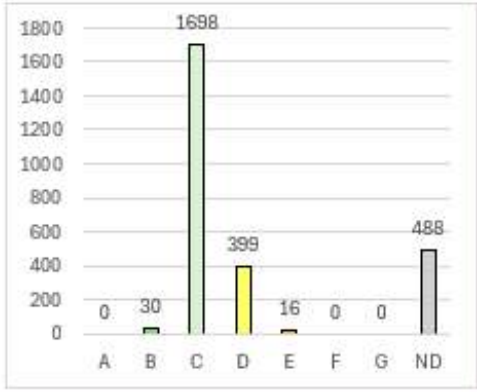
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
124	**26**
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 1005, RUE TRARIEUX à Périgueux : groupe de 84 logements collectifs, construit en 1952.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Segment n° 007 Habitat collectif | Chauffage gaz collectif | DPE CD

Enjeux :

L'obligation de remplacement des systèmes de production de chaleur utilisant des énergies fossiles ne porte pas sur les chaudières à gaz, mais pourrait intervenir à moyen terme.
⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Hybridation PAC avec système gaz existant (34750€)

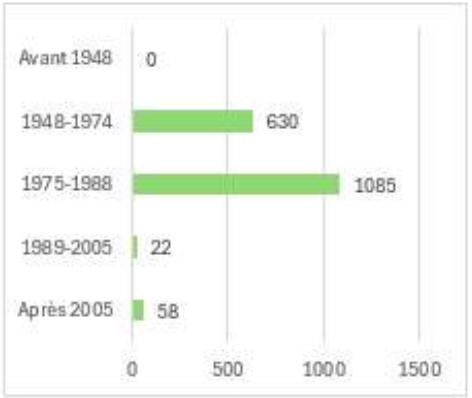
Caractéristiques

Nombre de logements	1 795
Nombre de groupes	54
Nombre moyen de logements par groupe	33
Nombre total de DPE de EFG	0

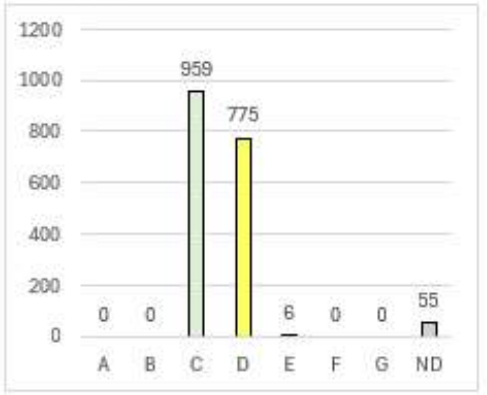
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
151	**30**
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 1042, RESIDENCE GAY LUSSAC à Périgueux. 60 logements construits en 1976.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

REPAIRE

Segment n° 008 Habitat individuel | Chauffage électrique ou PAC | DPE CD

Enjeux :

L'obligation de remplacement des systèmes de production de chaleur utilisant des énergies fossiles ne porte pas sur les chaudières à gaz, mais pourrait intervenir à moyen terme
⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (24250€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Sarking (44250€)

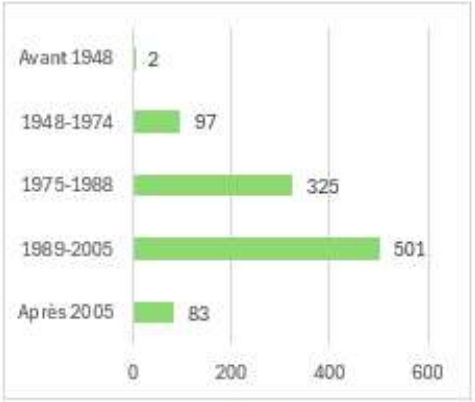
Caractéristiques

Nombre de logements	1 010
Nombre de groupes	162
Nombre moyen de logements par groupe	6
Nombre total de DPE de EFG	19

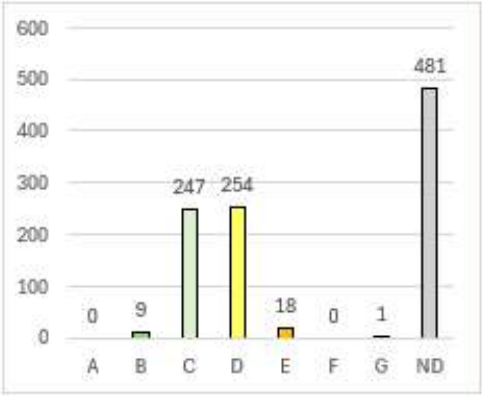
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
189	14
D	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0156, LES FARGES à Thenon. 10 logements construits en 1977.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

BROUILLON

Habitat individuel | Chaudière gaz individuelle | Segment n° 009 DPE CD

AXE 1 – Energie / Carbone

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Enjeux :

⚠ Certains groupes contiennent des logements diffus en EFG.

Bouquets type :

Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudière gaz (16850€)

Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (24250€)

Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés) (38250€)

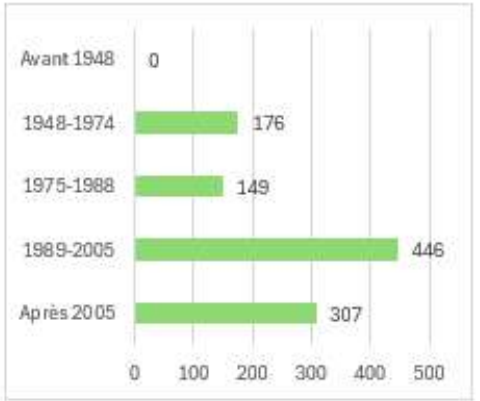
Caractéristiques

Nombre de logements	1 078
Nombre de groupes	104
Nombre moyen de logements par groupe	10
Nombre total de DPE de EFG	16

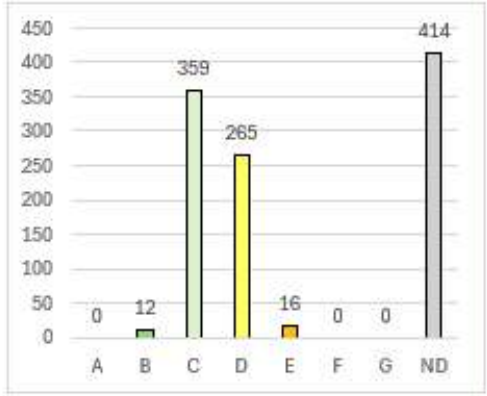
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
148	**33**
C	D

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0337, LES MONTES à Neuvic. 14 logements construits en 1996.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Segment n° 010 Autres

Enjeux :

Ce segment inclut les groupes qui ne rentrent pas dans les autres segment.

Bouquets type :

Objectif D : (0€)

Objectif C : (0€)

Objectif B : (0€)

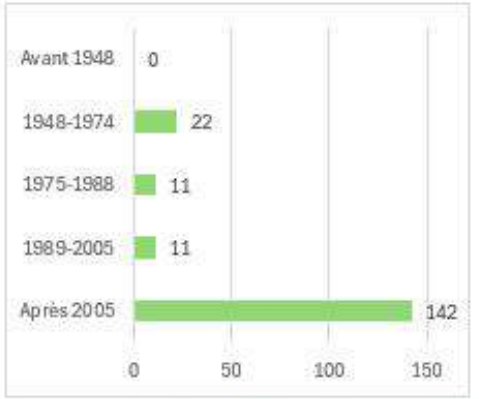
Caractéristiques

Nombre de logements	186
Nombre de groupes	14
Nombre moyen de logements par groupe	13
Nombre total de DPE de EFG	0

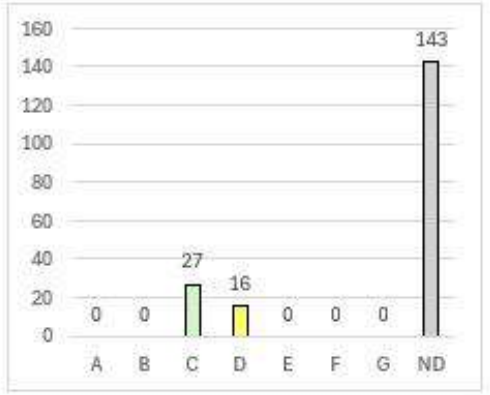
DPE moyen des goupes

Consommation NRJ (kWh/m²/an)	Emission de CO2 (kg CO2/m²/an)
159	**14**
C	C

Epoques de construction



Répartition des logements par DPE (après redressement mais sans projection des DPE manquants)



Exemple représentatif dans le patrimoine

Groupe 0662, LE CERN à La Bachellerie.
12 logements construits en 2014.



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Création d'un référentiel de coûts pour chiffrer les bouquets de travaux (1/3)

						Remplacement émetteurs	Isolation combles	Remplacement VMC	ITE	ITI	Remplacement des menuiseries extérieures	Remplacement porte entrée	Remplacement ballon d'eau chaude par ballon thermodynamique	Remplacement des convecteurs par PAC et radiateurs	Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés)	Hybridation PAC avec système gaz existant	PAC collective avec création réseau hydro et pose émetteurs	PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air)	Remplacement chaudière gaz	Sarking
			Prix HT			*1 500 €*	*1 000 €*	*1 000 €*	*12 500 €*	*10 000 €*	*10 500 €*	*1 750 €*	*5 600 €*	*21 000 €*	*14 000 €*	*8 000 €*	*10 500 €*	*10 000 €*	*2 600 €*	*20 000 €*
ID	**Segment**	**Cible**	**Description**	**Cout par logement**	**Etiquette de sortie**															
001	DPE AB	Objectif D		0 €																
001	DPE AB	Objectif C	Objectif C : ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Hybridation PAC avec système gaz existant (31000€)	31 000 €					X		X					X				
001	DPE AB	Objectif B	Objectif B : ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Hybridation PAC avec système gaz existant (31000€)	31 000 €					X		X					X				
002	Habitat collectif | DPE EFG	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures (12500€)	12 500 €	D		X	X			X									
002	Habitat collectif | DPE EFG	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures (25000€)	25 000 €	C		X	X	X		X									
002	Habitat collectif | DPE EFG	Objectif B	Objectif B : Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | PAC collective avec création réseau hydro et pose emetteurs | Sarking (54500€)	54 500 €	B			X	X		X						X			X
003	Habitat individuel | | DPE EFG	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures (12500€)	12 500 €	D		X	X			X									
003	Habitat individuel | | DPE EFG	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures (22500€)	22 500 €	C		X	X		X	X									
003	Habitat individuel | | DPE EFG	Objectif B	Objectif B : Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air) | Sarking (53250€)	53 250 €	B			X		X	X	X						X		X
004	Habitat collectif / mixte | Chauffage électrique | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	D		X	X			X	X								
004	Habitat collectif / mixte | Chauffage électrique | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	C		X	X			X	X								
004	Habitat collectif / mixte | Chauffage électrique | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)	26 750 €	B		X	X	X		X	X								

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Création d'un référentiel de coûts pour chiffrer les bouquets de travaux (2/3)

						Remplacement émetteurs	Isolation combles	Remplacement VMC	ITE	ITI	Remplacement des menuiseries extérieures	Remplacement porte entrée	Remplacement ballon d'eau chaude par ballon thermodynamique	Remplacement des convecteurs par PAC et radiateurs	Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés)	Hybridation PAC avec système gaz existant	PAC collective avec création réseau hydro et pose émetteurs	PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air)	Remplacement chaudière gaz	Sarking
			Prix HT			*1 500 €*	*1 000 €*	*1 000 €*	*12 500 €*	*10 000 €*	*10 500 €*	*1 750 €*	*5 600 €*	*21 000 €*	*14 000 €*	*8 000 €*	*10 500 €*	*10 000 €*	*2 600 €*	*20 000 €*
ID	**Segment**	**Cible**	**Description**	**Cout par logement**	**Etiquette de sortie**															
005	Habitat collectif / mixte | RCU | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	D		X	X			X	X							
005	Habitat collectif / mixte | RCU | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	B		X	X			X	X							
005	Habitat collectif / mixte | RCU | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)	26 750 €	A		X	X	X		X	X							
006	Habitat collectif / mixte | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement chaudière gaz (15100€)	15 100 €	D		X	X			X							X	
006	Habitat collectif / mixte | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)	26 750 €	C		X	X	X		X	X							
006	Habitat collectif / mixte | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés) (40750€)	40 750 €	B		X	X	X		X	X			X				
007	Habitat collectif | Chauffage gaz collectif | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	D		X	X			X	X							
007	Habitat collectif | Chauffage gaz collectif | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (26750€)	26 750 €	C		X	X	X		X	X							
007	Habitat collectif | Chauffage gaz collectif | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITE | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Hybridation PAC avec système gaz existant (34750€)	34 750 €	B		X	X	X		X	X				X			

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Création d'un référentiel de coûts pour chiffrer les bouquets de travaux (3/3)

						Remplacement émetteurs	Isolation combles	Remplacement VMC	ITE	ITI	Remplacement des menuiseries extérieures	Remplacement porte entrée	Remplacement ballon d'eau chaude par ballon thermodynamique	Remplacement des convecteurs par PAC et radiateurs	Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés)	Hybridation PAC avec système gaz existant	PAC collective avec création réseau hydro et pose émetteurs	PAC AIR AIR (Installation PAC + conduits air)	Remplacement chaudière gaz	Sarking
			Prix HT			*1 500 €*	*1 000 €*	*1 000 €*	*12 500 €*	*10 000 €*	*10 500 €*	*1 750 €*	*5 600 €*	*21 000 €*	*14 000 €*	*8 000 €*	*10 500 €*	*10 000 €*	*2 600 €*	*20 000 €*
ID	**Segment**	**Cible**	**Description**	**Cout par logement**	**Etiquette de sortie**															
008	Habitat individuel | Chauffage électrique ou PAC | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (14250€)	14 250 €	D		X	X			X	X							
008	Habitat individuel | Chauffage électrique ou PAC | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (24250€)	24 250 €	C		X	X		X	X	X							
008	Habitat individuel | Chauffage électrique ou PAC | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Sarking (44250€)	44 250 €	B		X	X		X	X	X								X
009	Habitat individuel | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif D	Objectif D : Isolation combles | Remplacement VMC | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudière gaz (16850€)	16 850 €	D		X	X			X	X							X	
009	Habitat individuel | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif C	Objectif C : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée (24250€)	24 250 €	C		X	X		X	X	X								
009	Habitat individuel | Chaudière gaz individuelle | DPE CD	Objectif B	Objectif B : Isolation combles | Remplacement VMC | ITI | Remplacement des menuiseries extérieures | Remplacement porte entrée | Remplacement chaudières individuelles par PAC (radiateurs conservés) (38250€)	38 250 €	B		X	X		X	X	X			X					
010	Autres	Objectif D	Objectif D : (0€)	0 €																
010	Autres	Objectif C	Objectif C : (0€)	0 €																
010	Autres	Objectif B	Objectif B : (0€)	0 €																

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

4. Scénario d’intervention et lien avec le Plan Stratégique de Patrimoine

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Correspondance avec les scénarios d'orientation stratégique du PSP

Scénario socle : PEP Gestion courante (niveau 0)

- Ce scénario constitue la base de gestion du parc. Tout bâtiment non fléché vers un autre scénario y est rattaché par défaut.
- Il consiste à assurer la continuité d'exploitation du patrimoine, via les travaux déjà identifiés et prévus dans le Plan d'Entretien Pluriannuel (PEP)

	AXE A : **Requalification résidentielle**	AXE B : **Energie/carbone**	AXE C : **Climat et confort**
Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Accessibilité et adaptation au vieillissement** • Réponses aux enjeux de vieillissement de la population • Mise en accessibilité partielle ou totale des logements • Travaux d'adaptation pour maintien à domicile	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives	**Prévention des risques naturels et climatiques** • Anticipation ou réponse aux risques RGA, inondations, vagues de chaleur • Traitements ponctuels de la structure ou des équipements • Logique de gestion des aléas pour garantir la pérennité d'usage
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Transformation des logements et requalification résidentielle** • Résidentialisation des ensembles pour améliorer l'usage et l'image • Modification des typologies pour répondre à la demande (regroupements, divisions, agrandissements)	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A ou B) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE	**Confort d'été et qualité du cadre de vie** • Création de balcons, espaces extérieurs, végétalisation • Espaces de fraîcheur, ombrages, qualité de l'environnement immédiat • Réponse aux enjeux de climat futur

Scénario hors-grille : Désengagement / démolition / reconstruction

- Ce scénario sort de la logique de valorisation du bâti existant et traduit une décision stratégique de sortie patrimoniale.
- Il consiste à Se désengager durablement d'un site non viable, soit par :
  - Cession
  - Démolition sans reconstruction
  - Démolition-reconstruction, en visant une nouvelle offre

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Scénario 1

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A, B ou C) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE

Scénario B.1 – Mise en conformité énergétique et carbone

Objectif : Mettre en conformité les logements qui ne respectent pas la loi Climat et Résilience, sans aller au-delà du seuil réglementaire minimal.

Critères d'affectation typiques :
- Groupe avec logements classés **E, F ou G** au DPE

Effet attendu :
- Passage de E/F/G vers **étiquette D**, pour sortir du statut de passoire énergétique sans viser une performance plus élevée

Critères de différenciation (par rapport au niveau 2) :
- On vise **seulement la conformité** (plus de E, F ou G)
- On reste dans une **logique minimale d'investissement** (cible étiquette D)

Données nécessaires :
- DPE opposables *

* La mise en conformité du parc vis-à-vis de la loi Climat et Résilience nécessite de réaliser des DPE opposables sur l'ensemble du parc *(DPE réalisés selon la réforme de 2021 avec la méthode 3CL)*

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Scénario 2

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A, B ou C) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE

Scénario B.2 – Ambition énergétique renforcée

Objectif : Aller au-delà des obligations réglementaires pour viser une performance réelle élevée, une réduction durable des charges, et une éventuelle contribution aux objectifs 2050.

Critères d'affectation typiques :
- Logements classés E, F ou G au DPE que l'on veut mener au-delà de l'étiquette D
- **OU** logements classés C ou D, pour lesquels on souhaite viser une performance en A ou en B

Effet attendu :
- Passage vers les étiquettes A, B ou C
- Réduction nette des charges locatives
- S'approcher des objectifs de neutralité en 2050

Critères de différenciation (par rapport au niveau 1) :
- On vise une trajectoire au-delà de la simple conformité
- On accepte un niveau d'investissement plus élevé, avec retour sur charges.

Données nécessaires :
- DPE opposables

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Une échelle d'intervention affinée avec 5 scénarios

Scénario 1 : **Préservation et sécurisation du patrimoine**	**Mise en conformité énergétique et carbone** • Mise en œuvre de la loi Climat et Résilience • Éradication des logements classés E, F ou G au DPE • Sortie du fioul et des énergies les plus émissives
Scénario 2 : **Développement et amélioration de l'offre de service**	**Ambition énergétique renforcée** • Atteinte des objectifs 2050 (DPE A, B ou C) • Réduction structurelle des charges locatives • Amélioration du confort thermique réel, au-delà du DPE

1 - Mise en conformité réglementaire / Objectif D :
traitement au logement de tous les EFG, pas d'embarqués

2 - Mise en conformité réglementaire / Objectif D :
traitement au groupe de tous les EFG, avec embarqués

3 - Objectif C :
traitement au groupe de tous les EFG

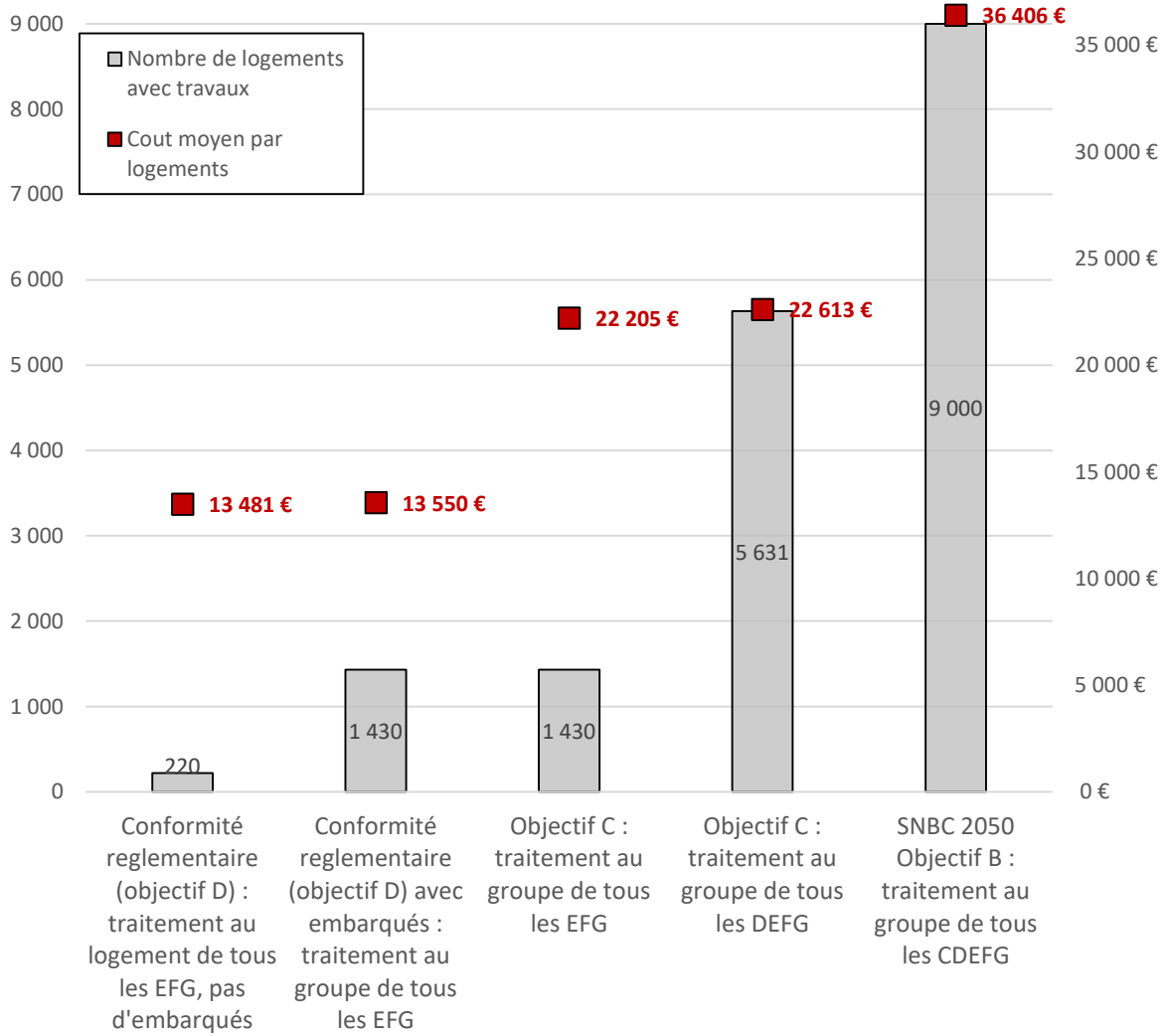
4 - Objectif C :
traitement au groupe de tous les DEFG

5 - SNBC 2050 / Objectif B :
traitement au groupe de tous les CDEFG

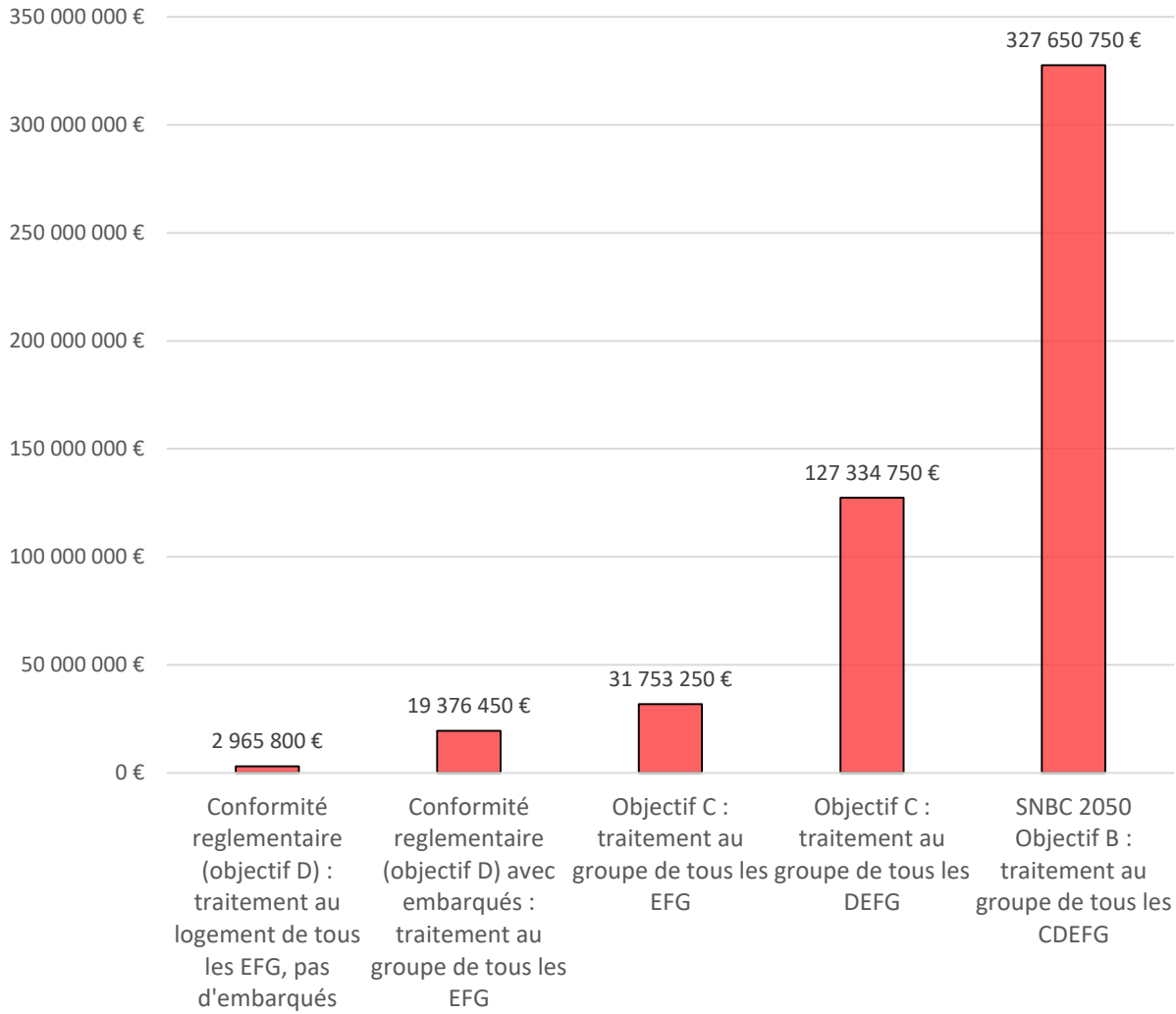
AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

Chiffrage coût et impact total par scénario

Synthèse du nombre de logements traités et du cout moyen par logement



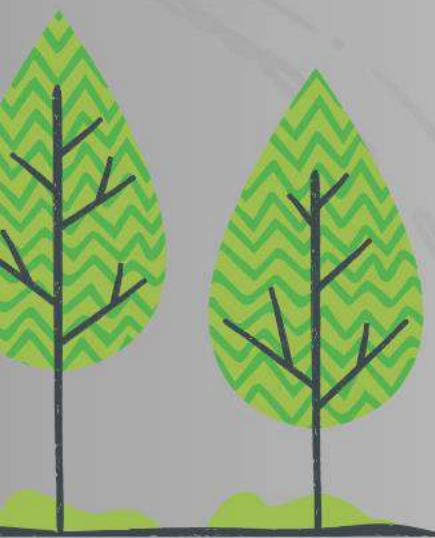
Synthèse du coût total des scénarios d'intervention



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG50CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG50CA041225

REPAIRE

Stratégie territoriale - Aménagement durable - Schémas directeurs patrimoine - Passation de marchés performanciels vers un objectif de sobriété carbone énergétique matière et foncière.





AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG51CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG51CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 51

Objet : Mise en œuvre 2026 du Plan d'Entretien du Patrimoine

Le rapport présenté en séance, stipule que :

Le Plan d'Entretien du Patrimoine fixe les orientations et les besoins d'investissements et de maintenance, au titre du gros-entretien, à engager sur le patrimoine de l'Office. Il est adossé au Plan Stratégique du Patrimoine.

Le Plan d'Entretien identifie, pour les 10 ans à venir, les travaux qui pourraient être engagés au titre de chacune des thématiques suivantes :

- SECURITE
- ENERGIE
- CLOS COUVERT
- ESPACES EXTERIEURS
- PARTIES COMMUNES
- TRAVAUX COMPLEMENTAIRES HORS PEP PLURIANNUEL

La présente délibération concerne le programme de mise en œuvre du Plan d'Entretien pour l'année 2026, présenté selon les principes comptables à observer :

- Un volet consacré à l'investissement, comptabilisé en classe 2,
- Un volet consacré à la maintenance, comptabilisé en classe 6 de la section d'exploitation au titre du gros-entretien.

Les engagements financiers relevant du programme d'investissement 2026 sont estimés à 2,8 M€.

Au vu du planning prévisionnel des interventions techniques prévues, ils seront réalisés à hauteur de 1,7 M€ sur l'exercice à venir puis 900 K€ sur l'exercice budgétaire 2027 (les ordres de service émis en fin d'année concernent des travaux qui ne seront pas pleinement finalisés en fin d'année).

Les thématiques d'intervention sont les suivantes :

CLASSE 2

	THEMES	TOTAL INITIAL	RETENU 2026	PREVISIONNEL 2026	DEGAGEMENT 2027
A	SECURITE	261 500	224 000	224 000	-
B	ENERGIE	940 000	830 000	714 500	115 500
C	CLOS COUVERT	2 787 756	1 161 031	580 516	580 516
D	ESPACES EXTERIEURS	1 028 630	182 000	92 250	89 750
E	PARTIES COMMUNES	354 500	265 500	138 000	127 500
F	TRAVAUX COMPLEMENTAIRES HORS PEP PLURIANNUEL	1 274 340	46 740	23 370	23 370
	Total brut	6 646 726	2 709 271	1 772 636	936 636

REPARTITION RETENUE PAR TERRITOIRES			
C / G. PERIGUEUX	N / NONTRON	SE / SARLAT	SO / BERGERAC
204 500	7 500	7 500	4 500
178 000	-	421 000	231 000
752 375	283 832	124 824	-
171 500	-	-	10 500
95 500	-	170 000	-
-	-	24 740	22 000
1 401 875	291 332	748 064	268 000
51,74%	10,75%	27,61%	9,89%
5527 logements	949 logements	1462 logements	1416 logements

Les engagements financiers relevant du programme de maintenance 2026 sont estimés à 508 K€ ; ces travaux sont appelés à être pleinement réalisés et comptabilisés sur l'exercice à venir.

Les thématiques d'intervention sont les suivantes :

	THEMES	TOTAL INITIAL	RETENU
A	SECURITE	30 000	30 000
B	ENERGIE	295 011	295 011
C	CLOS COUVERT	53 100	53 100
D	ESPACES EXTERIEURS	62 000	62 000
E	PARTIES COMMUNES	27 500	27 500
F	TRAVAUX COMPLEMENTAIRES HORS PEP PLURIANNUEL	41 272	41 272
	Total	508 883	508 883

REPARTITION RETENUE PAR TERRITOIRES			
C / G. PERIGUEUX	N / NONTRON	SE / SARLAT	SO / BERGERAC
-	-	-	-
-	89 554	6 675	171 782
36 200	12 200	20 900	20 000
-	5 000	-	57 000
5 000	-	22 500	-
-	25 776	3 700	18 000
41 200	132 530	53 775	266 782

Le programme de mise en œuvre en 2026 de mise en œuvre du Plan d'Entretien Pluriannuel est annexée à la présente délibération.

Les membres du Conseil d'Administration sont par ailleurs informés d'un programme de réhabilitations engagé en 2026 en application du Plan Stratégique de Patrimoine. Ces opérations d'investissement permettront :

- Une réponse technique globale aux désordres techniques, structurels et courants,
- Une démarche concertée avec les résidents,
  - Soucieuse de prendre en compte leurs attentes, dans la mesure du possible,
  - Garante d'une attente réelle, qui permettra de réaliser les travaux dans les logements dans les meilleures conditions possibles,
- Une ingénierie financière qui permettra d'envisager :
  - Une éventuelle revalorisation des loyers pratiqués, dans le respect du cadre réglementaire à observer,
  - Une 3e ligne de quittance en contrepartie des économies de charges procurées par d'éventuels travaux d'amélioration de la performance énergétique,
  - Un plan de financement optimisé : recherche de subventions particulières, d'emprunts aidés, d'allégements fiscaux, etc.
- Un portage en maîtrise d'ouvrage robuste, à l'appui d'une mission systématique de maîtrise d'œuvre.

Les opérations suivantes feront l'objet d'études et, le cas échéant, d'un engagement opérationnel au cours de l'année 2026 :

CODE	OPERATION	TERRITOIRE	OBJET	ESTIMATION
154	LES CHAMINADES 1 CHAMPAGNAC DE BELAIR	N / NONTRON	Réhabilitation	70 365,00 €
228	LE PRESBYTERE COULAURES	N / NONTRON	Réhabilitation	122 060,00 €
246	MINAGE PIEGUT PLUVIERS	N / NONTRON	Réhabilitation	292 352,50 €
76	LES CHENES VERTS 2 SARLAT LA CANEDA	SE / SARLAT	Réhabilitation	1 268 585,00 €
713	L'ISLE BOULAZAC ISLE MANOIRE	C / G. PERIGUEUX	Réhabilitation	93 383,96 €
159	L'HOSPICE 3 SARLAT LA CANEDA	SE / SARLAT	Réhabilitation	320 000,00 €
324	MAISON MAGE 2 TOCANE ST APRE	N / NONTRON	Réhabilitation	29 342,00 €
72	BEAUVIALLES 1 MONTIGNAC	SE / SARLAT	Réhabilitation	313 444,00 €

	TOTAL INITIAL	RETENU 2026	PREVISIONNEL 2026	DEGAGEMENT 2027
Total brut	6 646 726	2 709 271	1 772 636	936 636
Total dégrévements TFPB possibles en 2027	491 485	203 550		
Total après dégrèvement TFPB	6 155 241	2 505 721		
Report	2 696 756			
En attente	73 710			
Gestion territoire	738 960			
Réhabilitation	5 902 566	2 509 532		
Annulé	1 148 468			

Les membres du Conseil d'Administration sont également informés de la mise en place en décembre 2025 d'un groupe de travail partenarial, impliquant la Direction Départementale des Territoires et le Conseil Départemental, qui conduira une étude préalable à la réhabilitation de l'ensemble immobilier des années 30 Ribot-Siegfried.

L'objectif consiste à imaginer un programme de réhabilitation raisonné, appelé à concilier :

- Une amélioration fonctionnelle au sein de ces logements, dont la configuration est dépassée,
- Une rénovation thermique raisonnée, qui tient compte d'une structure bâtie ancienne et de contraintes patrimoniales fortes,
- Une politique de loyers et de mixité sociale repensée dans le cadre d'un déconventionnement-reconventionnement plaidé auprès des services de l'Etat.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident à la majorité, avec une non-participation :

- De prendre connaissance du programme 2026 de mise en œuvre du Plan d'Entretien figurant en annexe,
- De se prononcer à propos de ce dossier,
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à mettre en œuvre ledit programme, en tenant compte au fil de l'exercice budgétaire du coût définitif des interventions, dans le respect des enveloppes budgétaires prévues.

VOTE A LA MAJORITE :
Pour : 22
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG51CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG51CA041225

PROPOSITIONS D'ARBITRAGES PEP 2026

CLASSE 2

2026

		TOTAL INITIAL	RETENU 2026	PREVISIONNEL 2026	DEGAGEMENT 2027
A	SECURITE	261 500	224 000	224 000	-
B	ENERGIE	940 000	830 000	714 500	115 500
C	CLOS COUVERT	2 787 756	1 161 031	580 516	580 516
D	ESPACES EXTERIEURS	1 028 630	182 000	92 250	89 750
E	PARTIES COMMUNES	354 500	265 500	138 000	127 500
F	TRAVAUX COMPLEMENTAIRES HORS PEP PLURIANNUEL	1 274 340	46 740	23 370	23 370
	Total brut	6 646 726	2 709 271	1 772 636	936 636
	Total dégrèvements TFPB possibles en 2027	491 485	203 550		
	Total après dégrèvement TFPB	6 155 241	2 505 721		
	Report	2 696 756			
	En attente	73 710			
	Gestion territoire	738 960			
	Réhabilitation	5 902 566	2 509 532		
	Annulé	1 148 468			

REPARTITION RETENUE PAR TERRITOIRES

C / G. PERIGUEUX	N / NONTRON	SE / SARLAT	SO / BERGERAC
204 500	7 500	7 500	4 500
178 000	-	421 000	231 000
752 375	283 832	124 824	-
171 500	-	-	10 500
95 500	-	170 000	-
-	-	24 740	22 000
1 401 875	291 332	748 064	268 000
51,74%	10,75%	27,61%	9,89%
5527 logements	949 logements	1462 logements	1416 logements

CODE	OPERATION	NB LOGTS	ANNEE CN/AA	ANNEE DERN. REHAB	TERRITOIRE	OBJET	PROG	ESTIMATION	PREVISIONNEL 2026	DEGAGEMENT 2027	COUT/LOGEMENT SUR 10 ANS	DECISION	ANNEE PROG. THEORIQUE	COMMENTAIRES AL	COMMENTAIRES DG	Type dégrèvement TFPB	Montant dégrèvement TFPB
124	LE BATY ST ASTIER	60	1975	2007	C / G. PERIGUEUX	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		2 000,00 €	Retenu	2026				
142	PAGOT C COULOUNIEIX-CHAMIERS	30	1978	1995	C / G. PERIGUEUX	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		6 916,67 €	Retenu	2026				
327	LE BOURG COURSAC	2	1995	0	C / G. PERIGUEUX	Création VMC	Semestre 1	6 000,00 €	6 000,00 €		3 500,00 €	Retenu	2026	Etudes faites en 2024		Energie	1 422
713	L'ISLE BOULAZAC ISLE MANOIRE	4	2020	0	C / G. PERIGUEUX	Réhabilitation		93 383,96 €			23 345,99 €	Retenu	2026				
1011	PAGES 1 PERIGUEUX	32	1963	0	C / G. PERIGUEUX	Assainissement	Semestre 2	25 000,00 €	12 500,00 €	12 500,00 €	10 317,81 €	Retenu	2026				
1018	LA TOUR DU GOUR DE L'ARCHE PERIGUEUX	46	1966	0	C / G. PERIGUEUX	Création désenfumage	Semestre 1	3 500,00 €	3 500,00 €		2 108,70 €	Retenu	2026				
1021	PAGES 2 PERIGUEUX	16	1970	0	C / G. PERIGUEUX	Rénovation complète parties commune	Semestre 2	85 000,00 €	42 500,00 €	42 500,00 €	7 312,50 €	Retenu	2026				
1025	DELACROIX PERIGUEUX	50	1972	0	C / G. PERIGUEUX	VRD Espaces verts	Semestre 2	90 000,00 €	45 000,00 €	45 000,00 €	8 050,00 €	Retenu	2026				
1030	CHARNAY FRACHET 1 PERIGUEUX	80	1974	0	C / G. PERIGUEUX	Mise aux normes électrique	Semestre 1	191 000,00 €	191 000,00 €		12 654,25 €	Retenu	2026	Etude faite en 2025	PRO/DCE prêt		
1035	LA MONZIE 1 PERIGUEUX	30	1974	0	C / G. PERIGUEUX	VRD Espaces verts	Semestre 2	54 000,00 €	27 000,00 €	27 000,00 €	11 833,33 €	Retenu	2026				
1038	LOUIS COURIER PERIGUEUX	50	1975	0	C / G. PERIGUEUX	Ravalement de façades	Semestre 2	215 995,00 €	107 997,50 €	107 997,50 €	8 669,90 €	Retenu	2026				
1040	FONT PINQUET PERIGUEUX	50	1975	0	C / G. PERIGUEUX	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		12 890,24 €	Retenu	2026				
1041	TEINTURIERS PERIGUEUX	16	1975	0	C / G. PERIGUEUX	Ravalement de façades	Semestre 2	64 480,00 €	32 240,00 €	32 240,00 €	20 542,50 €	Retenu	2026				
1041	TEINTURIERS PERIGUEUX	16	1975	0	C / G. PERIGUEUX	Fermeture du site	Semestre 1	2 500,00 €	2 500,00 €		20 542,50 €	Retenu	2026				
1043	TOUR ST CHARLES PERIGUEUX	44	1976	0	C / G. PERIGUEUX	Ravalement de façades	Semestre 2	196 430,00 €	98 215,00 €	98 215,00 €	6 357,98 €	Retenu	2026				
1044	PETIT CHANGE PERIGUEUX	44	1976	0	C / G. PERIGUEUX	Création VMC	Semestre 1	114 000,00 €	114 000,00 €		10 329,55 €	Retenu	2026	Etudes faites en 2024		Energie	27 014
1046	VALLON 1 PERIGUEUX	100	1977	0	C / G. PERIGUEUX	Ravalement de façades BAT 154	Semestre 2	147 225,00 €	73 612,50 €	73 612,50 €	7 916,75 €	Retenu	2026				
1048	PRES PERIGUEUX	96	1978	0	C / G. PERIGUEUX	Création désenfumage	Semestre 1	7 000,00 €	7 000,00 €		3 572,92 €	Retenu	2026				
1051	LE PIGEONNIER PERIGUEUX	42	1978	0	C / G. PERIGUEUX	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		11 501,79 €	Retenu	2026				
1052	LES JAURES PERIGUEUX	105	1978	0	C / G. PERIGUEUX	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		14 122,67 €	Retenu	2026				
1054	FONT CROZE 1 PERIGUEUX	40	1979	0	C / G. PERIGUEUX	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		18 362,20 €	Retenu	2026				
1056	VALLON 2 PERIGUEUX	60	1979	0	C / G. PERIGUEUX	Ravalement de façades	Semestre 2	128 245,00 €	64 122,50 €	64 122,50 €	7 972,13 €	Retenu	2026				
1059	FONT CROZE 2 PERIGUEUX	40	1981	0	C / G. PERIGUEUX	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		18 610,40 €	Retenu	2026				
1062	COLONEL POTEL 1 PERIGUEUX	36	1982	0	C / G. PERIGUEUX	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		15 128,61 €	Retenu	2026				
1063	COLONEL POTEL 2 PERIGUEUX	20	1984	0	C / G. PERIGUEUX	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		15 013,00 €	Retenu	2026				
1104	AMPERE PERIGUEUX	16	1999	0	C / G. PERIGUEUX	Création VMC	Semestre 1	58 000,00 €	58 000,00 €		9 028,88 €	Retenu	2026	Etudes faites en 2024		Energie	13 744
37	LE PONTILLOUX EXCIDEUIL	12	1967	2006	N / NONTRON	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		15 988,54 €	Retenu	2026				
54	LES PRUNUS LANOUAILLE	11	1969	1992	N / NONTRON	Remplacement couverture tuiles	Semestre 2	72 408,00 €	36 204,00 €	36 204,00 €	18 258,00 €	Retenu	2026				
82	PIERRE LEVEE 2 BRANTOME EN PERIGORD	2	1972	1985	N / NONTRON	Remplacement couverture tuiles	Semestre 2	12 264,00 €	6 132,00 €	6 132,00 €	18 622,00 €	Retenu	2026				
82	PIERRE LEVEE 2 BRANTOME EN PERIGORD	2	1972	1985	N / NONTRON	Remplacement étanchéité	Semestre 2	18 980,00 €	9 490,00 €	9 490,00 €	18 622,00 €	Retenu	2026			Energie	4 498
120	LA SABLIERE 1 THIVIERS	18	1976	2001	N / NONTRON	Ravalement de façades	Semestre 2	82 290,00 €	41 145,00 €	41 145,00 €	14 071,67 €	Retenu	2026				
153	LA SABLIERE 2 THIVIERS	18	1977	2001	N / NONTRON	Ravalement de façades	Semestre 2	82 290,00 €	41 145,00 €	41 145,00 €	14 071,67 €	Retenu	2026				
154	LES CHAMINADES 1 CHAMPAGNAC DE BELAI	6	1977	1997	N / NONTRON	Réhabilitation		70 365,00 €			11 727,50 €	Retenu	2026				
187	LES ROCHERS BOURDEILLES	2	1980	0	N / NONTRON	Ravalement de façades	Semestre 2	15 600,00 €	7 800,00 €	7 800,00 €	9 000,00 €	Retenu	2026				
210	JEAN JAURES THIVIERS	5	1985	0	N / NONTRON	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		14 092,80 €	Retenu	2026				
228	LE PRESBYTERE COULAURES	8	1986	0	N / NONTRON	Réhabilitation		122 060,00 €			15 257,50 €	Retenu	2026				
245	MAISON DU BOURG MIALLET	4	1987	0	N / NONTRON	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		4 125,00 €	Retenu	2026				
246	MINAGE PIEGUT PLUVIERS	9	1988	0	N / NONTRON	Réhabilitation		292 352,50 €			32 483,61 €	Retenu	2026				
262	MAISON ROBY TOCANE ST APRE	5	1987	0	N / NONTRON	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		7 562,00 €	Retenu	2026				
280	LE MANOIR 2 SAINT JORY DE CHALAIS	5	1993	0	N / NONTRON	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		5 711,60 €	Retenu	2026				
324	MAISON MAGE 2 TOCANE ST APRE	4	1995	0	N / NONTRON	Réhabilitation		29 342,00 €			7 335,50 €	Retenu	2026				
23	LE STADE VILLEFRANCHE DU PERIGORD	10	1964	2007	SE / SARLAT	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		24 628,50 €	Retenu	2026				
36	LA BORIE BASSE 1 TERRASSON LAVILLEDIEU	24	1967	1992	SE / SARLAT	Rénovation complète parties commune	Semestre 2	85 000,00 €	42 500,00 €	42 500,00 €	17 886,33 €	Retenu	2026				
41	LA TRAPPE SARLAT LA CANEDA	48	1966	2000	SE / SARLAT	Création VMC	Semestre 1	155 000,00 €	155 000,00 €		15 895,83 €	Retenu	2026	Etudes faites en 2024		Energie	36 730
57	LES CHENES VERTS 1 SARLAT LA CANEDA	30	1969	1996	SE / SARLAT	Création VMC	Semestre 1	104 000,00 €	104 000,00 €		13 500,00 €	Retenu	2026	Etudes faites en 2024		Energie	24 645
62	LES MARTREYS LE LARDIN ST LAZARE	18	1969	1992	SE / SARLAT	Remplacement couverture tuiles	Semestre 2	124 824,00 €	62 412,00 €	62 412,00 €	8 173,00 €	Retenu	2026				
65	LA BORIE BASSE 2 TERRASSON LAVILLEDIEU	24	1970	1992	SE / SARLAT	Rénovation complète parties commune	Semestre 2	85 000,00 €	42 500,00 €	42 500,00 €	18 454,67 €	Retenu	2026				

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG51CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG51CA041225

PROPOSITIONS D'ARBITRAGES PEP 2026

CLASSE 2

2026

		TOTAL INITIAL	RETENU 2026	PREVISIONNEL 2026	DEGAGEMENT 2027
A	SECURITE	261 500	224 000	224 000	-
B	ENERGIE	940 000	830 000	714 500	115 500
C	CLOS COUVERT	2 787 756	1 161 031	580 516	580 516
D	ESPACES EXTERIEURS	1 028 630	182 000	92 250	89 750
E	PARTIES COMMUNES	354 500	265 500	138 000	127 500
F	TRAVAUX COMPLEMENTAIRES HORS PEP PLURIANNUEL	1 274 340	46 740	23 370	23 370
	Total brut	6 646 726	2 709 271	1 772 636	936 636
	Total dégrévements TFPB possibles en 2027	491 485	203 550		
	Total après dégrèvement TFPB	6 155 241	2 505 721		
	Report	2 696 756			
	En attente	73 710			
	Gestion territoire	738 960			
	Réhabilitation	5 902 566	2 509 532		
	Annulé	1 148 468			

REPARTITION RETENUE PAR TERRITOIRES

C / G. PERIGUEUX	N / NONTRON	SE / SARLAT	SO / BERGERAC
204 500	7 500	7 500	4 500
178 000	-	421 000	231 000
752 375	283 832	124 824	-
171 500	-	-	10 500
95 500	-	170 000	-
-	-	24 740	22 000
1 401 875	291 332	748 064	268 000
51,74%	10,75%	27,61%	9,89%
5527 logements	949 logements	1462 logements	1416 logements

CODE	OPERATION	NB LOGTS	ANNEE CN/AA	ANNEE DERN. REHAB	TERRITOIRE	OBJET	PROG	ESTIMATION	PREVISIONNEL 2026	DEGAGEMENT 2027	COUT/LOGEMENT SUR 10 ANS	DECISION	ANNEE PROG. THEORIQUE	COMMENTAIRES AL	COMMENTAIRES DG	Type dégrèvement TFPB	Montant dégrèvement TFPB
72	BEAUVIALLES 1 MONTIGNAC	14	1970	1988	SE / SARLAT	REMPLACEMENT PORTES FENETRES	Semestre 2	10 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	22 388,86 €	Retenu	2026			Energie	2 370
72	BEAUVIALLES 1 MONTIGNAC	14	1970	1988	SE / SARLAT	Réhabilitation		313 444,00 €			22 388,86 €	Retenu	2026				
76	LES CHENES VERTS 2 SARLAT LA CANEDA	42	1970	1996	SE / SARLAT	Réhabilitation		1 268 585,00 €			30 204,40 €	Retenu	2026				
76	LES CHENES VERTS 2 SARLAT LA CANEDA	42	1970	1996	SE / SARLAT	Création VMC	Semestre 1	107 000,00 €	107 000,00 €		30 204,40 €	Retenu	2026	Etudes faites en 2024		Energie	25 355
111	LES SEBASTURES SALIGNAC EYVIGUES	10	1974	1998	SE / SARLAT	Remplacement PERSIENNES PVC	Semestre 2	14 740,00 €	7 370,00 €	7 370,00 €	1 068,00 €	Retenu	2026				
159	L'HOSPICE 3 SARLAT LA CANEDA	12	1978	1997	SE / SARLAT	Réhabilitation		320 000,00 €			15 900,00 €	Retenu	2026				
189	GROGEAC IND SARLAT LA CANEDA	23	1981	2008	SE / SARLAT	Création VMC	Semestre 1	55 000,00 €	55 000,00 €		6 500,00 €	Retenu	2026	Etudes faites en 2024		Energie	13 033
198	LES MALETIES LE LARDIN ST LAZARE	10	1983	0	SE / SARLAT	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		10 000,00 €	Retenu	2026				
201	LE VIEIL HOPITAL SARLAT LA CANEDA	11	1985	0	SE / SARLAT	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		4 868,18 €	Retenu	2026				
247	LE PUY DE CAPETTE PEYRIGNAC	4	1988	0	SE / SARLAT	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		16 900,00 €	Retenu	2026				
253	LES BABOTS LE BUGUE	16	1989	0	SE / SARLAT	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		12 820,00 €	Retenu	2026				
1	LES TREFLES - LOPOFA BERGERAC	60	1958	1981	SO / BERGERAC	Création VMC	Semestre 2	210 000,00 €	105 000,00 €	105 000,00 €	5 614,84 €	Retenu	2026			Energie	49 763
249	BATELIERS SAINT CAPRAISE DE LALINDE	4	1988	0	SO / BERGERAC	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		9 460,00 €	Retenu	2026				
275	LE BOURG ST MEARD DE GURCON	8	1992	0	SO / BERGERAC	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		7 834,00 €	Retenu	2026				
349	LE COTEAU MUSSIDAN	3	1980	0	SO / BERGERAC	Etude Mise aux normes électrique	Semestre 1	1 500,00 €	1 500,00 €		9 569,32 €	Retenu	2026				
349	LE COTEAU MUSSIDAN	3	1980	0	SO / BERGERAC	Assainissement	Semestre 2	10 500,00 €	5 250,00 €	5 250,00 €	9 569,32 €	Retenu	2026				
508	MOULIN A VENT NAUSSANNES	2	2001	0	SO / BERGERAC	Assainissement	Semestre 2	7 000,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	8 500,00 €	Retenu	2026				
614	LES GRANDS DUCS BERGERAC	19	2012	0	SO / BERGERAC	Tuiles y compris liteaux	Semestre 2	15 000,00 €	7 500,00 €	7 500,00 €	0,00 €	Retenu	2026				
628	LES PIVOINES MUSSIDAN	6	2008	0	SO / BERGERAC	Création VMC	Semestre 2	21 000,00 €	10 500,00 €	10 500,00 €	5 500,00 €	Retenu	2026			Energie	4 976

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG51CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG51CA041225

PROPOSITIONS D'ARBITRAGES PEP 2026

CLASSE 6

Retenu
Report

	THEMES		TOTAL INITIAL		RETENU	REPARTITION RETENUE PAR TERRITOIRES C / G. PERIGUEUX	N / NONTRON	SE / SARLAT	SO / BERGERAC
A	SECURITE		30 000		30 000	-	-	-	-
B	ENERGIE		295 011		295 011	-	89 554	6 675	171 782
C	CLOS COUVERT		53 100		53 100	36 200	12 200	20 900	20 000
D	ESPACES EXTERIEURS		62 000		62 000	-	5 000	-	57 000
E	PARTIES COMMUNES		27 500		27 500	5 000	-	22 500	-
F	TRAVAUX COMPLEMENTAIRES HORS PEP		41 272		41 272	-	25 776	3 700	18 000
	Total		508 883		508 883	41 200	132 530	53 775	266 782
	Report		-			5527 logements	949 logements	1462 logements	1416 logements

THEME		OPERATION	NB LOGTS	ANNEE CN/AA	ANNEE DERN. REHAB	AGENCE	OBJET	BUDGET	ESTIMATION	DECISION	ANNEE PROG. THEORIQUE	COMMENTAIRES AL	COMMENTAIRES AGENCES	commenteiares DG	
A	0	MULTISITES					Remplacement des modules ascenseurs GSM 3G par des modèles 4	6	30 000,00 €	Retenu	2026				Dégrèvement TFPB possible - 25% HT
B	0	MULTISITES					Remplacement concentrateurs ISTA 2G en 5G	6	27 000,00 €	Retenu	2026				
C	1040	FONT PINQUET PERIGUEUX	50	1975	0	C / G. PERIGUEUX	Nettoyage étanchéité	6	11 000,00 €	Retenu	2026				
C	1052	LES JAURES PERIGUEUX	105	1978	0	C / G. PERIGUEUX	Nettoyage étanchéité	6	21 000,00 €	Retenu	2026				
C	1043	TOUR ST CHARLES PERIGUEUX	44	1976	0	C / G. PERIGUEUX	Nettoyage étanchéité	6	4 200,00 €	Retenu	2026				
E	16	LA GRENADIERE TOUR PERIGUEUX	40	1963	1997	C / G. PERIGUEUX	Remplacement désenfumage	6	2 500,00 €	Retenu	2026				
E	186	LES GLYCINES TRELISSAC	23	1979	1997	C / G. PERIGUEUX	Remplacement désenfumage	6	2 500,00 €	Retenu	2026				
B	347	BARADIS ST MARTIN DE FRESSENGEAS	3	1997	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	3 727,50 €	Retenu	2026				
B	485	BUGUET GOUT-ROSSIGNOL	5	2001	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	5 416,35 €	Retenu	2026				
B	510	FON SAINT GERMAIN DES PRES	5	2001	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	5 584,65 €	Retenu	2026				
B	292	LA CORNADELLE AUGIGNAC	3	1994	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	3 225,00 €	Retenu	2026				
B	257	LA GARENNE 2 JAVERLHAC ET LA CHAPELLE	5	1989	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	5 865,00 €	Retenu	2026				
B	312	LE BOURG ST MARTIAL VIVEYROL	5	1995	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	5 906,55 €	Retenu	2026				
B	215	LE BOURG VENDOIRE	2	1985	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	2 040,00 €	Retenu	2026				
B	294	LE BUGUET GOUT-ROSSIGNOL	2	1994	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	2 250,00 €	Retenu	2026				
B	202	LE POINT DE L'AURORE PIEGUT PLUVIERS	30	1984	2014	N / NONTRON	Isolation des combles	6	23 725,95 €	Retenu	2026				
B	241	LES MOULINS ST ESTEPHE	4	1988	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	4 965,00 €	Retenu	2026				
B	307	L'HEPITAL ANGOISSE	4	1995	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	4 533,00 €	Retenu	2026				
B	379	MAISON DE LA BORDERIE ANGOISSE	4	1997	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	3 951,00 €	Retenu	2026				
B	381	MAISON NEUVE BERTRIC BUREE	5	1998	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	5 925,90 €	Retenu	2026				
B	548	MAISON NEUVE BERTRIC BUREE	3	2003	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	3 622,80 €	Retenu	2026				
B	517	MAISON NEUVE BIRAS	4	2001	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	4 644,90 €	Retenu	2026				
B	286	PETIT CLAUD MIALLET	4	1993	0	N / NONTRON	Isolation des combles	6	4 170,00 €	Retenu	2026				
C	24	LA TOUR CHAMP DE FOIRE NONTRON	32	1964	2006	N / NONTRON	Nettoyage étanchéité	6	3 600,00 €	Retenu	2026				
C	37	LE PONTILLOUX EXCIDEUIL	12	1967	2006	N / NONTRON	Nettoyage étanchéité	6	3 300,00 €	Retenu	2026				
C	196	LES NARCISSES 1 LANOUAILLE	12	1983	0	N / NONTRON	Nettoyage étanchéité	6	5 300,00 €	Retenu	2026				
D	312	LE BOURG ST MARTIAL VIVEYROL	5	1995	0	N / NONTRON	Remplacement clôtures	6	5 000,00 €	Retenu	2026				
F	648	LA CHAROUFFIE RIBERAC	28	2012	0	N / NONTRON	Entretien GARDE CORPS METAL	6	760,00 €	Retenu	2026				
F	648	LA CHAROUFFIE RIBERAC	28	2012	0	N / NONTRON	Entretien PORTE D ENTREE METALLIQUE	6	1 680,00 €	Retenu	2026				
F	648	LA CHAROUFFIE RIBERAC	28	2012	0	N / NONTRON	Entretien VOLETS BATTANTS BOIS	6	6 204,00 €	Retenu	2026				
F	541	LA NOVE MAREUIL EN PERIGORD	10	2007	0	N / NONTRON	Entretien AVANT TOIT BOIS	6	3 860,00 €	Retenu	2026				
F	541	LA NOVE MAREUIL EN PERIGORD	10	2007	0	N / NONTRON	Entretien GARDE CORPS METAL	6	520,00 €	Retenu	2026				
F	541	LA NOVE MAREUIL EN PERIGORD	10	2007	0	N / NONTRON	Entretien PLANCHES DE RIVES BOIS	6	6 500,00 €	Retenu	2026				
F	541	LA NOVE MAREUIL EN PERIGORD	10	2007	0	N / NONTRON	Entretien PORTE D ENTREE METALLIQUE	6	600,00 €	Retenu	2026				
F	541	LA NOVE MAREUIL EN PERIGORD	10	2007	0	N / NONTRON	Entretien VOLETS BATTANTS BOIS	6	2 112,00 €	Retenu	2026				
F	566	LES TREMBLES TOCANE ST APRE	8	2004	0	N / NONTRON	Entretien PORTE D ENTREE METALLIQUE	6	480,00 €	Retenu	2026				
F	548	MAISON NEUVE BERTRIC BUREE	3	2003	0	N / NONTRON	Entretien AVANT TOIT BOIS	6	740,00 €	Retenu	2026				
F	548	MAISON NEUVE BERTRIC BUREE	3	2003	0	N / NONTRON	Entretien GARDE CORPS METAL	6	480,00 €	Retenu	2026				
F	548	MAISON NEUVE BERTRIC BUREE	3	2003	0	N / NONTRON	Entretien PLANCHES DE RIVES BOIS	6	1 660,00 €	Retenu	2026				
F	548	MAISON NEUVE BERTRIC BUREE	3	2003	0	N / NONTRON	Entretien PORTE D ENTREE METALLIQUE	6	180,00 €	Retenu	2026				
B	84	LE PECHAURIOL DAGLAN	6	1970	2004	SE / SARLAT	Isolation des combles	6	6 675,00 €	Retenu	2026				
C	36	LA BORIE BASSE 1 TERRASSON LAVILLEDIEU	24	1967	1992	SE / SARLAT	Nettoyage étanchéité	6	4 900,00 €	Retenu	2026				
C	65	LA BORIE BASSE 2 TERRASSON LAVILLEDIEU	24	1970	1992	SE / SARLAT	Nettoyage étanchéité	6	5 200,00 €	Retenu	2026				
C	113	LEGENDRE TERRASSON LAVILLEDIEU	40	1976	2006	SE / SARLAT	Nettoyage étanchéité	6	8 000,00 €	Retenu	2026				
C	121	L'HOSPICE 2 SARLAT LA CANEDA	12	1975	1997	SE / SARLAT	Nettoyage étanchéité	6	2 800,00 €	Retenu	2026				
E	76	LES CHENES VERTS 2 SARLAT LA CANEDA	42	1970	1996	SE / SARLAT	Remplacement désenfumage	6	17 500,00 €	Retenu	2026				
E	258	L'HOSPICE 4 SARLAT LA CANEDA	12	1991	0	SE / SARLAT	Remplacement désenfumage	6	5 000,00 €	Retenu	2026				
F	567	PRIOULAT ST RABIER	10	2005	0	SE / SARLAT	Entretien TUILES y compris les LITEAUX	6	3 700,00 €	Retenu	2026				
B	191	BASSY 6 MUSSIDAN	10	1981	2013	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	10 980,00 €	Retenu	2026				
B	5	BELPECH MOULEYDIER	13	1959	2012	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	11 505,00 €	Retenu	2026				
B	300	CITE DES CHENES ST PRIVAT DES PRES	4	1994	0	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	4 500,00 €	Retenu	2026				

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG51CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG51CA041225

PROPOSITIONS D'ARBITRAGES PEP 2026

CLASSE 6

Retenu
Report

	THEMES		TOTAL INITIAL		RETENU	REPARTITION RETENUE PAR TERRITOIRES C / G. PERIGUEUX	N / NONTRON	SE / SARLAT	SO / BERGERAC
A	SECURITE		30 000		30 000	-	-	-	-
B	ENERGIE		295 011		295 011	-	89 554	6 675	171 782
C	CLOS COUVERT		53 100		53 100	36 200	12 200	20 900	20 000
D	ESPACES EXTERIEURS		62 000		62 000	-	5 000	-	57 000
E	PARTIES COMMUNES		27 500		27 500	5 000	-	22 500	-
F	TRAVAUX COMPLEMENTAIRES HORS PEP		41 272		41 272	-	25 776	3 700	18 000
	Total		508 883		508 883	41 200	132 530	53 775	266 782
	Report		-			5527 logements	949 logements	1462 logements	1416 logements

THEME		OPERATION	NB LOGTS	ANNEE CN/AA	ANNEE DERN. REHAB	AGENCE	OBJET	BUDGET	ESTIMATION	DECISION	ANNEE PROG. THEORIQUE	COMMENTAIRES AL	COMMENTAIRES AGENCES	commenteiares DG
B	166	LA BARRIERE MAUZAC ET GRAND CASTANG	15	1979	0	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	20 655,00 €	Retenu	2026			
B	243	LA BARRIERE MAUZAC ET GRAND CASTANG	13	1987	0	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	15 270,00 €	Retenu	2026			
B	388	LA CLEDE SINGLEYRAC	3	1998	0	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	3 694,50 €	Retenu	2026			
B	200	LA GARENNE ST AULAYE	31	1983	0	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	19 338,45 €	Retenu	2026			
B	316	LE BOURG 1 ST VINCENT DE CONNEZAC	2	1995	0	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	2 250,00 €	Retenu	2026			
B	255	LE BOURG BEAUREGARD ET BASSAC	2	1990	0	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	2 280,00 €	Retenu	2026			
B	373	LE BOURG GINESTET	5	1999	0	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	5 874,00 €	Retenu	2026			
B	275	LE BOURG ST MEARD DE GURCON	8	1992	0	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	8 340,00 €	Retenu	2026			
B	163	LE CLAUD LA FORET 2 MONTPON MENESTEROL	20	1979	2001	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	20 280,00 €	Retenu	2026			
B	250	LE VALON ST PRIVAT DES PRES	6	1988	0	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	7 515,00 €	Retenu	2026			
B	270	MAISON NEUVE 2 ST AQUILIN	2	1990	0	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	2 310,00 €	Retenu	2026			
B	252	MAISONS NEUVES 1 ST AQUILIN	2	1988	0	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	2 310,00 €	Retenu	2026			
B	47	MOULIN DE BAYAC 2 COUZE ET ST FRONT	16	1968	1996	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	20 100,00 €	Retenu	2026			
B	14	MOULIN DE BAYAC COUZE ET ST FRONT	12	1962	1996	SO / BERGERAC	Isolation des combles	6	14 580,00 €	Retenu	2026			
C	200	LA GARENNE ST AULAYE	31	1983	0	SO / BERGERAC	Nettoyage étanchéité	6	20 000,00 €	Retenu	2026			
D	236	FENELON LE BUISSON DE CADOUIN	8	1987	0	SO / BERGERAC	Remplacement clôtures	6	24 000,00 €	Retenu	2026			
D	261	LE COUDRIER LE BUISSON DE CADOUIN	7	1990	0	SO / BERGERAC	Remplacement clôtures	6	21 000,00 €	Retenu	2026			
D	242	LE PECH BADEFOLS SUR DORDOGNE	4	1988	0	SO / BERGERAC	Remplacement clôtures	6	12 000,00 €	Retenu	2026			
F	308	LE BOURG SAINT PIERRE D'EYRAUD	6	1995	0	SO / BERGERAC	Remplacement VOLETS BATTANTS BOIS	6	18 000,00 €	Retenu	2026			

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG52CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG52CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 52

Objet : Ajustement mineur du NPNRU

Vu l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain ;

Vu la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain en date du 24 juin 2019

Vu la signature de l'avenant 1 à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain en date du 10 décembre 2020

Vu le Comité Interministériel des villes du 29 janvier 2022

Vu la note d'information de la Directrice Générale du 17 novembre 2022

Vu la délibération n°2023-14 du CA de l'ANRU du 10 octobre 2023 approuvant le règlement général de l'ANRU, relatif au NPNRU

Vu l'arrêté du 13 novembre 2023 portant approbation des modifications du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU

Vu la signature de l'ajustement mineur de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain en date du 28 août 2024

Le rapport présenté en séance, stipule que :

Le règlement général de l'ANRU stipule, au **Titre III - l'octroi des aides de l'agence / article 7.2. La modification des projets** que :

« *La prise en compte d'évolutions porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessite la réalisation d'un avenant aux documents contractuels (protocoles de préfiguration et conventions pluriannuelles de renouvellement urbain), signé par l'ensemble des signataires du contrat initial.*

Le Conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

Lorsque ces évolutions ne modifient ni de manière substantielle le projet, ni n'altèrent son économie générale, elles peuvent être prises en compte par ajustement mineur (avenant signé uniquement par le délégué territorial par délégation du directeur général de l'ANRU, le porteur de projet, le ou les maitre(s) d'ouvrage et financeur(s)concerné(s) par la modification), selon les modalités précisées par une note d'instruction du directeur général de l'Agence.

La modification des projets peut entraîner une modification ou un abandon des opérations contractualisées et, en conséquence, la modification, l'abrogation ou le retrait des décisions de financement de ces opérations (décision attributive de subvention et décision d'autorisation de prêt).
Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. »

En vue de consolider l'ensemble des engagements pour les dernières opérations prévues au titre du NPNRU (échéance 30 juin 2026), sans modifier substantiellement à ce stade l'économie du programme de renouvellement urbain de Chamiers, il est attendu l'établissement d'un ajustement mineur et le recours au système d'information IODA, système de gestion dématérialisée des projets, avant le 31 décembre 2025.

L'ajustement mineur relatif aux opérations portées par PERIGORD HABITAT concerne :

- La reconstitution hors site de l'offre et la réaffectation de 27 logements (25 PLAI - 2 PLUS)
- Le renoncement à l'opération d'accession sociale à la propriété (PSLA)

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité, avec une non-participation :

- D'approuver l'avancement du dossier de renouvellement urbain
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes décisions permettant de clore la liste des opérations à contractualiser avec l'ANRU et ses partenaires
- D'autoriser le Directeur Général à signer l'ajustement mineur qui sera établi pour prendre effet avant le 31 décembre 2025

VOTE A LA MAJORITE :
Pour : 22
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251209-DG53CA041225-DE
en date du 09/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG53CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 53

Objet : Réaffectation complète des aides. Programmation de l'offre de reconstitution hors site dans le cadre du programme de renouvellement urbain de Chamiers (NPNRU / ANRU)

Vu l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain ;

Vu la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain en date du 24 juin 2019

Vu la fusion entre Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat et la constitution de Périgord Habitat en date du 1er janvier 2020

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 19 octobre 2021 relative à l'avancement du Programme de Renouvellement Urbain

Vu la délibération du Bureau de Conseil d'Administration en date du 3 juillet 2023 relative à l'avancement du programme de renouvellement urbain de Chamiers (point d'étape)

Vu la décision préfectorale du 27 octobre 2023 de réaffecter 27 agréments, au titre de la reconstitution de l'offre hors site, initialement prévus sur le programme de restructuration lourde de la résidence Pozzi

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 6 mai 2024 relative au programme de renouvellement urbain de Chamiers et un protocole d'ajustement mineur

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 29 septembre 2025 relative à la programmation de l'offre de reconstitution hors site dans le cadre du programme de renouvellement urbain de Chamiers

Le rapport présenté en séance, stipule que :

L'échéance du 31/12/2025, fixée par le règlement national de l'ANRU, pour contractualiser les dernières opérations à engager avant le 30/06/2026, impose l'identification des programmes immobiliers neufs permettant de valoriser les 25 PLAI et 2 PLUS à reconstituer hors site.

Pour rappel, 161 logements à reconstituer avaient été listés dans la convention initiale pluriannuelle de renouvellement urbain, suite à la déconstruction de 201 logements sur le QPV de Chamiers :

- 49 logements locatifs sociaux à reconstruire sur site, à titre dérogatoire
-
- 112 logements locatifs sociaux à reconstruire hors site, dans l'agglomération du Grand Périgueux
  - 13 logements (PLAI) aux Nymphes à Périgueux
  - 30 logements (10 PLUS - 20 PLAI) Résidence Louis Braille / Les Coteaux à Périgueux
  - 30 logements (18 PLUS / 12 PLAI) Résidence Pey Harry à Boulazac Isle Manoire
  - 12 logements (5 PLUS / 7 PLAI) Résidence Ribot à Périgueux
  - 27 logements (2 PLUS / 25 PLAI) Résidence Pozzi à Périgueux

Suite à la décision préfectorale de retirer du programme les 27 logements du groupe immobilier Pozzi, des propositions ont été faites à la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne et à l'ANRU.

Elles ont été abordées lors de la revue de projet annuelle qui s'est tenue le 10 octobre 2025 en Préfecture de la Dordogne. Elles ont été rappelées dans une note transmise à la Responsable Territoriale de l'ANRU le 16 octobre 2025, puis renouvelées à la DDT 24 le 14 novembre 2025.

A la suite de ces propositions, dans une réflexion concertée et partenariale, il est décidé de positionner les aides de l'ANRU sur les programmes suivants :

- **Un programme à Marsac-sur-l'Isle - Route de Bordeaux**
  20 logements (dont 8 PLAI au titre de la Reconstitution de l'Offre hors site)

- **Un programme à Coulounieix-Chamiers - Domaine du Bois**
  15 logements (dont 8 PLAI et 2 PLUS au titre de la Reconstitution de l'Offre hors site)

- **Un programme à Périgueux - quartier du Gour de l'Arche**
  30 logements (dont 9 PLAI au titre de la Reconstitution de l'Offre hors site)

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité, avec une non-participation :

- De prendre acte de l'état d'avancement de la reconstitution hors site du programme de renouvellement urbain de Chamiers
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes mesures pour présenter les programmes qui ont reçu l'approbation des services de la DDT 24 et de l'ANRU, afin de valoriser intégralement les financements obtenus

VOTE A LA MAJORITE :
Pour : 22
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 54

Objet : Souscription de la police d'abonnement auprès de la régie « Chaufferie Clairvivre » et signature d'un avenant à la convention de gestion établie avec l'EPD Clairvivre

Le rapport présenté en séance, stipule que :

La régie « Chaufferie Clairvivre », sise Clairvivre, à Salagnac (24160), assure un service public de production, de transport et de distribution de chaleur de la chaufferie collective et du réseau du chaleur sur le territoire de la commune de Salagnac. Il alimente ainsi les différentes infrastructures du site, dont le patrimoine locatif. D'un point de vue technique, le raccordement préalable de chaque logement à ce réseau a d'ores et déjà été réalisé, permettant à présent une évolution vers ce nouveau mode de chauffage.

L'Etablissement Public Départemental Clairvivre a confié à Périgord Habitat, par convention de prestation de service, la gestion de 152 logements proposés à la location. A ce titre, Périgord Habitat assure une partie des missions relevant de la gestion administrative et de la gestion locative du site. En particulier, l'Office assure la facturation du loyer et des charges ; dont les dépenses d'énergie induites par le chauffage.

La régie « Chaufferie Clairvivre » propose à Périgord Habitat de souscrire la police d'abonnement au service de production, transport et distribution de chaleur de la chaufferie collective et du réseau de chaleur, pour le compte de l'EPD Clairvivre, propriétaire des logements. Ladite police fixe les modalités selon lesquelles la chaleur sera distribuée dans chaque logement (puissances souscrites), ainsi que les conditions tarifaires à la charge de chaque ménage occupant.

La souscription de ladite police emporte l'adhésion au Règlement de Service, fixant ainsi les obligations respectives de la régie Chaufferie Clairvivre et de chacune des structures abonnées.

Une analyse juridique des conditions de cette contractualisation a été menée à l'initiative de Périgord Habitat. Elle permet :

1. D'envisager la souscription par Périgord Habitat de la police d'abonnement auprès de la régie « Chaufferie Clairvivre » ;
2. De prévoir, un avenant à la convention de gestion du parc de logements établie avec l'EPD Clairvivre, propriétaire des logements, portant annulation de l'article 13 du règlement de service : les charges et obligations de l'abonné, Périgord Habitat, quelle qu'en soit la nature - technique, légale et financière - ne sont ainsi pas transférées à l'abonné, l'EPD en demeurant dépositaire et redevable ;
3. De considérer cet avenant à la convention de gestion comme étant une condition indissociable de la persistance de la police d'abonnement appelée à être souscrite. La rupture de celle-ci entraîne la fin inconditionnelle de la police souscrite.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité, avec une non-participation :

- De prendre connaissance de la police d'abonnement et du règlement de service annexés à la présente délibération ;
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à souscrire la police d'abonnement auprès de la régie « Chaufferie Clairvivre »
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à signer l'avenant à la convention de gestion du parc de logements établie auprès de l'EPD Clairvivre, indissociable de la police d'abonnement souscrite.

VOTE A LA MAJORITE

Pour : 22
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

Clairvivre

Chaufferie collective et réseau de chaleur de

CLAIRVIVRE

POLICE D'ABONNEMENT

au service de production, transport et distribution de chaleur de la chaufferie collective et du réseau de chaleur de la régie CHAUFFERIE CLAIRVIVRE

PERIGORD HABITAT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

Sommaire

CHAPITRE I CONDITIONS GENERALES 4

ARTICLE 1 - Objet de la police d'abonnement 4

ARTICLE 2 - Conditions générales du service 4

ARTICLE 3 - Modification du règlement de service 4

ARTICLE 4 - Durée de la police d'abonnement et résiliation 4

ARTICLE 5 - Timbre et enregistrement 4

CHAPITRE II CONDITIONS PARTICULIERES EPD CLAIRVIVRE 5

ARTICLE 6 - Renseignements généraux concernant l'Abonné 5

ARTICLE 7 - Caractéristiques techniques des points de livraison 6

ARTICLE 8 - Comptages d'énergies 15

ARTICLE 9 - Coûts des termes R1 & R2 15

ARTICLE 10 - Documents annexes 15

LES PARTIES

ENTRE

Désigné en tant qu'exploitant du réseau de chaleur de CLAIRVIVRE:

Régie CHAUFFERIE CLAIRVIVRE

Dont le siège social est CITE de Clairvivre, 24160 Salagnac

SIRET : 26240600200119

Représentée par Prunelle BLOCH Directrice Générale

D'une part

ET

Désigné en tant qu'abonné :

Raison sociale : Périgord Habitat

Adresse : 175 RUE MARTHA DESRUMAUX, 24000 PERIGUEUX

SIRET : 27240001100040

Représenté par M. Bertrand BOISSERIE Directeur Général

Désignation des bâtiments desservis : détail dans l'article 7

D'autre part

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

Chapitre I
Conditions générales

ARTICLE 1 -Objet de la police d'abonnement

La présente police précise les conditions d'abonnement au service public de production, transport et distribution de chaleur de la chaufferie collective et du réseau de chaleur de CLAIRVIVRE.

ARTICLE 2 -Conditions générales du service

Les conditions générales, applicables au contrat d'abonnement liant l'Abonné et le Service, sont celles édictées par le règlement de service de la distribution d'énergie calorifique de la chaufferie collective et du réseau de chaleur de CLAIRVIVRE, consigné dans le procès-verbal du conseil d'administration de CLAIRVIVRE du 25 juin 2025.

L'Abonné reconnaît avoir pris connaissance du règlement de service qui s'applique dans son intégralité à la présente police d'abonnement et qui lui a été fourni au moment de la signature de la présente police d'abonnement.

ARTICLE 3 -Modification du règlement de service

Toute modification du règlement de service, dûment approuvée par le Bureau de la Régie sera immédiatement applicable aux Abonnés.

ARTICLE 4 -Durée de la police d'abonnement et résiliation

La présente police prend effet à la date de sa signature.

La durée de l'abonnement est fixée par l'article 15 du Règlement de service en vigueur.

ARTICLE 5 -Timbre et enregistrement

Conformément à l'article 670-17 du Code Général des Impôts, la Police d'Abonnement est en principe dispensée de la formalité de l'enregistrement.

En cas de présentation volontaire à cette formalité, les droits d'enregistrement, ainsi que les droits de timbre, seront supportés par la partie qui aura procédé à cette présentation.

Chapitre II
Conditions particulières
EPD CLAIRVIVRE

ARTICLE 6 -Renseignements généraux concernant l'Abonné

	Pour Périgord Habitat
Nom, prénom et qualité du signataire	M. Bertrand BOISSERIE Directeur Général
Adresse de facturation	175 RUE MARTHA DESRUMAUX, 24000 PERIGUEUX

Date prévisionnelle de début de mise en service : **1er janvier 2026**

Usage de chaleur : défini article 7

Surface : définie article 7

Date de mise en service effective : A la date du procès-verbal de réception

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

ARTICLE 7 -Caractéristiques techniques des points de livraison

N° Pavillon / Nom batiment	côté ou n° logt	Affectation	Adresse 24160 SALAGNAC	Secteur CEE	Nombre de logements	SURFACE M²	Usage de la chaleur	Puissance souscrite (kW)
1	A	PH	1 a IMP. DU DOCTEUR PAULINE YUNG	Résidentiel collectif	1	32	Chauffage et ECS	5
1	A	PH	1 a IMP. DU DOCTEUR PAULINE YUNG		1	51	Chauffage et ECS	8
1	B	PH	1 b IMP. DU DOCTEUR PAULINE YUNG		1	98,5	Chauffage et ECS	10
2	B	PH	2 b IMP. DU DOCTEUR PAULINE YUNG	Résidentiel collectif	1	60	Chauffage et ECS	8
2	B	PH	2 b IMP. DU DOCTEUR PAULINE YUNG		1	60	Chauffage et ECS	8
3	A	PH	3 a IMP. DU DOCTEUR PAULINE YUNG	Résidentiel individuel	1	105	Chauffage et ECS	10
3	B	PH	3 b IMP. DU DOCTEUR PAULINE YUNG	Résidentiel individuel	1	105	Chauffage et ECS	10
4	A	PH	4 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
4	B	PH	4 b RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
5	A	PH	5 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
5	B	PH	5 b RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
6	A	PH	6 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
6	B	PH	6 b RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
7	A	PH	7 a IMPASSE DES ESPAGNOLS	Résidentiel collectif	1	98,5	Chauffage et ECS	10
7	B	PH	7 b IMPASSE DES ESPAGNOLS		1	32	Chauffage et ECS	5
7	B	PH	7 b IMPASSE DES ESPAGNOLS		1	51	Chauffage et ECS	8
8	A	PH	8 a IMPASSE DES ESPAGNOLS	Résidentiel collectif	1	89,1	Chauffage et ECS	10
8	B	PH	8 b IMPASSE DES ESPAGNOLS		1	32	Chauffage et ECS	5
9	A	PH	9 a IMPASSE DES ESPAGNOLS	Résidentiel collectif	1	45	Chauffage et ECS	8
9	A	PH	9 a IMPASSE DES ESPAGNOLS		1	45	Chauffage et ECS	8
9	B	PH	9 b IMPASSE DES ESPAGNOLS		1	87	Chauffage et ECS	10
11	A	PH	11 a IMPASSE DES ESPAGNOLS	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
11	B	PH	11 b IMPASSE DES ESPAGNOLS	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
18	/	PH	18 ROUTE DE LA CORREZE	Résidentiel individuel	1	43,6	Chauffage et ECS	8
20	A	PH	20 a IMPASSE DES ESPAGNOLS	Résidentiel individuel	1	96,9	Chauffage et ECS	10
20	B	PH	20 b IMPASSE DES ESPAGNOLS	Résidentiel individuel	1	96,9	Chauffage et ECS	10

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

N° Pavillon / Nom batiment	côté ou n° logt	Affectation	Adresse 24160 SALAGNAC	Secteur CEE	Nombre de logements	SURFACE M²	Usage de la chaleur	Puissance souscrite (kW)
21	B	PH	21 b IMPASSE DES ESPAGNOLS	Résidentiel collectif	1	96,9	Chauffage et ECS	10
22	A	PH	22 a RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	96,9	Chauffage et ECS	10
22	B	PH	22 b RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	96,9	Chauffage et ECS	10
23	A	PH	23 a RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
23	B	PH	23 b RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
24	A	PH	24 a RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
24	B	PH	24 b RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
25	A	PH	25 a RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
25	B	PH	25 b RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
26	A	PH	26 a RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
26	B	PH	26 b RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
27	A	PH	27 a RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel collectif	1	68,3	Chauffage et ECS	10
27	B	PH	27 b RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel collectif	1	33	Chauffage et ECS	5
27	B	PH	27 b RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel collectif	1	50	Chauffage et ECS	8
28	A	PH	28 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
28	B	PH	28 bis RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
29	A	PH	29 a RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel collectif	1	98,5	Chauffage et ECS	10
30	A	PH	30 a RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel collectif	1	32	Chauffage et ECS	5
30	A	PH	30 a RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel collectif	1	51	Chauffage et ECS	8
30	B	PH	30 b RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel collectif	1	98,5	Chauffage et ECS	10
31	A	PH	31 a RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel collectif	1	98,5	Chauffage et ECS	10
31	B	PH	31 b RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel collectif	1	32	Chauffage et ECS	5
31	B	PH	31 b RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel collectif	1	51	Chauffage et ECS	8
32	A	PH	32 a RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
32	B	PH	32 b RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
33	A	PH	33 a RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

N° Pavillon / Nom batiment	côté ou n° logt	Affectation	Adresse 24160 SALAGNAC	Secteur CEE	Nombre de logements	SURFACE M²	Usage de la chaleur	Puissance souscrite (kW)
33	B	PH	33 b RUE DES ANCIENNES ECOLES	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
34	A	PH	34 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel Collectif	1	98,5	Chauffage et ECS	10
35	A	PH	35 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
35	B	PH	35 b RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
36	A	PH	36 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel Collectif	1	32	Chauffage et ECS	5
36	A	PH	36 a RUE CHARLES MERCIER		1	51	Chauffage et ECS	8
36	B	PH	36 b RUE CHARLES MERCIER		1	98,5	Chauffage et ECS	10
37	A	PH	37 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
37	B	PH	37 b RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
38	A	PH	38 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
38	B	PH	38 b RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
39	B	PH	39 b RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel collectif	1	26	Chauffage et ECS	5
39	B	PH	39 b RUE CHARLES MERCIER		1	32	Chauffage et ECS	5
39	B	PH	39 b RUE CHARLES MERCIER		1	32	Chauffage et ECS	5
40	A	PH	40 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
40	B	PH	40 b RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
41	A	PH	41 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	64	Chauffage et ECS	10
41	B	PH	41 b RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	64	Chauffage et ECS	10
42	B	PH	42 b Rue Charles Mercier	Résidentiel individuel	1	64	Chauffage et ECS	10
43	A	PH	43 Imp. du Dr Henri Revol	Résidentiel collectif	1	46	Chauffage et ECS	8
43	B	PH	43 Imp. du Dr Henri Revol		1	74	Chauffage et ECS	10
43	B	PH	43 Imp. du Dr Henri Revol		1	46	Chauffage et ECS	8
44	B	PH	44 Imp. du Dr Henri Revol	Résidentiel collectif	1	46	Chauffage et ECS	8
44	B	PH	44 Imp. du Dr Henri Revol		1	74	Chauffage et ECS	10
44	B	PH	44 Imp. du Dr Henri Revol		1	46	Chauffage et ECS	8
46	A	PH	46 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10

N° Pavillon / Nom batiment	côté ou n° logt	Affectation	Adresse 24160 SALAGNAC	Secteur CEE	Nombre de logements	SURFACE M²	Usage de la chaleur	Puissance souscrite (kW)
46	B	PH	46 b RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
47	A	PH	47 a AVENUE DU PROF. RENE FONTAINE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
47	B	PH	47 b AVENUE DU PROF. RENE FONTAINE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
48	A	PH	48 a AVENUE DU PROF. RENE FONTAINE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
48	B	PH	48 b AVENUE DU PROF. RENE FONTAINE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
50	A	PH	50 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
50	B	PH	50 b RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
51	A	PH	51 a RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
51	B	PH	51 b RUE CHARLES MERCIER	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
52	A	PH	52 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
52	B	PH	52 b RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
53	A	PH	53 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
53	B	PH	53 b RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
54	A	PH	54 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
54	B	PH	54 b RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
55	A	PH	55 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
55	B	PH	55 b RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
56	A	PH	56 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
57	A	PH	57 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	64	Chauffage et ECS	10
57	B	PH	57 b RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	64	Chauffage et ECS	10
58	A	PH	58 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel collectif	1	25	Chauffage et ECS	5
58	A	PH	58 a RUE DE LA PERGOLA		1	32	Chauffage et ECS	5
58	B	PH	58 b RUE DE LA PERGOLA		1	64	Chauffage et ECS	10
59	A	PH	59 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel collectif	1	25	Chauffage et ECS	5
59	A	PH	59 a RUE DE LA PERGOLA		1	32	Chauffage et ECS	5
59	B	PH	59 b RUE DE LA PERGOLA		1	64	Chauffage et ECS	10

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

N° Pavillon / Nom batiment	côté ou n° logt	Affectation	Adresse 24160 SALAGNAC	Secteur CEE	Nombre de logements	SURFACE M²	Usage de la chaleur	Puissance souscrite (kW)
60	A	PH	60a Rue des Anciennes Ecoles	Résidentiel collectif	1	32	Chauffage et ECS	5
60	A	PH	60a Rue des Anciennes Ecoles		1	51	Chauffage et ECS	8
60	B	PH	60b Rue des Anciennes Ecoles		1	98,5	Chauffage et ECS	10
61	A	PH	61 a RUE DES ANCIENNES ECOLE	Résidentiel collectif	1	32	Chauffage et ECS	5
61	A	PH	61 a RUE DES ANCIENNES ECOLE		1	51	Chauffage et ECS	8
61	B	PH	61 b RUE DES ANCIENNES ECOLES		1	98,5	Chauffage et ECS	10
63	/	PH	63 RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	68	Chauffage et ECS	10
64	A	PH	64 bis RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel collectif	1	32	Chauffage et ECS	5
64	A	PH	64 bis RUE DE LA PERGOLA		1	32	Chauffage et ECS	5
64	B	PH	64 bis RUE DE LA PERGOLA		1	64	Chauffage et ECS	10
65	A	PH	65 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	64	Chauffage et ECS	10
65	B	PH	65 b RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	64	Chauffage et ECS	10
66	A	PH	66 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
66	B	PH	66 bis RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
67	A	PH	67 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel collectif	1	98,5	Chauffage et ECS	10
67	B	PH	67 b RUE DE LA PERGOLA		1	32	Chauffage et ECS	5
67	B	PH	67 b RUE DE LA PERGOLA		1	32	Chauffage et ECS	5
68	A	PH	68 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
68	B	PH	68 bis RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
69	A	PH	69 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel Collectif	1	32	Chauffage et ECS	5
69	A	PH	69 a RUE DE LA PERGOLA		1	51	Chauffage et ECS	8
69	B	PH	69 bis RUE DE LA PERGOLA		1	98,5	Chauffage et ECS	10
70	B	PH	70 bis RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel Collectif	1	32	Chauffage et ECS	5
70	B	PH	70 bis RUE DE LA PERGOLA		1	51	Chauffage et ECS	8
71	A	PH	71 a RUE DE LA PERGOLA	Résidentiel collectif	1	105	Chauffage et ECS	10
71	B	PH	71 b RUE DE LA PERGOLA		1	45	Chauffage et ECS	8

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

N° Pavillon / Nom batiment	côté ou n° logt	Affectation	Adresse 24160 SALAGNAC	Secteur CEE	Nombre de logements	SURFACE M²	Usage de la chaleur	Puissance souscrite (kW)
71	B	PH	71 b RUE DE LA PERGOLA		1	60	Chauffage et ECS	8
75	A	PH	75 AVENUE DU PROFESSEUR RENE FONTAINE	Résidentiel collectif	1	45	Chauffage et ECS	8
75	B	PH	75 AVENUE DU PROFESSEUR RENE FONTAINE		1	60	Chauffage et ECS	8
75	B	PH	75 AVENUE DU PROFESSEUR RENE FONTAINE		1	45	Chauffage et ECS	8
77	B	PH	77 B RUE DU GENERAL RIVIERE	Résidentiel individuel	1	45	Chauffage et ECS	8
77	B	PH	77 B RUE DU GENERAL RIVIERE	Résidentiel individuel	1	60	Chauffage et ECS	8
78	B	PH	78 AVENUE DU PROFESSEUR RENE FONTAINE	Résidentiel collectif	1	26	Chauffage et ECS	5
78	B	PH	78 AVENUE DU PROFESSEUR RENE FONTAINE		1	32	Chauffage et ECS	5
78	B	PH	78 AVENUE DU PROFESSEUR RENE FONTAINE		1	32	Chauffage et ECS	5
80	A	PH	80 IMPASSE DES INFIRMIERS	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
80	B	PH	80 IMPASSE DES INFIRMIERS	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
83	A	PH	83 ROUTE DE LA CENTRALE	Résidentiel collectif	1	32	Chauffage et ECS	5
83	A	PH	83 ROUTE DE LA CENTRALE		1	51	Chauffage et ECS	8
83	B	PH	83 bis ROUTE DE LA CENTRALE		1	98,5	Chauffage et ECS	10
84	A	PH	84 a ROUTE DE LA CENTRALE	Résidentiel individuel	1	64	Chauffage et ECS	10
84	B	PH	84 bis ROUTE DE LA CENTRALE	Résidentiel individuel	1	64	Chauffage et ECS	10
85	A	PH	85 a ROUTE DE LA CENTRALE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
85	B	PH	85 bis ROUTE DE LA CENTRALE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
86	A	PH	86 ROUTE DE LA CENTRALE	Résidentiel collectif	1	105	Chauffage et ECS	10
86	B	PH	86 bis ROUTE DE LA CENTRALE		1	60	Chauffage et ECS	8
86	B	PH	86 bis ROUTE DE LA CENTRALE		1	60	Chauffage et ECS	8
88	A	PH	88 bis ROUTE DU CAPITAINE PAPOT	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
88	B	PH	88 bis ROUTE DU CAPITAINE PAPOT	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
89	A	PH	89 a ROUTE DU CAPITAINE PAPOT	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
89	B	PH	89 bis ROUTE DU CAPITAINE PAPOT	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
90	A	PH	90 ROUTE DU CAPITAINE PAPOT	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

N° Pavillon / Nom batiment	côté ou n° logt	Affectation	Adresse 24160 SALAGNAC	Secteur CEE	Nombre de logements	SURFACE M²	Usage de la chaleur	Puissance souscrite (kW)
90	B	PH	90 bis ROUTE DU CAPITAINE PAPOT	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
91	A	PH	91 ROUTE DU CAPITAINE PAPOT	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
91	B	PH	91 bis ROUTE DU CAPITAINE PAPOT	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
93	A	PH	93 ROUTE GILBERT DUPUY	Résidentiel collectif	1	26	Chauffage et ECS	5
93	A	PH	93 ROUTE GILBERT DUPUY		1	32	Chauffage et ECS	5
93	B	PH	93 bis ROUTE GILBERT DUPUY		1	98,5	Chauffage et ECS	10
94	A	PH	94 a ROUTE GILBERT DUPUY	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
94	B	PH	94 bis ROUTE GILBERT DUPUY	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
95	A	PH	95 a RUE JEAN BROCHARD	Résidentiel individuel	1	64	Chauffage et ECS	10
95	B	PH	95 bis RUE JEAN BROCHARD	Résidentiel individuel	1	64	Chauffage et ECS	10
96	A	PH	96 a RUE JEAN BROCHARD	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
96	B	PH	96 bis RUE JEAN BROCHARD	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
106	A	PH	106 a RUE JEAN NOEL CLERGERIE	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
106	B	PH	106 bis RUE JEAN NOEL CLERGERIE	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
107	A	PH	107 RUE DE L'HORTICULTURE	Résidentiel collectif	1	46	Chauffage et ECS	8
107	B	PH	107 RUE DE L'HORTICULTURE		1	74	Chauffage et ECS	10
107	B	PH	107 RUE DE L'HORTICULTURE		1	46	Chauffage et ECS	8
110	A	PH	110 Rue de l'Horticulture	Résidentiel collectif	1	45	Chauffage et ECS	8
110	B	PH	110 Rue de l'Horticulture		1	60	Chauffage et ECS	8
110	B	PH	110 Rue de l'Horticulture		1	45	Chauffage et ECS	8
111	A	PH	111 RUE DE L'HORTICULTURE	Résidentiel collectif	1	50	Chauffage et ECS	8
111	A	PH	111 RUE DE L'HORTICULTURE		1	74	Chauffage et ECS	10
111	A	PH	111 RUE DE L'HORTICULTURE		1	46	Chauffage et ECS	8
112	A	PH	112 IMPASSE ROBERT TALBOT	Résidentiel individuel	1	52	Chauffage et ECS	8
112	B	PH	112 bis IMPASSE ROBERT TALBOT	Résidentiel individuel	1	52	Chauffage et ECS	8
113	A	PH	113 IMPASSE ROBERT TALBOT	Résidentiel individuel	1	52	Chauffage et ECS	8

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

N° Pavillon / Nom batiment	côté ou n° logt	Affectation	Adresse 24160 SALAGNAC	Secteur CEE	Nombre de logements	SURFACE M²	Usage de la chaleur	Puissance souscrite (kW)
113	B	PH	113 bis IMPASSE ROBERT TALBOT	Résidentiel individuel	1	52	Chauffage et ECS	8
114	A	PH	114 a IMPASSE ROBERT TALBOT	Résidentiel individuel	1	52	Chauffage et ECS	8
114	B	PH	114 bis IMPASSE ROBERT TALBOT	Résidentiel individuel	1	52	Chauffage et ECS	8
115	A	PH	115 a IMPASSE ROBERT TALBOT	Résidentiel collectif	1	24	Chauffage et ECS	5
115	A	PH	115 a IMPASSE ROBERT TALBOT		1	24	Chauffage et ECS	5
115	B	PH	115 bis IMPASSE ROBERT TALBOT		1	52	Chauffage et ECS	8
116	A	PH	116 a IMPASSE ROBERT TALBOT	Résidentiel collectif	1	24	Chauffage et ECS	5
116	A	PH	116 a IMPASSE ROBERT TALBOT		1	24	Chauffage et ECS	5
116	B	PH	116 bis IMPASSE ROBERT TALBOT		1	52	Chauffage et ECS	8
129	A	PH	129 IMPASSE DE L'ANIMATION	Residentiel collectif	1	46	Chauffage et ECS	8
129	B	PH	129 IMPASSE DE L'ANIMATION		1	74	Chauffage et ECS	10
129	B	PH	129 IMPASSE DE L'ANIMATION		1	46	Chauffage et ECS	8
160	A	PH	160 a RUE RESIDENCE BIENVENUE	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
160	B	PH	160 bis RUE RESIDENCE BIENVENUE	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
161	A	PH	161 a RUE RESIDENCE BIENVENUE	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
161	B	PH	161 bis RUE RESIDENCE BIENVENUE	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
163	A	PH	163 a RUE JEAN NOEL CLERGERIE	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
163	B	PH	163 bis RUE JEAN NOEL CLERGERIE	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
164	A	PH	164 a RUE JEAN NOEL CLERGERIE	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
164	B	PH	164 bis RUE JEAN NOEL CLERGERIE	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
165	A	PH	165 a RUE JEAN NOEL CLERGERIE	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
165	B	PH	165 bis RUE JEAN NOEL CLERGERIE	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
166	A	PH	166 a Rue Jean Noël Clergerie	Résidentiel collectif	1	45	Chauffage et ECS	8
166	B	PH	166 Rue Jean Noël Clergerie		1	60	Chauffage et ECS	8
166	B	PH	166 Rue Jean Noël Clergerie		1	45	Chauffage et ECS	8
167	A	PH	167 RUE RESIDENCE BIENVENUE	Résidentiel Collectif	1	98,5	Chauffage et ECS	10

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

N° Pavillon / Nom batiment	côté ou n° logt	Affectation	Adresse 24160 SALAGNAC	Secteur CEE	Nombre de logements	SURFACE M²	Usage de la chaleur	Puissance souscrite (kW)
167	A	PH	167 RUE RESIDENCE BIENVENUE	Résidentiel Collectif	1	98,5	Chauffage et ECS	10
169	A	PH	169 a Avenue du Professeur René Fontaine	Résidentiel individuel	1	52	Chauffage et ECS	8
169	B	PH	169 b Avenue du Professeur René Fontaine	Résidentiel individuel	1	52	Chauffage et ECS	8
170	A	PH	170 a IMPASSE DU DOCTEUR HENRI REVOL	Résidentiel individuel	1	52	Chauffage et ECS	8
170	B	PH	170 bis IMPASSE DU DOCTEUR HENRI REVOL	Résidentiel individuel	1	52	Chauffage et ECS	8
171	B	PH	171 bis IMPASSE DU DOCTEUR HENRI REVOL	Résidentiel individuel	1	32	Chauffage et ECS	5
171	B	PH	171 bis IMPASSE DU DOCTEUR HENRI REVOL	Résidentiel individuel	1	51	Chauffage et ECS	8
172	A	PH	172 bis IMPASSE DU DOCTEUR HENRI REVOL	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
172	B	PH	172 bis IMPASSE DU DOCTEUR HENRI REVOL	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
173	A	PH	173 a IMPASSE DU DOCTEUR HENRI REVOL	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
173	B	PH	173 bis IMPASSE DU DOCTEUR HENRI REVOL	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
174	A	PH	174 a IMP. DU DOCTEUR PAULINE YUNG	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
174	B	PH	174 bis IMP. DU DOCTEUR PAULINE YUNG	Résidentiel individuel	1	68,3	Chauffage et ECS	10
175	A	PH	175 a ROUTE DE LA CORREZE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
175	B	PH	175 bis ROUTE DE LA CORREZE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
176	A	PH	176 A ROUTE DE LA CORREZE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
177	A	PH	177 a ROUTE DE LA CORREZE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
177	B	PH	177 bis ROUTE DE LA CORREZE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
178	A	PH	178 A ROUTE DE LA CORREZE	Résidentiel individuel	1	105	Chauffage et ECS	10
178	B	PH	178 B ROUTE DE LA CORREZE	Résidentiel individuel	1	105	Chauffage et ECS	10
179	A	PH	179 ROUTE DE LA CORREZE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
179	B	PH	179 b ROUTE DE LA CORREZE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
180	A	PH	180 ROUTE DE LA CORREZE	Résidentiel collectif	1	105	Chauffage et ECS	10
181	A	PH	181 a ROUTE DE LA CORREZE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10
181	B	PH	181 bis ROUTE DE LA CORREZE	Résidentiel individuel	1	98,5	Chauffage et ECS	10

- Dépose de la chaudière actuelle fioul alimentant une boucle d'eau

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

ARTICLE 8 -Comptages d'énergies

Références des compteurs de chaleur :

	COMPTEUR	MARQUE	TYPE
CHALEUR	chauffage et ECS	DIEL	SKARKY 775

ARTICLE 9 -Coûts des termes R1 & R2

TERMES	VALEUR
R1 € HT / MWh	48,70 €
R2 € HT / kw	85,57 €

ARTICLE 10 -Documents annexes

Les documents suivants sont annexés à la police d'abonnement :

- Le règlement de service

Fait à SALAGNAC, le

Le Service

Pour la Régie CHAUFFERIE
CLAIRVIVRE
Directrice Générale

Prunelle BLOCH

L'abonné

Pour Périgord Habitat
Directeur Général

Bertrand BOISSERIE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

Chaufferie collective et réseau de chaleur de

CLAIRVIVRE

Règlement de service

relatif à la production, au transport et à la distribution de chaleur issue de l'installation citée ci-dessus

Etablissement Public Départemental

Cité de Clairvivre

24160 SALAGNAC

Sommaire

CHAPITRE I CONDITIONS GENERALES 2

ARTICLE 1 - Objet du règlement 2

ARTICLE 2 - égalité de traitement des abonnés 2

ARTICLE 3 - Principes généraux du service et définitions 2

ARTICLE 4 - Modalités de fourniture de l'énergie calorifique 4

ARTICLE 5 - Obligation du service 4

CHAPITRE II CONDITIONS DE LIVRAISON DE L'ENERGIE CALORIFIQUE 5

ARTICLE 6 - Conditions techniques de livraison 5

ARTICLE 7 - Conditions générales du service 6

ARTICLE 8 - Conditions particulières du service 7

ARTICLE 9 - Conditions d'établissement des branchements, postes de livraison et compteurs 7

ARTICLE 10 - Mesure et contrôle de la chaleur 7

ARTICLE 11 - Choix des puissances souscrites 8

ARTICLE 12 - Essais contradictoires 8

ARTICLE 13 - Obligations et responsabilités des Abonnés 9

CHAPITRE III ABONNEMENTS ET RACCORDEMENTS 11

ARTICLE 14 - Demande d'abonnement 11

ARTICLE 15 - Règles générales concernant les abonnements 11

ARTICLE 16 - Tarification 11

ARTICLE 17 - droits de raccordement (terme RR) 13

CHAPITRE IV CONDITIONS DE PAIEMENT 14

ARTICLE 18 - Facturation 14

ARTICLE 19 - Sanction générale de règlement 15

ARTICLE 20 - Contestations 15

CHAPITRE V DISPOSITIONS D'APPLICATION 16

ARTICLE 21 - Modification du règlement 16

ARTICLE 22 - Clause d'exécution Erreur ! Signet non défini.

Chapitre I
Conditions générales

ARTICLE 1 - OBJET DU REGLEMENT

La Régie CHAUFFERIE CLAIRVIVRE, sise CLAIRVIVRE 24160 SALAGNAC, ci après désignée « LE SERVICE » ou « La Régie» est chargé de l'exécution du service public de production, transport et distribution de chaleur de la chaufferie collective et du réseau du chaleur sur le territoire de la commune de SALAGNAC.

Le présent règlement a pour objet de définir les rapports entre les abonnés et le Service.

L'abonné achètera au Service, la chaleur nécessaire au chauffage du (ou des) bâtiment(s) décrits aux articles 6 et 7 de la Police d'abonnement et éventuellement au réchauffage de l'eau chaude sanitaire de ces mêmes bâtiments.

ARTICLE 2 - EGALITE DE TRAITEMENT DES ABONNES

Tous les abonnés sont placés dans une situation identique à l'égard du service public de chauffage urbain et sont donc tous soumis aux mêmes dispositions du présent règlement.

Au cas où le Service serait amené à consentir à certains abonnés un tarif inférieur aux tarifs de base, il sera tenu de faire bénéficier des mêmes réductions les usagers placés dans des conditions identiques à l'égard du service public.

ARTICLE 3 - PRINCIPES GENERAUX DU SERVICE ET DEFINITIONS

3.1 - RESPONSABILITE DU SERVICE

Le Service est chargé d'exploiter, à ses risques et péril, le service public de production, de transport et de distribution de chaleur. Il assure la gestion et l'exploitation des ouvrages y afférents et, en conséquence, la sécurité, le bon fonctionnement, l'entretien, la réparation et le renouvellement de ces ouvrages.

Les ouvrages sous la responsabilité du Service, appelés également « installations primaires », comprennent :

- les ouvrages de production de chaleur,
- les ouvrages de transport et de distribution comportant :
    - ⇨ le réseau de distribution,
    - ⇨ le branchement depuis le réseau jusqu'au poste d'échange d'Abonné,
    - ⇨ le poste d'échange d'Abonné,
    - ⇨ le dispositif de comptage de l'énergie calorifique livrée.

3.2 - ENTRETIEN DES INSTALLATIONS DES ABONNES

Le poste d'échange et le comptage d'énergie sont établis dans un local, appelé « sous-station» qui est mis gratuitement à la disposition du Service par l'Abonné.

Le Service a la charge des installations primaires (jusqu'aux 2 brides avales de l'échangeur), l'abonné a la charge des installations secondaires (depuis les 2 brides de l'échangeur aux émetteurs de chaleur).

Les agents du Service, les agents du Bureau National de Métrologie, le personnel du titulaire du contrat d'exploitation ont droit d'accéder aux sous-stations.

A cet effet, à la demande du Service, l'Abonné devra permettre l'accès à ces sous-stations.

Les installations d'utilisation et de répartition de la chaleur, appelées également « installations secondaires », ne font pas partie des ouvrages du Service. L'établissement, l'entretien et le maintien en bon état de fonctionnement des installations appartenant aux Abonnés, en particulier l'équilibrage de leurs installations, sont à la charge de ceux-ci.

L'Abonné assure à ses frais :

- la fourniture de l'électricité et de l'eau froide nécessaires aux sous-stations (pour le remplissage des installations secondaires de chauffage et éventuellement sa propre production d'eau chaude sanitaire),
- l'évacuation d'eau au sol de la sous-station,
- le réglage, le contrôle, la sécurité ainsi que la conduite et l'entretien complet de ses installations.

De plus, l'Abonné a à sa charge la prévention de la corrosion et de l'entartrage dus au réchauffage de l'eau chaude sanitaire et/ou de ses installations secondaires, ainsi que l'équilibrage et le désembouage de ses installations et le traitement d'eau des circuits secondaires. Les contrats correspondants sont librement attribués par lui à toute entreprise de son choix.

Lorsque des corrosions ou désordres, quelles qu'en soient la nature et les causes, se révéleraient sur les échangeurs, il est convenu que :

- s'il est prouvé que l'origine desdits désordres provient des installations primaires, les réparations et/ou remplacements sont à la charge du Service.
- s'il est prouvé que l'origine provient des installations secondaires, les réparations et/ou remplacements sont à la charge de l'Abonné et seront réalisés par l'entreprise de son choix.

L'Abonné a la libre et entière disposition de l'énergie calorifique à partir des points définis ci-dessus, sous réserve qu'il ne découle de ses agissements aucune fluctuation anormale dans les canalisations du réseau, ni aucun trouble dans la distribution aux autres Abonnés, ni d'une manière générale dans le fonctionnement des installations primaires.

Le Service n'est responsable que des désordres provoqués de son fait dans les installations intérieures des Abonnés.

A partir des brides de raccordement des installations secondaires, l'Abonné est seul responsable vis-à-vis des tiers et du Service, dans les termes du droit commun, de ses branchements et des installations y faisant suite. Il répond notamment de tous dommages pouvant découler de leur existence ou de leur utilisation ainsi que de toutes conséquences de toute nature que ce soit.

Le Service peut contrôler sur plan et sur place, et sans que sa responsabilité soit engagée, la réalisation ou le maintien en état de tous les éléments en contact directement ou indirectement avec le fluide primaire. Il peut alors refuser le raccordement ou la mise en service en cas de non-conformité avec la réglementation, les règles et normes d'hygiène et de sécurité, préalablement portées à la connaissance de l'Abonné.

ARTICLE 4 - MODALITES DE FOURNITURE DE L'ENERGIE CALORIFIQUE

Tout Abonné éventuel, désireux d'être alimenté en énergie calorifique, doit souscrire auprès du Service la demande d'abonnement, figurant en Annexe au présent règlement et est, de ce fait, soumis aux dispositions du présent règlement et aux modifications ultérieures qui pourraient lui être apportées, selon la procédure prévue à l'article 23.

Le présent règlement est annexé à la demande d'abonnement.

ARTICLE 5 - OBLIGATION DU SERVICE

Le Service est tenu de fournir à l'Abonné, aux conditions du présent règlement de service, la chaleur nécessaire à l'alimentation de l'installation désignée dans la police d'abonnement, dans la limite des puissances souscrites par l'Abonné.

Chapitre II

Conditions de livraison de l'énergie calorifique

ARTICLE 6 - CONDITIONS TECHNIQUES DE LIVRAISON

L'énergie calorifique est livrée dans les conditions suivantes.

6.1 - CHAUFFAGE

La chaleur est obtenue par un échange sans mélange entre un fluide circulant dans les installations primaires dont le Service est responsable, dit fluide primaire, et le fluide alimentant les installations des immeubles, dit fluide secondaire.

6.1.1 Fluide primaire

Température **maximale** à la sous-station: 90 °C

Pression **maximale** à la sous-station : 6 bars

6.1.2 Fluide secondaire

Température **maximale** de départ de l'échangeur vers les distributions secondaires : 80 °C

Pression maximale du réseau secondaire à l'échangeur : 4 bars

6.2 - EAU CHAUDE SANITAIRE

L'alimentation en eau chaude du réseau primaire sera continue sur l'année, y compris en période estivale afin de permettre, aux abonnés qui le souhaitent, de pouvoir produire leur eau chaude sanitaire.

Ainsi, lorsque un abonné souscrit un abonnement pour être desservi en « chauffage » **et** « eau chaude sanitaire », le réchauffage de cette eau chaude sanitaire sera produit par le réseau soit par un préparateur indépendant soit à partir d'un échangeur instantané intégré dans la sous stations.

6.3 - FOURNITURES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute demande de fourniture de chaleur, sous une forme ou à une température différente des conditions générales de fourniture, peut être refusée ou acceptée par le Service. Celui-ci peut exiger, au moment du raccordement ou en cours d'exploitation, le paiement par l'Abonné de tous les frais et charges susceptibles d'en résulter.

En outre, cette fourniture doit être compatible avec les conditions techniques normales de distribution et ne doit en aucun cas obliger le Service à modifier ces conditions ; en particulier, à augmenter la température normale de fonctionnement du réseau primaire.

ARTICLE 7 - CONDITIONS GENERALES DU SERVICE

7.1 - PERIODES DE FOURNITURE

7.1.1 Fournitures au sein de la période de chauffage

Les dates de début et de fin de saison de chauffage sont données à titre indicatives. C'est la période au cours de laquelle le Service doit être en mesure de mettre en route ou d'arrêter le chauffage dans les 24 (vingt quatre) heures suivant une demande significative manifestée par les Abonnés, sont les suivantes :

- début de la saison de chauffage : 15 septembre
- fin de la saison de chauffage: 1er juin

7.1.2 Eau chaude sanitaire

La fourniture de chaleur est assurée toute l'année, sous réserve des interruptions nécessitées pour l'entretien.

7.1.3 Fournitures en dehors de la saison de chauffage

En fonction des conditions climatiques et à la demande des abonnés, le Service peut décider d'adapter les dates de saison de chauffage, ci-dessus mentionnées.

7.2 - TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANT

7.2.1 Chauffage

Ces travaux sont exécutés en dehors de la saison de chauffage ou pendant cette période à la condition qu'il n'en résulte aucune perturbation pour le service des Abonnés.

7.2.2 Eau chaude sanitaire

Les travaux d'entretien programmables des appareils en postes de livraison sont exécutés pendant l'arrêt annuel normal du chauffage.

7.3 - TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN, RENOUVELLEMENT ET EXTENSION

Tous travaux programmables, nécessitant la mise hors service des ouvrages, sont exécutés en dehors de la saison de chauffage et, si possible, en une seule fois.

La durée maximale de l'arrêt technique ne pourra excéder 15 (quinze) jours calendaires consécutifs.

Les dates sont communiquées aux Abonnés et, par avis collectif, aux usagers concernés.

ARTICLE 8 - CONDITIONS PARTICULIERES DU SERVICE

8.1 - ARRETS D'URGENCE

Dans les circonstances exigeant une interruption immédiate, le Service doit prendre d'urgence les mesures nécessaires.

Sans délai, il en avise les Abonnés concernés et, par avis collectif, les usagers concernés.

8.2 - AUTRES CAS D'INTERRUPTION DE FOURNITURE

Le Service a le droit de suspendre la fourniture de chaleur à tout Abonné dont les installations seraient une cause de perturbation pour les ouvrages du Service.

En cas de danger, il intervient sans délai pour prendre toutes les mesures de sauvegarde ; cependant, il doit prévenir dans les meilleurs délais l'Abonné et, par avis collectif, les usagers concernés.

ARTICLE 9 - CONDITIONS D'ETABLISSEMENT DES BRANCHEMENTS, POSTES DE LIVRAISON ET COMPTEURS

9.1 - BRANCHEMENT

Le branchement initial de l'Abonné au réseau de chaleur correspond au raccordement de son installation intérieure existante à l'échangeur qui va le desservir. Il est réalisé par le Service dans le cadre des travaux initiaux.
La responsabilité du Service s'arrête ensuite aux brides avales de l'échangeur.
La responsabilité de l'Abonné est ainsi délimitée, à la bride avale de la première vanne d'isolement rencontrée par le fluide qui l'alimente et à la bride amont de la dernière vanne d'isolement rencontrée par le fluide qu'il renvoie au réseau.

9.2 - SOUS-STATIONS

Les ouvrages du circuit primaire, situés en amont du branchement (tuyauteries de liaison, régulation primaire, échangeur jusqu'aux brides de sortie secondaire de celui-ci), sont établis, entretenus et renouvelés par le Service.

9.3 - COMPTEURS

Les compteurs primaires sont entretenus et renouvelés par le Service.

ARTICLE 10 - MESURE ET CONTROLE DE LA CHALEUR

1. La quantité de chaleur livrée à l'Abonné est mesurée à l'aide d'un compteur de chaleur.

2. Les appareils de mesure sont posés par le Service et font partie des ouvrages du réseau de chaleur public. Ils sont plombés et entretenus par le Service.

3. Le Service peut procéder à la vérification des appareils aussi souvent qu'il le juge utile sans frais pour l'Abonné. L'Abonné a toujours le droit de demander la vérification des appareils, soit par le service, soit par le Bureau National de Métrologie ou par un organisme agréé par ce dernier. Les frais de la vérification sont à la charge de l'Abonné si le compteur est reconnu exact. Ils sont à la charge du service dans le cas contraire. Les limites de tolérance à l'intérieur desquelles l'exactitude est réputée

acquise sont les suivantes : dans tous les cas, un compteur est considéré comme exact lorsqu'il ne présente aucune erreur de mesurage supérieure aux erreurs maximales tolérées, fixées par le décret n° 76-1327 du 10 décembre 1976 (Journal officiel du 9 janvier 1977) pour les compteurs d'énergie thermique. Tout compteur inexact est remplacé par le Service par un compteur vérifié et conforme.

4. Dans le cas où un compteur a donné des indications erronées pendant une certaine période, est prise en compte la consommation des 3 années précédentes, relative à la même période.

ARTICLE 11 - CHOIX DES PUISSANCES SOUSCRITES

11.1 -CHAUFFAGE DES LOCAUX

La puissance souscrite dans la police d'abonnement est la puissance calorifique maximale que le Service est tenu de mettre à la disposition de l'Abonné.

Elle ne peut être supérieure à la puissance, de la sous-station de l'abonné, calculée suivant les normes en vigueur ; la sous-station fonctionnant dans les conditions retenues lors de la demande d'abonnement.

Pour le chauffage, elle est égale ou supérieure au produit :

- de la puissance calorifique maximale en service continu (somme des besoins calorifiques de chauffage des bâtiments de l'Abonné, des pertes internes de distribution et des pertes particulières éventuellement liées au mode de chauffage choisi) ;
- par un coefficient de surpuissance, pour remise en température après baisse ou arrêt du chauffage, qui ne peut être inférieur à 1,10.

Les besoins calorifiques tiennent notamment compte de la température minimale de base pour laquelle a été calculée l'installation. Ils seront fixés par application des normes françaises en vigueur, disponibles en particulier au CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Si la puissance réelle est inférieure à la valeur calculée ci-dessus, la puissance minimale de chauffage définie ci-dessus sera prise en compte pour le calcul de la puissance souscrite globale.

L'Abonné peut limiter sa puissance souscrite à celle des locaux en service afin de tenir compte de l'échelonnement dans l'édification et la mise en service des bâtiments.

11.2 -EAU CHAUDE SANITAIRE

La puissance souscrite est fixée dans la police d'abonnement en fonction des besoins de l'Abonné et des caractéristiques des installations en sous-station.

ARTICLE 12 - ESSAIS CONTRADICTOIRES

Un essai contradictoire peut être demandé :

- par l'Abonné, s'il estime ne pas disposer de la puissance souscrite (vérification à la demande de l'Abonné) ;
- par le Service, s'il estime que l'Abonné appelle davantage que la puissance souscrite (vérification à la demande du Service) ;

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

- par l'Abonné, s'il désire diminuer la puissance souscrite en cas de mesures économisant l'énergie (révision à la demande de l'Abonné).

Pour cet essai, effectué dans les conditions précisées au fascicule CCO du CCTG de travaux applicables aux travaux de génie climatique, il est installé à titre provisoire, dans la sous-station de l'Abonné, un enregistreur continu des puissances délivrées par le fluide primaire. A défaut, sont relevées les indications du compteur d'énergie cumulées pendant des périodes de dix minutes, d'où est déduite la puissance moyenne délivrée pendant chacune de ces périodes.

Ces relevés sont effectués pendant une durée qui ne peut être inférieure à 24 (vingt-quatre) heures consécutives et déterminent la puissance maximale appelée dans les conditions de l'essai.

On calcule, à partir de cette mesure, la puissance maximale en service continu appelée le jour où la température extérieure de base est atteinte et on la multiplie par le coefficient de surpuissance contractuel pour obtenir la puissance souscrite :

a) Pour les vérifications à la demande de l'Abonné, si la puissance ainsi déterminée est conforme à celle fixée à la police d'abonnement, les frais entraînés sont à la charge de l'Abonné et il lui appartient, s'il le désire, de modifier l'équipement de sa sous-station et de modifier sa puissance souscrite. Dans le cas contraire, les frais entraînés sont à la charge du Service qui doit rendre la livraison conforme.

b) Pour les vérifications à la demande du Service, si la puissance ainsi déterminée est supérieure de plus de 4% à la puissance souscrite initiale ou révisée, en application de l'alinéa suivant, Le Service peut demander :

   - soit que l'Abonné réduise sa puissance absorbée à la puissance souscrite, par des dispositions matérielles contrôlables ;
   - soit qu'il ajuste sa puissance souscrite à la valeur effectivement constatée.

   Dans ces deux cas, les frais de l'essai sont à la charge de l'Abonné.

   Si la puissance ainsi déterminée est conforme, les frais de l'essai sont à la charge du Service.

c) Pour les révisions à la demande de l'Abonné, si la puissance ainsi déterminée est inférieure à la puissance souscrite de plus de 4%, la police d'abonnement est rectifié en conséquence et la nouvelle valeur est prise en considération dans la facturation à partir de la date de l'essai.

   Les frais de l'essai sont, dans tous les cas, à la charge de l'Abonné.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES DES ABONNES

Chaque Abonné a la charge et la responsabilité de ses propres installations, dites secondaires, à partir de l'échangeur (robinetteries, appareils de contrôle, de régulation et de sécurité, vase d'expansion, appareillages d'émission calorifique, appareillages de production d'eau chaude sanitaire, etc.).

Le local de la sous-station est mis gratuitement à la disposition du Service par l'Abonné qui en assure en permanence le clos et le couvert. L'Abonné permet également l'accès aux compteurs et vanne de branchement.

L'Abonné assume les risques qui découlent des activités ci-dessus et assure, à ses frais et sous sa responsabilité :

- Le fonctionnement, l'entretien, le renouvellement et la mise en conformité des installations autres que les installations primaires ;
- La maintenance de ses propres installations de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire en vue d'assurer, le cas échéant, le secours ou le fonctionnement d'été ;

- La fourniture de l'électricité nécessaire au fonctionnement et à l'éclairage de la sous-station et au fonctionnement des installations secondaires et primaires ;
- La prévention de la corrosion et de l'entartrage dus aux fluides secondaires, conformément à l'avis technique CSTB N°14/93-346 ;
- Dans les bâtiments, le réglage, le contrôle, la sécurité ainsi que la conduite et l'entretien complet des installations secondaires.

Toute utilisation directe ou puisage du fluide primaire est formellement interdite.

Enfin, il appartient à l'Abonné de prévoir une sécurité en cas d'élévation anormale de la température du fluide secondaire du chauffage, notamment lorsque le chauffage est assuré par dalles pleines.

Chapitre III

Abonnements et raccordements

ARTICLE 14 - DEMANDE D'ABONNEMENT

Les abonnements sont accordés aux propriétaires et usufruitiers de l'immeuble, ainsi qu'aux locataires et occupants de bonne foi, sous réserve que la demande de ces derniers soit contresignée par le propriétaire ou l'usufruitier qui s'en porte garant ou, qu'à défaut de cette signature, le demandeur constitue un dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie sera égal à la valeur de la moitié de la facturation de la quantité annuelle d'énergie consommée, correspondant à la puissance souscrite. A l'issue du premier exercice, ce dépôt de garantie peut faire l'objet d'un réajustement en hausse ou en baisse afin de tenir compte de la consommation réelle de l'Abonné. Le réajustement ne doit intervenir que s'il existe une différence significative entre les prévisions de consommation, envisagées lors de la demande de l'abonnement, et celle qui est réellement constatée.

Le Service est tenu de fournir à tout candidat à l'abonnement, remplissant les conditions énoncées au présent règlement, dans un délai qui sera porté à la connaissance du candidat lors de la signature de sa demande, la chaleur nécessaire pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Le Service peut surseoir à accorder ou refuser un abonnement, ou limiter la puissance souscrite, si l'importance de celle-ci nécessite la réalisation d'un renforcement.

Avant de raccorder définitivement un immeuble neuf, le Service peut exiger du pétitionnaire la preuve qu'il est en règle avec les règlements d'urbanisme.

ARTICLE 15 - REGLES GENERALES CONCERNANT LES ABONNEMENTS

Lors de la mise en service du chauffage, l'Abonné souscrit une demande d'abonnement. Les contrats d'abonnements sont souscrits pour une **durée de 10 ans, renouvelable tacitement par période de 10 ans, jusqu'à la 30 ième année de fonctionnement**. Le Service devra aviser l'abonné 3 mois à l'avance de l'arrivée à échéance de son abonnement. Faute de réponse de la part de ce dernier avant la date d'échéance, le contrat d'abonnement sera reconduit pour une nouvelle période de 10 ans.

Les abonnements sont cessibles à un tiers à toute époque de l'année, moyennant un préavis de 10 jours.

L'ancien abonné reste responsable vis-à-vis du service de toutes sommes dues en vertu de l'abonnement initial.

Les dispositions de la police d'abonnement s'imposent aux ayant droits, ou successeurs éventuels de l'Abonné qui s'engage en conséquence à imposer cette obligation dans tout acte de transfert.

ARTICLE 16 - TARIFICATION

16.1 -TARIFS DE BASE

Les abonnés sont soumis aux tarifs fixés par le Bureau de la Régie, sur propositions du Conseil d'Exploitation (CE) de la Régie.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225
Ces tarifs, auxquels s'ajoutent les divers droits et taxes additionnelles au prix de l'énergie calorifique, comprennent les termes suivants :

La valeur de base **R** du prix de vente de l'énergie calorifique à chaque Abonné est déterminée par la formule suivante :

R = R1 + R2
avec
R = (R1 x nombre de MWh consommés par l'Abonné) + (R2 x puissance souscrite par l'Abonné en kW)

16.1.1 Terme R1

- Le terme **R1**, exprimé en euros hors taxes par MWh, est un élément proportionnel représentant :
  - le coût des combustibles réputés nécessaires, en quantité et en qualité, pour assurer la fourniture d'un MWh de chaleur livré en sous-station, destiné au chauffage des locaux et au réchauffage de l'eau chaude sanitaire, auxquels s'ajoutent, le coût de l'énergie électrique utilisée à des fins mécaniques, réputée nécessaire pour assurer le fonctionnement des installations primaires - hors postes de livraison.

Les Abonnés sont soumis à la tarification au compteur d'énergie thermique.

16.1.2 Terme R2

- Le terme **R2** est un élément fixe représentant la somme des coûts annuels suivants, exprimé en euros hors taxes par kW souscrit, représentant :
  - **R22** les coûts des prestations de conduite et de petit entretien des installations, ainsi que de tous frais généraux, les taxes, redevances et assurances diverses liées aux installations de production et distribution de chaleur
  - **R23** le coût des prestations de gros entretien et de renouvellement, dans la limite de l'amortissement réalisé par la Régie sur les subventions et équipements initiaux.
  - **R24** le coût des charges financières liées au provisionnement budgétaire.

R2 = R22 + R23 +R24

ARTICLE 17 - INDEXATION DES TARIFS

Sauf dispositions contraires de la réglementation, les prix figurant dans les tarifs de vente indiqués à l'article 16.2 sont indexés, élément par élément, par application des formules ci-après.

17.1 -ELEMENT PROPORTIONNEL – TERME R1

Le Service fixe le terme R1 mensuellement au plus tard le 20 du mois M+1 en fonction des coûts des énergies primaires livrées en chaufferie centrale et des quantités d'énergies livrées.

Cette redevance sera soumise à un taux de TVA de 5,5%.

Le terme R1 résulte de la formule suivante :

R1 = C / Qmwh

où :

R1 : montant du terme R1 révisé

C : la somme des coûts des énergies primaires sur le mois M (biomasse, électricité et propane) de la chaufferie centrale

Qmwh : somme des MWh livrés en sous stations du mois M

17.2 -ELEMENT FIXE - TERME R2

Le Service fixe en début d'année N et au plus tard le 31 mars N, le terme R2 en fonction des coûts d'exploitation de la chaufferie centrale, du réseau et des sous stations de l'année N-1.

Cette redevance sera soumise à un taux de TVA de 5,5%.

Le terme R2 est révisé par application de la formule suivante :

R2 = R2o x (Ev / Evo)

où :

R2 : montant du terme R2 révisé

R2o : valeur du terme R2o au 23 juillet 2025 soit **85,57** € HT/kW

Ev : la somme des coûts réels constatés N-1 correspondants aux coûts d'exploitation de la chaufferie, du réseau et des sous stations et divisé par la somme des puissances souscrites.

Evo = **85,57** €HT/kW souscrit.

ARTICLE 18 - DROITS DE RACCORDEMENT (TERME RR)

Aucun coût de raccordement n'est demandé aux abonnés.

La Régie réalise son autofinancement par recours à l'emprunt, que la Régie répercutera aux abonnés en charges fixes, intégrées au terme R2.

Chapitre IV

Conditions de paiement

ARTICLE 19 - FACTURATION

19.1 -FACTURATION

Le règlement du prix de vente de la chaleur, fixé en application des articles 8 et 9 de la police d'abonnement, donne lieu à des versements échelonnés déterminés dans les conditions suivantes ; les éléments R1 et R2 étant indexés à chaque facturation, en application de l'article 9 de la police d'abonnement, en fonction des derniers barèmes et indices connus.

Le terme R1 est déterminé mensuellement.

Le terme forfaitaire R2, est facturé sous forme d'acompte à l'Abonné par douzième à la fin de chaque mois. Au plus tard le 31 mars N+1, une facture ou un avoir de régularisation sera établi par le service en fonction des prix d'exploitation de l'année N.

19.2 -CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA CHALEUR

Sauf conditions particulières légales :

a) Le montant des factures émises par le Service est payable dans les 30 (trente) jours de leur présentation

   Un Abonné ne peut se prévaloir d'une réclamation sur le montant d'une facture pour justifier un retard au paiement de celle-ci. Si la réclamation est reconnue fondée, le Service doit en tenir compte sur les factures ultérieures.

b) A défaut de paiement dans les 30 (trente) jours qui suivent la présentation des factures, le Service peut, après un nouveau délai de 15 (quinze) jours, interrompre la fourniture de chaleur et d'eau chaude après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception à l'Abonné et avis collectif affiché à l'intention des usagers concernés.

   Cependant, le Service doit notifier à nouveau cette décision d'interruption à l'Abonné avec un préavis de 48 (quarante huit) heures adressé dans les mêmes formes.

   Le Service est dégagé de toute responsabilité par le seul fait d'avoir fait parvenir à l'Abonné, dans les délais prévus, les deux lettres recommandées précitées.

c) Au cas où la fourniture aurait été interrompue, conformément au processus indiqué ci-dessus, comme dans tous les cas où ledit processus a été entamé, les frais de cette opération, les frais de remise en service ultérieure de l'installation, les frais de procédure consécutifs à la mise en œuvre de tout ou partie des dispositions du présent article et les frais irrépétibles ayant pu en résulter sont à la charge de l'Abonné, sans préjudice des frais de recouvrement de la facturation impayée.

d) Tout retard dans le règlement des factures donne lieu, à compter du délai de 30 (trente) jours prévu au premier alinéa et sans mise en demeure, au paiement d'intérêts au taux d'intérêt légal multiplié par 1,5, conformément à l'article L441-6 du Code du Commerce.

e) Le Service peut subordonner la reprise des fournitures de chaleur au paiement de l'intégralité des sommes énumérées ci-dessus.

   La procédure ci-dessus décrite est également applicable lors de la remise en route de la fourniture de chaleur en début de saison.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG54CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG54CA041225

f) Par ailleurs, tout changement d'Abonné ou toute modification de sa situation juridique rend immédiatement exigibles les montants des factures provisoires et de la facture définitive, même non encore échus.

ARTICLE 20 - SANCTION GENERALE DE REGLEMENT

En cas d'inexécution par l'Abonné de l'une quelconque des clauses du présent règlement, notamment en cas de non paiement des factures, le Service se réserve, dans le respect de la réglementation en vigueur, le droit de suspendre, aux frais du contrevenant, la distribution de chaleur par fermeture de l'échangeur dans les conditions prévues par le présent règlement, et ce sans encourir aucune responsabilité à l'égard de l'abonné ou des tiers, même en cas de sinistre.

La suspension n'arrête pas le cours de l'abonnement ni ne dispense l'Abonné du paiement des factures établies en vertu de l'abonnement et ne fait pas obstacle aux sanctions particulières prévues dans différents articles, ni aux poursuites que le Service peut exercer contre l'Abonné.

ARTICLE 21 - CONTESTATIONS

Les contestations qui s'élèveront entre le Service et l'Abonné au sujet du présent contrat seront soumises au Tribunal Civil dans le ressort duquel se trouve le Service.

En tout état de cause, le recours devant le Tribunal n'est pas suspensif du règlement des sommes dues.

Chapitre V

Dispositions d'application

ARTICLE 22 - MODIFICATION DU REGLEMENT

Des modifications au présent règlement peuvent être décidées par le Bureau de la Régie et adoptées selon la même procédure que celle suivie par le règlement initial. Toutefois, ces modifications ne peuvent entrer en vigueur qu'à condition d'avoir été portées à la connaissance des Abonnés.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG55CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG55CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 55

Objet : Partenariat à intervenir avec l'association UDAF 24 en vue de l'extension et de la relocalisation de la Maison Relais

Le rapport présenté en séance, stipule que :

Dans le cadre de ses activités d'aide et d'accompagnement des personnes en difficulté sociale, l'association UDAF de Dordogne est gestionnaire depuis 2009 d'une « maison relais » sise 34, rue Louis Blanc, à Périgueux.

Cette structure, qui peut accueillir jusqu'à 10 personnes, est destinée aux personnes à faible niveau de ressources, ne pouvant vivre dans un logement de façon autonome en raison de leur situation d'isolement social, d'exclusion, de faible autonomie ou de précarité.
L'objectif est de permettre aux personnes accueillies de se réadapter à la vie sociale. La Maison Relais offre un espace privé (chambre meublée) et une vie collective dans un cadre stable et sécurisant. Elle propose un accompagnement souple, des temps d'animation et une coordination des relations avec les intervenants sociaux, médicaux ou de soins.

Afin de satisfaire un besoin d'extension de la capacité d'accueil de la Maison Relais, dans le cadre d'un agrément conforme, l'association UDAF 24 s'est déclarée intéressée auprès de Périgord Habitat pour prendre à la location 20 des 24 logements de la résidence « Le Musée » sise place Emile Goudeau, à Périgueux.
Ainsi, 18 logements de type T1 et 2 logements de type T2 seront loués par l'association. Quatre autres logements, que la configuration des locaux permet de détacher des activités décrites, seront proposés à la location directe par Périgord Habitat, à des locataires qui pourraient être bénéficiaires d'autres formes de services et d'accompagnements de la part de l'UDAF 24.

Ce projet d'extension de 10 places supplémentaires permettra d'offrir aux résidents actuels de la structure gérée par l'UDAF24, de meilleures conditions de prise en charge et d'élargir la gestion des places, dans l'optique de mutualiser des moyens et de pérenniser un équilibre financier.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité, avec deux non-participation . :

- De se prononcer à propos de ce projet,
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à signer tout document se rapportant à celui-ci, en particulier les convention et bail à intervenir auprès de l'association UDAF 24

VOTE A LA MAJORITE
Pour : 21
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 2

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG56CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG56CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 56

Objet : Modification parcelle cession d'un logement au Coux-et-Bigaroque (290)

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L 443-7

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 29/09/2025 portant sur l'autorisation de cession et fixation du prix de vente d'un logement au Coux-et-Bigaroque (290).

Le rapport présenté en séance, stipule que :

La délibération présentée au bureau du 29/09/2025 comporte une erreur. En effet, le logement concerné par cette cession ne se trouve pas sur la parcelle B 2689 mais bien sur la parcelle B 2688 d'une contenance de 976 m².

Le reste de la délibération demeure inchangé.



Module	Adresse	Type	Surf	Prix de vente	VNC	CRD
029000003	66 Chemin Coteaux de la Brunie	T4	75 m²	90 000 €	33 355 €	18 977 €

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité, avec une non-participation :

- De valider la modification de parcelle pour la vente d'un logement à LE COUX ET BIGAROQUE
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération.

VOTE A LA MAJORITE
Pour : 22
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251205-DG57CA041225-DE
en date du 05/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG57CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 57

Objet : Acquisition en VEFA d'une opération de 59 logements individuels et collectifs à Bergerac rue Fustel de Coulanges - 3066

Vu le Code Civil et notamment l'article 1601-1 et le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants

Considérant la volonté de Périgord Habitat de développer son offre de logements sur la commune de Bergerac.

Le rapport présenté en séance, stipule que :

PERIGORD HABITAT a été contacté par le Groupe PIERREVAL pour un projet en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) sur la commune de Bergerac.
Cet ensemble immobilier sera édifié sur une assiette foncière rue Fustel de Coulange, référencée section CT N°160 et 161 pour une contenance totale de 91a 80ca.

Soutenu par la ville de Bergerac, ce projet correspond aux besoins en logements de la cité et de son territoire, dont la dynamique industrielle connait un renouveau durable.
Les logements proches du centre urbain et de ses services (gare, commerces, collège, lycée…) conviendront aussi bien à des familles, des jeunes actifs que des personnes seules.

Cette opération prévoit la construction de 59 logements sociaux individuels et collectifs répartis sur 30% PLAI - 50% PLUS - 20% PLS, pour une surface habitable totale de 4 187,81 m²

Le prix de cession maxi est de **2 020 € HT par m²** de surfaces habitables, soit un prix total maxi de **8 459 376,20 € HT**.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité, avec une non-participation :

- D'autoriser la signature de la convention de réservation auprès de PIERREVAL, relative à l'acquisition en VEFA de 59 logements individuels et collectifs, d'une surface habitable de 4 187,81 m² pour un montant HT maxi de 2 020 €/m² SHab, soit un total maxi de 8 459 376,20 € HT hors frais notariés,
- D'autoriser l'acquisition par la signature du contrat de VEFA, auprès de PIERREVAL, de 59 logements individuels et collectifs pour un montant HT maxi de 2 020 €/m² SHab, soit un prix total maxi de 8 459 376,20 €HT hors frais notariés
- 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 LA MAJORITE :
Pour : 22
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20251218-DG58CA041225-DE
en date du 18/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DG58CA041225

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 04/12/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 58

Objet : Mise en place de la Convention bilatérale de réservation du patrimoine locatif social au titre du contingent préfectoral de la Dordogne

- Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH) notamment ses articles L 441-1 et R 441-5 ;
- Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en oeuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;
- Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions ;
- Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable ;
- Vu la loi 2009-290 du 5 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et notamment ses articles 34 et 41 ;
- Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
- Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration ;
- Vu le décret n°2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le codede la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social et son article 19 ;
- Vu le décret n° 2017-917 du 9 mai 2017 article 3 relatif aux demandes de logement locatif social et autorisant le traitement de données à caractère personnel dénommé « Numéro unique » ;
- Vu le décret n° 2021-1016 du 30 juillet 2021 modifiant les décrets du 17 décembre 2019 et 20 février 2020 relatifs à la cotation de la demande de logement social et à la gestion en flux des réservations des logements sociaux ;
- Vu l'arrêté du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ; Vu la circulaire du ministre chargé de la ville et du logement du 3 juin 2020 relative au logement d'abord ;
- Vu les circulaires du 24 août 2020 et 18 février 2021 relatives au relogement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale ;
- Vu la circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale ;
- Vu l'instruction du ministère de la cohésion sociale des territoires DGALN – DHUP du 13 décembre 2017 relative au droit au logement opposable (DALO) ;
- Vu l'instruction du Gouvernement du 14 mai 2018 relative aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- Vu l'instruction ministérielle du 28 mars 2022 sur la cotation de la demande et la gestion en flux des réservations de logements sociaux ;
- Vu l'instruction ministérielle du 4 janvier 2024 relative aux modalités de rétrocession par l'État des droits de réservations au titre du premier programme national de renouvellement urbain au bénéfice d'action logement services ;

- Vu la convention du 3 janvier 2023 conclue avec les services enregistreurs concernant les conditions et les modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement national des demandes de logement locatif social assortie de la déclaration signée d'adhésion aux chartes départementales :
  - des règles de mise en œuvre du « dossier unique » ;
  - de déontologie et de qualité de service du traitement de la demande de logement social ;
  - des bonnes pratiques de saisie ;
- Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Dordogne adopté pour la période 2025-2030 ;
- Vu la convention-cadre de réservation de la Dordogne relative au patrimoine locatif social et à l'activation du contingent préfectoral conclue le 20 février 2024 ;
- Vu l'avenant n° 1 à ladite convention-cadre, daté du 4 décembre 2025, dont le texte est joint en annexe n°1 à la présente convention bilatérale, et qui doit être signé concomitamment ;
- Vu la convention cadre tripartite relative à la rétrocession par l'État des droits de réservation au titre du premier programme national de renouvellement urbain (PNRU) au bénéfice d'action logement services conclue le 2 octobre 2025,

Qu'une convention de réservation est systématiquement signée avec chaque réservataire. La gestion de ces réservations est effectuée « en stock », c'est-à-dire que chaque logement est identifié avant la livraison de l'opération et mentionné dans la convention.

Considérant que la réforme nationale des attributions de logements sociaux rend obligatoire depuis le 24 novembre 2024 le passage à la gestion en flux des contingents de réservation des logements sociaux. Cela signifie qu'au lieu de comptabiliser un nombre de logements réservés les droits de réservation sont transformés, selon un mode de calcul règlementaire, en pourcentage d'attributions à réaliser dans l'année.

Que ce flux d'attributions doit être actualisé chaque année par le bailleur social, en tenant compte notamment des évolutions patrimoniales (vente, démolition, construction neuve).

Que le bailleur social doit se mettre en conformité en signant avec chaque réservataire une convention de gestion en flux qui précise les modalités pratiques de cette gestion (décret du 20 février 2020)

Que cela concerne le réservataire du Contingent préfectoral disposant de réservations sur le patrimoine de Périgord Habitat sur l'ensemble du département.

Que la détermination du pourcentage d'attributions à réaliser dans l'année sera propre au réservataire du Contingent préfectoral selon le volume de logements réservés et sera détaillé dans l'annexe de la convention qui sera actualisée annuellement.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité avec une non-participation :

- De prendre acte de la réforme et de l'obligation des conventions de gestion en flux de l'ensemble des conventions de réservation des logements sociaux initialement contractées en stock
- D'autoriser le Directeur Général à signer la convention de gestion en flux avec le réservataire du Contingent Préfectoral et tout document ayant trait à sa mise en œuvre

VOTE A LA MAJORITE
Pour : 22
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1