AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG1CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG1CA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 5 Mai 2025
ORDRE DU JOUR

Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 16 décembre 2024
Rendu-compte du Bureau du 10/02/25

Délibérations

2025-01. Désignation du Commissaire aux Comptes

2025-02. Mission au Commissaire aux Comptes : émission rapport de gestion 2024

2025-03. Rapport d'activité 2024 avec un focus sur les bilans des marchés, des contentieux et de la CALEOL

2025-04. Bilan 2024 du Plan de Concertation Locative et des activités des associations pour l'année 2024 (solde des subventions)

2025-05. Avancement de la programmation 2025

2025-06. Rapport 2023 de la CGLLS

2025-07. Régularisation foncière suite à l'acquisition d'un terrain sur la commune de CHAMPCEVINEL (3018)

2025-08. Cession d'un terrain rue Combe des Dames à CHAMPCEVINEL (1016)

2025-09. Acquisition d'un terrain à la commune de SARLAT pour la construction de 18 logements (3040)

2025-10. Autorisation de cession et fixation prix de vente de 3 logements à LE COUX ET BIGAROQUE (290)

2025-11. Modification du prix de vente de 13 logements sur la commune de NONTRON, Rue Yvon DELBOS(009)

2025-12. Cession de parcelles à Jean Moulin à la commune de COULOUNIEIX-CHAMIERS

2025-13. Acquisition d'un terrain à la commune de Villamblard pour la construction d'une gendarmerie (3047)

Informations

- Décarbonation du parc
- Agents sur sites

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG2CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG2CA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

www.perigordhabitat.fr

PROCES-VERBAL DES PRESENCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 05/05/25

L'an deux mille vingt-cinq, Le lundi cinq mai,

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 sur convocation du Président de Périgord Habitat en date du 25 avril 2025, conformément à l'article IV de son règlement intérieur.

ETAIENT PRESENTS :

- M. Germinal PEIRO, Président
- Mme Véronique CHABREYROU, Vice-Présidente, Elue du SMOLS
- Mme Liliane GONTHIER, Personne qualifiée
- Mme Gatienne DOAT, Personne qualifiée
- Mme Carla FERREIRA, Personne qualifiée
- M. Jean-Bernard DEPRADE, Représentant UDAF
- M. Miguel MENENDEZ, Représentant d'ACTION LOGEMENT
- Mme Catherine VACHEYROUX, Représentante CGT
- M. Philippe MORAY, Représentant CFDT
- 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 Fabienne LAGOUBIE, Elue du SMOLS
- Mme Juliette NEVERS, Elue du SMOLS
- M. Frédéric DELMARES, Elu du SMOLS
- Mme Delphine LABAILS, Elue du SMOLS
- M. Christian LECOMTE, Personne qualifiée
- M. Thierry CIPIERRE, 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. Jean-Luc DUBOIS, Représentant la CAF
- Mme Nadine SPETTNAGEL, Représentante Association
- Mme Nathalie LABRUNIE, Représentante des locataires pour la CNL
- Mme Gaëlle BAMOUDOU, Représentante des locataires pour l'AFOC

POUVOIR :

- Mme Fabienne LAGOUBIE, représentée par M. Germinal PEIRO
- Mme Juliette NEVERS, représentée par M. Germinal PEIRO
- M. Frédéric DELMARES, représenté par Mme Gatienne DOAT
- Mme Delphine LABAILS, représenté par Mme Gatienne DOAT
- M. Christian LECOMTE, représenté par Mme Véronique CHABREYROU
- M. Thierry CIPIERRE, représenté par Mme Véronique CHABREYROU
- Mme Nicole GERVAISE, représentée par Mme Carla FERREIRA
- Mme Michèle FAURE, représentée par M. Louis LORENZO

- M. Jean-Luc DUBOIS, représenté par M. Serge LEFEUVRE
- Mme Nadine SPETTNAGEL, représentée par Mme Dominique CROUZAL
- 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 Cécile MEYER, de la DDT, représentant Mme La Préfète
- M. Jean-Philippe SAUTONIE, DGA du Conseil Départemental
- M. Vincent DEMAISON, Mme Caroline CHAINE et Mme Corinne TOULOUMONT de la Direction du Développement et du Développement Durable du Conseil Départemental de la Dordogne
- M. Florent GROULEAUD, Directeur des Moyens Financiers de PERIGORD HABITAT
- Mme Patricia EON, Secrétaire du CSE de PERIGORD HABITAT
- Mme Catherine DUPUY, Assistante de Direction Générale 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 14 H 30.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG5CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG5CA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 5 mai 2025

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

Le Président,

G. PEJRO

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG1ACA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG1ACA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 05 mai 2025

DÉLIBÉRATION N°2025-01

Objet : Désignation du commissaire aux comptes

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R.421-16 et suivants,

Vu le Code de commerce, notamment ses articles L.823-1 et suivants relatifs à la désignation des commissaires aux comptes,

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Périgord Habitat a l'obligation de procéder à la désignation d'un commissaire aux comptes pour les exercices 2025 à 2030. L'Office n'a pas obligation de désigner un suppléant.

La candidature de la société KPMG, immatriculée au RCS sous le numéro 775 726 417, ayant son siège social 11 rue Archimède - Domaine de Pelus - 33692 MERIGNAC CEDEX, en tant que commissaire aux comptes, a été retenue.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

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

- De nommer la société KPMG SA, ci-dessus référencée, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour la durée du mandat fixée à six exercices : 2025 à 2030 inclus.

VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 24
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG2ACA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG2ACA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 05 mai 2025

DÉLIBÉRATION N°2025-02

Objet : Mission spécifique confiée à la société KPMG SA pour l'émission d'un rapport sur les comptes de l'exercice 2024

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

Vu le Code de commerce, notamment ses articles L.823-1 et suivants relatifs à la désignation des commissaires aux comptes,

Le rapport, présenté en séance, stipule :

PERIGORD HABITAT doit recevoir un rapport sur les comptes annuels 2024 émis par un commissaire aux comptes, conformément aux normes professionnelles applicables.

Il est proposé de confier cette mission à KPMG SA, immatriculée au RCS sous le numéro 775 726 417, ayant son siège social 11 rue Archimède - Domaine de Pelus - 33692 MERIGNAC CEDEX

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

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

- De confier la mission d'émission du rapport de gestion 2024 à la société KPMG SA, ci-dessus référencée.

VOTE À L'UNANIMITE
Pour : 24
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG3ACA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG3ACA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 5 mai 2025

DELIBERATION N° 2025-03

Objet : Rapport d'activité 2024

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Le Directeur Général présente l'activité des services de l'office pour l'année 2024, sur la base du rapport ci-annexé.

Il est précisé que ledit rapport a été remis au Conseil Départemental de la Dordogne le 30 avril 2024. Il sera également envoyé aux collectivités adhérentes du SMOLS.

Le rapport est à présent complété des rapports particuliers suivants :

- Bilan de la CALEOL 2024,
- État des marchés publics et contentieux s'y rapportant,
- État des contentieux.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider le rapport d'activité 2024 et les rapports particuliers portant sur les marchés publics, les contentieux et la CALEOL.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 24
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG3ACA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG3ACA050525

PÉRIGORD HABITAT

1. PRÉSENTATION 2024 : ACTEUR SOCIAL ET ÉCONOMIQUE MAJEUR SUR LE DÉPARTEMENT

LA GOUVERNANCE 2023 DE L'OFFICE A TRAVERS SES INSTANCES

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

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

Le Président est Germinal PEIRO et la Directrice Générale, Séverine GENNERET jusqu'en mai à laquelle a succédé Bertrand BOISSERIE

Le **Conseil d'Administration** a tenu **3 réunions** en 2024 et le **Bureau** du Conseil d'Administration **5 réunions.** Le taux de participation des administrateurs a été de **62 %** *(76 % en 2023)*.

La **Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)**, présidée par Gatienne DOAT, a tenu **23 commissions** en 2024, soit un rythme d'une réunion tous les 15 jours.

La **Commission d'Appels d'Offres (CAO)** s'est réunie **2 fois** en 2024.

Le **Conseil de Concertation Locative (CCL)** s'est réuni **10 fois** avec les administrateurs désignés, représentants d'associations des locataires élus et les Présidents(es) des associations CNL et AFOC. Ce fut également l'année des élections et du renouvellement des représentants des locataires.

LE CONTEXTE NATIONAL ET LOCAL DE L'OFFICE EN 2024



L'année 2024 reste une année difficile pour le secteur du logement social et en particulier la construction de logements, seuls 85 300 agréments ayant été délivrés ; malgré une hausse de 4 % par rapport à 2023 mais qui n'a pas atteint les 87 500 agréments de 2020 (année du COVID) alors que la demande explose.
En parallèle, le désengagement de l'Etat, assorti aux incertitudes quant aux modalités et contributions du gouvernement sur le chantier immense des réhabilitations thermiques du parc HLM, dans une situation économique inflationniste ne permettent pas de répondre aux attentes de notre secteur d'activité à l'échelon local sans entacher la situation financière de l'Office.
La dégradation, depuis 2018, de la situation financière des offices persiste avec la RLS (réduction Loyer de Solidarité), l'augmentation des taux d'intérêts, les effets de l'inflation, l'augmentation des coûts de construction.

L'année 2024 aura été l'année du changement pour PERIGORD HABITAT : nouvelle direction générale et nouveau siège social à partir de décembre, ce dernier ayant permis de recentrer les activités sur un seul site.

2. LA POLITIQUE STRATÉGIQUE DE PÉRIGORD HABITAT EN 2024

2.1 LA POLITIQUE STRATÉGIQUE PATRIMONIALE

Au 31 décembre 2024, l'Office disposait d'un parc de :

- **9 428 logements** ***(9 442 en 2023- flux négatif)*** sur plus de **164 communes**
  - **9 054 logements** ***(9 068 en 2023)*** gérés directement,
  - **374 foyers ou équivalents :** 68 logements gendarmeries et 306 foyers (CHRS, maisons relais, CROUS)
  - **68 %** en collectifs **et 32 %** en individuels,
  - **28** locaux commerciaux et **4 654** garages indépendants et parkings.
- Age moyen du parc : **41 ans**
- Typologie du parc : **majorité familiale à 39 % de type 3 et 33 % de type 4,** 15 % de type 2, 6 % de type 5 et 6 % de type 1.
- **5 308** logements en **Zone B2** et **3 746** logements en **Zone C, 3 283** en Zone Revitalisation Rurale (ZRR) et **1 078** sur 4 Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).
- **237 logements loués à des associations** à des fins de sous-location pour des personnes en grande difficulté,
- **Une activité de gestion de Syndic** pour 7 copropriétés et **374** logements en gestion pour le **compte de tiers.**

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) de l'Office qui a été validé par le Conseil d'Administration du 6 juillet 2020 pour 10 ans (couvrant la période 2020 à 2029) pour un montant total d'investissements **de 221 millions d'euros a été mis à jour pour l'année 2024**, lors du Conseil d'administration du 18 décembre 2023.

➢ <u>Notre mission de maîtrise d'ouvrage avec la construction neuve</u>



En 2024, L'Office a déposé auprès du Département de la Dordogne, délégataire des aides à la pierre, une **<u>programmation nouvelle</u> de 68 logements** pour **4 opérations :** 2 logements financés en Prêt Locatif Social (PLS), 30 logements en Prêt Locatif à Usage Social **(PLUS) et** 81 logements en Prêt Locatif Aidé d'Insertion **(PLAI) dont 5 PLAI adaptés, 1 opération située sur l'agglomération du Grand Périgueux** (Périgueux Pozzi) **et 3 en zone détendue** (dont 1 à Sarlat).

Cela représente un montant prévisionnel d'investissement de **10 millions d'Euros** *(en moyenne 148K€/logement*). L'aide à la pierre sollicitée auprès du délégataire sur cette programmation neuve 2024 s'élève à **467 950 €** (fonds Etat) et l'aide au logement, dans le cadre de la convention financière signée avec le Département, se monte à **362,5 K€.**

Il faut également comptabiliser 1 opération de reconstitution de l'offre sur site issue du programme de renouvellement urbain de Chamiers : **Jean Moulin 2ème tranche pour 29 logements,** qui ne sont pas prises en compte en tant que telles dans la programmation annuelle par l'Etat et le délégataire des aides à la pierre. Le montant prévisionnel d'investissement se monte à 5,5 M€.

En 2024, l'Office a **mis en service 3 opérations pour 37 logements**. L'essentiel des efforts de production produira ses effets en 2025-2026 (plus de 250 logements en prévision). L'office a continué de subir, sur la période 2023-2024, d'importants retards de chantier dus, notamment, aux désengagements des entreprises et à l'infructuosité des appels d'offre.

Une attention particulière est désormais portée sur le respect des délais et des engagements pour les livraisons 2025-2026.

Liste des programmes livrés :

ville	nom	Nbre logts	Type	MOA	PLAI	PLUS
VERGT	Le Vern	8	Individuels	Directe	4	4
MOULEYDIER	Résidence	4	Collectifs (AA)	VIR	2	2
CHANCELADE	Marjolaine 2	25	Collectifs	Directe	12	13

340 logements en portefeuille : mise en chantier de 130 logements par ordre de service et 224 logements déjà en cours de chantier prévus d'être livrés en 2025.

Ville	Nom	Nbre logts	Type	PLAI	PLUS
ANTONNE	Georges Brassens	25	Collectifs	25	
PERIGUEUX	La Minoterie	30	Individuels et collectifs	15	15
BERGERAC	Rue Sévigné	26	Collectifs (VEFA)	13	13
PERIGUEUX	Résidence - Ex Ribot	12	Collectifs	7	5
LE PIZOU	Les Mandarins	6	Individuels	2	4
PRIGONRIEUX	Le Verger	24	Collectifs	12	12
SANILHAC	La Chaussenie	4	Individuels	2	2
SIORAC en Prgd	Les Fruitiers	15	Individuels	7	8
ST-POMPON	La Lousse	5	Individuels	2	3
COULOUNIEIX-CHAMIERS	Nelson Mandela	20	Individuels	8	12
LA COQUILLE	Les Amandiers	10	Individuels et collectifs	6	4
MOULIN NEUF	Lamartine	31	Individuels et collectifs	18	13
JAVERLHAC	Route de Fayolle	6	Collectifs	2	4
VERTEILLAC	Nouveau Quartier	10	Individuels	5	5
		224		124	100

Il est à noter que plus de **630 logements**, si l'on considère également les études de faisabilité en cours et les programmes de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) sont en discussion avec des promoteurs.

- **Les réhabilitations**

Le programme initié en 2022 se poursuit.
En 2024, les travaux de réhabilitation de **5 logements ont été terminés** (1 site : Saint Rabier).
Dorénavant, nous avons **13 opérations** en cours ou en préparation pour un total de **400 logements.**

Le programme d'abandon progressif des sources d'énergie fossiles et d'amélioration de la performance thermique de notre patrimoine est en phase travaux ou pré-opérationnelle sur ces **13** sites ;

Les travaux sont organisés comme suit :

- **2** sites sont livrés depuis Février 2025 (17 logements)
- **3** autres en cours seront réalisés dans l'année (29 logements)
- **7** seront en chantier dans l'année pour des livraisons de 116 logements en 2026
- **2** autres doivent livrés en 2027 pour 238 logements.

Commune	Nom	Opération	Nb logts	Avancement 2025
VEYRIGNAC	Lot. Barajoux	Réhabilitation thermique	10	Livré en Février 2025
BOULAZAC ISLE MANOIRE	Les Hauts de l'Agora	Réhabilitation thermique	80	Travaux à/c Mars 2025 - Livraison 2026
COULOUNIEIX CHAMIERS	Espace d'habitat Jacqueline Auriol	Réhabilitation Ebis, F et Fbis	158	Travaux 2eme semestre 2025 - Livraison 2027
PERIGUEUX	Le Hameau des Mondoux	Réhabilitation thermique	80	Travaux à/c Juin 2025
Domme	Croix de Prés 1	Réhabilitation thermique	8	Travaux en cours Livraison en Mai 2025
Jumilhac le Grand	Demontpion 1	Réhabilitation thermique	7	Livré en Février 2025
Limeyrat	Les Iris	Réhabilitation thermique	6	Etude en cours - Travaux 2eme semestre 2025 - Livraison 2026
Montpon Menesterol	Vauclaire 1	Réhabilitation thermique	11	Travaux en Cours Livraison Mai 2025
ST-CYPRIEN	Le Priolat	Réhabilitation thermique	12	Etude en cours Travaux 2eme semestre 2025 - Livraison 2026
DAGLAN	Péchauriol	Réhabilitation thermique	6	Etude en cours - Travaux 2eme semestre 2025 - Livraison 2026
LA BACHELLERIE	Bellevue	Réhabilitation thermique	12	Etude en cours - Travaux 2eme semestre 2025 - Livraison 2026
Villamblard	Allée des Jardins	Réhabilitation thermique	10	Travaux en Cours Livraison Avril 2025
			400	

En revanche, les études opérationnelles récentes n'ont pas confirmé la nécessité de poursuivre les travaux envisagés sur les sites suivants.

Commune	Nom	Opération	Nb logts	Avancement 2025
LA BACHELLERIE	Stade 1	Réhabilitation thermique	8	Projet RTH Abandonné
BOULAZAC ISLE MANOIRE	Lescure 1	Réhabilitation thermique	26	Projet RTH abandon proposé
BOULAZAC ISLE MANOIRE	Lescure 2	Réhabilitation thermique	14	Projet RTH abandon proposé
COULOUNIEIX CHAMIERS	Pagot E	Réhabilitation thermique	24	Projet RTH abandon proposé
Lisle	Presbytere	Réhabilitation thermique	3	Projet RTH Abandonné
Saint Léon sur l'Isle	Les Jonquettes	Réhabilitation thermique	11	Projet RTH Abandonné
Tocane Saint Apre	Maison Mage	Réhabilitation thermique	4	Projet RTH Abandonné
Trélissac	Les Glycines	Réhabilitation thermique	24	Projet RTH Abandonné
Sarlat	Hospice 3	Réhabilitation thermique	12	Etude en cours - Projet RTH abandon proposé
			126	



➢ Le Plan d'Entretien du Patrimoine et les contrats

Le Plan d''entretien 2024 a été voté en décembre 2023 pour environ 8 M€ de travaux à réaliser.

BILAN PLAN ENTRETIEN PATRIMOINE 2024						
	Classe 6	Classe 2	TOTAL			
Dépenses	413 568,00 €	3 385 185,00 €	3 798 753,00 €			
Budgets votés	462 010,00 €	3 356 740,00 €	3 818 750,00 €			
Delta	48 442,00 €	-28 445,00 €	19 997,00 €			
Déclinaison par territoires				Répartition dépenses	Patrimoine logements	Répartition logements
C / G. PERIGUEUX	173 339,00 €	2 263 743,00 €	2 437 082,00 €	64%	5298	58%
SO / BERGERAC	78 298,00 €	229 472,00 €	307 770,00 €	8%	1411	16%
SE / SARLAT	122 363,00 €	837 785,00 €	960 148,00 €	25%	1445	16%
N / NONTRON	39 568,00 €	54 185,00 €	93 753,00 €	2%	937	10%

L'année 2024, dans la continuité de la stratégie patrimoniale définie en 2023, a été une année où le plan de travaux a été plus cohérent avec les besoins réels des territoires.

Ce résultat est le fruit d'une approche coordonnée, impliquant davantage les agences de proximité.

Sur 109 opérations, seules 17 (contre 175 en 2023) ont été requalifiées ou orientées en gestion directe par les territoires.

Toujours dans la même stratégie, 18 lignes d'études ont été votées et travaillées pour déterminer les besoins précis de travaux. En fonction des résultats, les travaux chiffrées ont été proposés au PEP 2025.

7 opérations ont couvert 62% des dépenses de la classe 2 :

- **Réfection de l'assainissement et création d'une isolation thermique par l'extérieur** à THENON La Bossenie 1 (19 logements), pour 529 000 €,

- **Création d'une isolation thermique par l'extérieur** à CENAC ET ST JULIEN, La Borie 2 (16 logements), pour 122 000 €,

- **Réfection des 3 toitures terrasses** à BERGERAC, Petit Clairat (80 logements), pour 123 000 €,

- **Résidentialisation et réfection des voiries, espaces verts et assainissement** à PERIGUEUX, rue Ludovic Trarieux (84 logements), pour 605 000 €,

- **Mise aux normes des installations électriques** à PERIGUEUX, 3 bâtiments rue Combe des Dames (100 logements), pour 208 000 €,

- **Mise aux normes des installations électriques et remplacement des 4 ascenseurs** à PERIGUEUX, Rue des Prés (98 logements), pour 646 000 €,

- **Remplacement et amélioration de la VMC collective** à PERIGUEUX, rue de Vésone (143 logements), pour 129 000 €.

Ces travaux relèvent de notre stratégie en termes de réduction des charges locatives, l'amélioration du confort et de la sécurité.

Toutefois, des études d'optimisation ont été engagées (notamment les chaufferies collectives avec une étude pour la pose de pompes à chaleur hybrides), et certaines ont abouties sur 2025 (AMO sécurité incendie par exemple).

- Les étiquettes énergétiques du parc de l'Office :

Au regard de la nouvelle réglementation en matière d'étiquette énergie (réforme des Diagnostics de Performance Energétique de 2021-2022), il est encore aujourd'hui difficile de donner une vision du patrimoine en la matière.
L'année 2024 a vu la poursuite de la mise à jour des étiquettes énergie et de l'adaptation de notre stratégie patrimoniale et énergétique. Toutefois, les enjeux financiers et la capacité de l'Office à commander de nouveau tous les diagnostics nécessaires imposent une réalisation de cette actualisation sur plusieurs exercices. Pour mémoire, les étiquettes énergie obtenues depuis la réforme et engagés majoritairement en 2023, représentent un **tiers des logements.**

Etiquette énergétique		%	Emission GAZ		%
A	303	6	A	144	2
B	1322	26	B	667	9
C	2502	48,5	C	1246	17
D	831	16	D	2987	40
E	166	3	E	2151	29
F	30	0,5	F	183	2,5
G	7		G	26	0,5
	5161			7404	

➢ La démolition

Le programme de renouvellement du patrimoine a donné lieu à Ordre de Service en 2024. 26 logements (non financés par l'ANRU) ont été démolis pour 715 K€ avec un coût moyen par logement de 27 500 € : 16 logements à Louis BRAILLE et 8 à POZZI sur PERIGUEUX et 2 logements individuels à ST-AQUILIN.
Il est important de signaler qu'une dizaine de programmes de restructuration ou de rénovation lourde implique la démolition **de plus de 200 logements** sur 2025-2026 : à Périgueux (rue Pozzi (2024), impasse Louis Braille (2024), les Mondoux (2024-2025)), à La Roche Chalais (2024-2025), à Savignac les Eglises (2024-2025), à Saint Pierre de Côle, à Saint Aquilin, à Thiviers et Belves.

L'Office met en œuvre des programmes de reconstruction sur les communes concernées ou conserve des terrains pour étudier des projets.

A noter qu'un site a bénéficié du Fonds Friches en 2024 avec la création de 2 logements adaptés aux gens du voyage, 41, route de Périgueux à RIBERAC

➢ Les ventes

En 2024, le montant total des cessions, représente **815 000 €, 13 logements individuels ont ainsi été vendus.** Les prix de vente proposés se situent entre 46 K€ et 100 K€. Le montant moyen de cession est de **63 K€.**

Les biens vendus sont principalement des maisons individuelles majoritairement situées dans en secteur rural (Vanxains, Lanouaille, St Estephe, St Privat en Périgord) mais également des secteurs plus urbains (Boulazac Isle Manoire, Nontron, Ribérac).

Périgord Habitat a joué son rôle dans le parcours résidentiel positif des locataires HLM en favorisant leur accès à la propriété : 5 locataires HLM de Périgord Habitat ont pu accéder à la propriété. Périgord Habitat prend exceptionnellement en charge les frais de notaire lors de ces cessions, ceux-ci représentent un coût total pour l'Office de 11 150 €.

Un Plan de Vente actualisé sera proposé en 2025 pour élargir l'offre et retrouver le niveau de cession des exercices antérieurs.

2.2 LA POLITIQUE D'ACHAT ET SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS

En 2024, ont été notifiés **36 marchés (131 lots) pour 17 535 241 € HT.** Les plis sont toujours à 100 % en format dématérialisé et **77 % des lots ont été attribués à des entreprises du département.**

82 % des marchés alloués pour des travaux, 17 % pour des services et 0,23 % pour les fournitures.

MARCHES NOTIFIES 2024				
THEMES	Marché	Lots	Montants	%
Accord cadre (travaux, équipements, EDL, etc...)	3	20	3 276 666	18,69
CONSTRUCTION NEUVE	**3**	**42**	**8 367 422**	**47,72**
PEP	10	14	1 280 330	7,30
REHABILITATION	4	16	1 089 742	6,21

Maitrise d'œuvre	3	3	158 513	0,9
SINISTRE	2	11	127 470	0,73
PRESTATION DE SERVICE	7	20	2 625 963	14,98
DEMOLITION	3	3	569 131	3,25
Fourniture	1	2	40 000	0,23
TOTAL	36	131	17 535 241	100

Par ailleurs, il convient de préciser que ces chiffres ne concernent que les besoins identifiés d'un montant supérieur à 40 000 € HT. Les besoins caractérisés d'un montant inférieur sont comblés par des demandes de devis. Ces demandes de devis sont au nombre de **83 pour l'année 2024.**

Infructuosité

Malgré une situation qui s'est améliorée notablement à partir du mois de septembre, Périgord Habitat a rencontré les infructuosités suivantes lors de ses mises en concurrence sur :

Les lots Gros Œuvre - Menuiseries Extérieures - Plâtrerie - Peinture Sol et le lot ITE (isolation thermique par l'extérieur).

Clause d'insertion

Périgord Habitat s'est inscrit dans une démarche de soutien de l'emploi local par l'introduction, dans nos Marchés Publics, d'une clause d'insertion professionnelle. En 2024, Périgord Habitat a réalisé plus de **7 300 heures d'insertion**.

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



L'occupation « très » sociale de l'Office (données au 31/12/2024)

- Composition familiale :

73% de personnes seules avec ou sans enfants (Vs 74% en 2023)
71% pour les entrants 2024

Contrats en cours

Composition familiale	Nbre	Répartition
Personne seule	3 912	46%
Famille monoparentale avec 1 ou 2 enfants	1 864	22%
Couple sans enfant	828	10%
Couple avec 1 ou 2 enfants	675	8%
Famille monoparentale avec 3 enfants et +	409	5%
Couple avec 3 enfants et +	338	4%
NR	242	3%
Autre cas	125	1%
Jeune ménage	38	0%
Total général	8 431	

Nouveaux entrants 2024

Composition familiale	Nbre	Répartition
Famille monoparentale avec 1 ou 2 enfants	293	36%
Personne seule	214	27%
Couple avec 1 ou 2 enfants	81	10%
Famille monoparentale avec 3 enfants et +	66	8%
Couple sans enfant	52	6%
Couple avec 3 enfants et +	43	5%
Autre cas	21	3%
NR	21	3%
Jeune ménage	13	2%
Total général	804	

- Ressources :

76% des locataires ont des ressources inférieures à 60% du plafond (pour une personne seule ; ressources imposables < 13 585 €), Vs 74% en 2023

Pour les entrants : 87% des locataires ont des ressources inférieures à 60% du plafond Vs 84% en 2023

Contrats en cours

Ressources Vs 60% plafond	Nbre	Répartition
Ressources inférieures 60% plafond	**6 215**	**76%**
Ressources supérieures 60% plafond	1 974	24%
NR	242	
Total général	8 431	

Ressources Vs 40% plafond	Nbre	Répartition
Ressources inférieurs 40% plafond	4 613	**56%**
Ressources supérieures 40% plafond	3 576	44%
NR	242	
Total général	8 431	

Nouveaux entrants 2024

Ressources Vs 60% plafond	Nbre	Répartition
Ressources inférieures 60% plafond	**678**	**87%**
Ressources supérieures 60% plafond	105	13%
NR	21	
Total général	804	

Ressources Vs 40% plafond	Nbre	Répartition
Ressources inférieurs 40% plafond	528	**67%**
Ressources supérieures 40% plafond	255	33%
NR	21	
Total général	804	

- Age :

58% des locataires ont plus de 50 ans (stable Vs 2023)
49% des entrants 2024 ont entre 30 et 49 ans.

Contrats en cours

Tranche âge	Nbre	Répartition
De 50 à 64 ans	**2 593**	*58 %* **31%**
65 ans et plus	**2 287**	**27%**
De 40 à 49 ans	1 483	18%
De 30 à 39 ans	1 271	15%
Moins de 30 ans	555	7%
NR	242	3%
Total général	8 431	

Nouveaux entrants 2024

Tranche âge	Nbre	Répartition
De 30 à 39 ans	**240**	**30%**
Moins de 30 ans	172	21%
De 40 à 49 ans	156	19%
De 50 à 64 ans	150	19%
65 ans et plus	65	8%
NR	21	3%
Total général	804	

- Catégorie socio professionnelle

59% des locataires sont sans activités (retraités et sans emplois) Vs 58% fin 2023
51% des entrants 2024 sont sans activités (Vs 47% en 2023), dont 44% sans emplois.

Contrats en cours

Catégorie socio professionnelle	Nbre	Répartition
Sans emploi	**2 572**	*59 %* **31%**
Retraités	**2 373**	**28%**
Employés	983	12%
Ouvriers	822	10%
NR	699	8%
Artisans/Prof libérales/autres	402	5%
Salarié du privé	382	5%
Employé	79	1%
Intérimaire	58	1%

Nouveaux entrants 2024

Catégorie socio professionnelle	Nbre	Répartition
Sans emploi	**350**	**44%**
Employés	102	13%
Ouvriers	89	11%
NR	87	11%
Retraités	60	7%
Salarié du privé	58	7%
Artisans/Prof libérales/autres	27	3%
Employé	20	2%
Apprenti/Etudiant	8	1%

- Age :

58% des locataires ont plus de 50 ans (stable Vs 2023)
49% des entrants 2024 ont entre 30 et 49 ans.

Contrats en cours

Tranche âge	Nbre	Répartition
De 50 à 64 ans	2 593	31%
65 ans et plus	2 287	27%
De 40 à 49 ans	1 483	18%
De 30 à 39 ans	1 271	15%
Moins de 30 ans	555	7%
NR	242	3%
Total général	8 431	

Nouveaux entrants 2024

Tranche âge	Nbre	Répartition
De 30 à 39 ans	240	30%
Moins de 30 ans	172	21%
De 40 à 49 ans	156	19%
De 50 à 64 ans	150	19%
65 ans et plus	65	8%
NR	21	3%
Total général	804	

58%

- Catégorie socio professionnelle

59% des locataires sont sans activités (retraités et sans emplois) Vs 58% fin 2023
51% des entrants 2024 sont sans activités (Vs 47% en 2023), dont 44% sans emplois.

Contrats en cours

Catégorie socio professionnelle	Nbre	Répartition
Sans emploi	**2 572**	**31%**
Retraités	**2 373**	**28%**
Employés	983	12%
Ouvriers	822	10%
NR	699	8%
Artisans/Prof libérales/autres	402	5%
Salarié du privé	382	5%
Employé	79	1%
Intérimaire	58	1%
Apprenti/Etudiant	35	0%
Cadres	14	0%
Technicien/agent maitrise	12	0%
Total général	8 431	

Nouveaux entrants 2024

Catégorie socio professionnelle	Nbre	Répartition
Sans emploi	**350**	**44%**
Employés	102	13%
Ouvriers	89	11%
NR	87	11%
Retraités	60	7%
Salarié du privé	58	7%
Artisans/Prof libérales/autres	27	3%
Employé	20	2%
Apprenti/Etudiant	8	1%
Intérimaire	3	0%
Total général	804	

59%

- APL

56% des locataires perçoivent de l'APL (stable Vs 2023)
64% pour les entrants 2024 (Vs 58% en 20223

Contrats en cours

APLisés	Nbre	Répartition
Avec APL	4 743	56%
Sans APL	3 688	44%
Total général	8 431	

Nouveaux entrants 2024

APLisés	Nbre	Répartition
Avec APL	512	64%
Sans APL	292	36%
Total général	804	

La Demande de logement et les attributions au 31 12 2024

La demande de logement social est gérée par le Système National d'Enregistrement : SNE.
7 691 demandes actives fin 2024 (7 848 demandes fin 2023).

Top 5 des EPCI les plus demandées et qui représentent 82,5 % de la demande :

EPCI	Nb	%
CA du GRAND PERIGUEUX	3339	44 %
CA BERGERACOISE	1977	26 %
CC de SARLAT PERIGORD NOIR	373	5 %
CC TERRASSONNAIS	330	4 %
CC d'ISLE VERNE SALEMBRE EN PERIGORD	273	3,5 %

Ancienneté de la demande : 63 % moins d'1 an. **Age du demandeur** : 43 % entre 30/49 ans **Revenus :** 72 % en dessous plafond PLAI **Taille des ménages :** 52 % des demandes concernent des personnes seules **Logement de départ :** 38 % parc privé, 26 % parc HLM, 23 % logés par un tiers.

Taille du logement demandé : 66 % des T2/T3 **Catégorie du logement demandé :** 41 % indifférent, 35 % maison et 24 % collectif **Motif de la demande** : 13,5 % logement trop petit, 9,5 % divorce/séparation, 11,75 % logement trop cher, 8 % inadapté/ handicap

Le **délai moyen d'attribution aujourd'hui est de 10 mois d'attente** !

Les attributions 2024 : 24 CALEOL se sont tenues
2 459 (contre 2 655 en 2023) **dossiers examinés** dont 57 % sur Territoire Grand Périgueux, 16 % sur le Territoire Sud-Est, 21 % Territoire Sud-Ouest et 6 % sur le Territoire Nord
attributions rang 1 à 6 ; les rangs 1 à 3 constituent 87 % des attributions
pour finir avec 1341 propositions (contre 1 197 en 2023).

- ✓ **Les attributions définitives (remise de clé) sont en baisse avec seulement 841.**

Suite à ces attributions :
484 refus (contre 407 en 2023) : **taux de refus stable 36 % par rapport à 2023.**
41,7 % des refus pour environnement/localisation ou relogé à l'extérieur

Les entrants et sortants 2024
841 entrants (Vs 802 en 2023) soit une **hausse de 4,5 %** :

- 74 % sur le Territoires Grand Périgueux / 69 % sur le Territoire départemental
- Dont 12 % en QPV
- 9,27 % de mutations internes (Vs 11,85 % en 2023)
- Taux de prélèvement automatique à 69 %
- 38 % des locataires entrants 2024 sont en impayés (au 20/12/2024), impayés loyer et DG (dépôt de garantie) - 60 % des locataires en impayés ont de l'APL

839 sortants en 2024 :

- 56 % pour le territoire du Grand Périgueux et 47 % sur le territoire départemental
- 12 % de sortants sur les QPV
- 11 % des départs pour mutations internes, 8 % pour décès du locataire, 7 % sans motifs/raison de santé/ bénéficiaire RAS AAH.
- Délai moyen de préavis inférieur ou égal à 1 mois : 65 %

Le relogement en 2024

Dans le cadre de ces opérations de démolition/réhabilitation Périgord Habitat a rencontré les locataires de 4 sites :

- *Périgueux Les Mondoux : opération de relogement clôturée en 2024*

- *Périgueux Pozzi : démolition de 3 entrées et réhabilitation à faire, le site devra être vidé pour septembre 2025*
- *Thiviers Les Chadeaux : opération de relogement initiée en 2024 et à clôturer en 2025*
- *Belvès Marquisat : opération de relogement initiée en 2024 et à clôturer en 2025*

Ville	Site	Nombre de logements	Nombre de relogements à faire	Nombre de relogements 2024	Nombre de relogements restants
PERIGUEUX	Les Mondoux	64	48	20	0
PERIGUEUX	Pozzi	42	11	3	8
THIVIERS	Les Chadeaux	22	14	7	3
BELVES	Marquisat 1	28	22	2	13
			95	32	24

La Vacance

Le taux de vacance global tous motifs confondus est de 6,7 %, légèrement en hausse **(6,65 % à fin 2023).**
Mais au regard des opérations de renouvellement urbain et des logements destinés à la vente, le **taux de vacance réelle est de moins de 5 %.**
Périgord Habitat garde comme objectif de descendre **en dessous de 4 %.** Ce taux permet ainsi à l'Office de regagner des loyers et de stabiliser sa structure d'exploitation. Pour information, la vacance nationale des Offices se situe autour de **3 %.**

En outre, si on fait un focus sur la **vacance dite commerciale/aucun preneur**, celle-ci est très faible **de 0,6 %.**

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

608 logements vacants soit 6,7 % du parc de logements *Vs 618 fin 2023 (6,65 % des logements)*, dont :
- « Technique » = démolition/technique/sinistre = 392 logts **(4 %)**
- « Relocation classique » = amiante/remise en location/aucun preneur = 169 logts **(2 %)**

Motif de Vacance	Nb total de vacants	Taux de vacance
VACANCE TECHNIQUE	169	1,9%
DEMOLITION	189	2,1%
REMISE EN LOCATION	88	1,0%
SINISTRE	34	0,4%
AMIANTE	28	0,3%
REPRISE HUISSIER	25	0,3%
AUCUN PRENEUR	53	0,6%
VENTE	17	0,2%
RELOGEMENT TEMPORAIRE	4	0%
Sans Motif	1	0,0%
Somme :	608	6,7%

Approche par territoires :

Antenne	Nb total de vacants	Nb de modules	Taux de vacance
TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	340	5 096	6,7%
TERRITOIRE NORD	108	935	11,6%
TERRITOIRE SUD EST	87	1 440	6%
TERRITOIRE SUD OUEST	73	1 583	4,6%
Somme :	**608**	**9 054**	**6,7%**

La perte de loyers due à la vacance est de 2659 K€ soit 6,77 % des loyers conventionnés quittancés (2 681 K€ en 2023, soit 72 % des loyers).
Délai moyen de relocation = 5,2 mois (hors MES (mise en service), tout motif de vacance y compris reprise huissier, sinistre...).

Point sur le prélèvement automatique des locataires à fin 2024

Taux de prélèvement des locataires présents **71 %** et **69 %** pour les locataires entrants. Les objectifs ne sont pas encore atteints. 2024 devra permettre de revoir notre plan d'action afin de sécuriser le paiement du loyer tant pour l'Office que pour les locataires.

Les impayés de loyers et le contentieux

En 2024, le montant total des impayés (avant quittancement) est de **5 670 000 €.**

les impayés des **locataires présents** ont légèrement baissé : 22 % (23 % en 2023) et 74 % des locataires présents sont en retard de paiement de 1 à 3 termes avec 26 % de plus de 3 termes d'impayés. Par contre, pour les **locataires partis**, la situation s'est amélioré par rapport à 2023 : **- 223 000 € d'impayés.**

Les impayés des locataires entrants 2024 :

- **37,69 % des locataires entrants sont en impayés** (dépôt de garantie et/ou loyers), Vs 37 % en 2023. Dont 46,5 % de locataires entrants en impayés sur le Territoire Nord et 48 % de locataires entrants en impayés sur le Territoire Sud-Est
- 40 % (41 % en 2023) sont sans APL et 60 % (59 % en 2022) avec APL en place
- **Le montant moyen de l'impayés est de 562 €**

Impayés des locataires entrants 2024

Antenne	Montant d'impayés des locataires entrants	Nombre de locataires entrants en impayés	Nombre de locataires entrants	Taux de locataires entrants en impayés
TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	67 436	164	472	34,82%
TERRITOIRE NORD	29 598	47	101	46,53%
TERRITOIRE SUD EST	55 077	62	129	48,06%
TERRITOIRE SUD OUEST	25 285	44	139	32,12%
Somme :	177 396	317	**841**	**37,69%**

Antenne	Nbre locataires en impayés sans APL	Montant impayés locataires sans APL	Nbre locataires en impayés avec APL	Montant impayés locataires avec APL
TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	63	31 890	101	36 343
TERRITOIRE NORD	17	12 576	30	17 022
TERRITOIRE SUD EST	32	43 593	30	11 484
TERRITOIRE SUD OUEST	14	9 724	30	15 561
Somme :	**126**	**97 783**	**191**	**80 410**
	40%	55%	60%	45%

Activité précontentieuse et contentieuse 2024 :

7 662 contacts ont été pris avec les locataires en impayés (courriers/mails/messages laissés), 1654 contacts ont été pris avec les partenaires, 6411 lettres de relance ont été envoyées, 2 089 mises en demeure et 479 commandements de payer.

459 procédures engagées pour résiliation de bail, 445 assignations, 123 commandements de quitter les lieux, 38 expulsions, 54 reprises des lieux, 28 protocoles signés, 19 sommations pour défaut d'entretien, 28 sommations pour trouble du voisinage, 175 procédures pour défaut d'assurance.

Périgord Habitat a **effacé un montant de 1 083 K€ €** de dettes (dossiers de surendettement et de rétablissement personnel) et **abandonné un montant de 1 071 K€** en admissions en non-valeur pour des créances irrécouvrables.

La gestion pour compte de tiers en 2024 : Périgord Habitat poursuit l'activité de gestion pour le compte de tiers avec des logements : de la SEMIPER (Société d'Economie Mixte d'Equipement du Périgord) : 11 logements sur les communes de RIBERAC et SAINT-ASTIER / de la commune de MONTREM : 6 logements / EPD (Etablissement Public Départemental) de CLAIRVIVRE à SALAGNAC : 152 logements.

Un accompagnement des publics prioritaires avec le dispositif LA CLE : l'accueil des publics spécifiques et un service Accompagnement Social. Une convention de prestations de service a été signée avec notre partenaire privilégié l'APARE (Association Périgourdine d'Action et de Recherche sur l'Exclusion) pour 2025 et 2026 suite au renouvellement du financement FNAVDL (Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement).

Le **suivi des publics cumulant des difficultés économiques, sociales**... et les BPI (Bénéficiaires de la Protection Internationale) se fait à travers la CORA (Commission d'Orientation pour le Relogement Adapté)

La **gestion des baux glissants** avec les partenaires / les **relogements** ont été effectués dans le cadre des opérations de démolition ANRU et hors ANRU/ des **projets Auto-rénovation, accompagnements dans le domaine du handicap et mutations pour logement inadapté / animation du dispositif spécifique « La Clé »** accompagne des publics en grand difficulté en partenariat avec le Service d'Accompagnement des Familles en Difficultés (SAFED).

Travail partenarial

- CORA-CORA BPI : Participation à 10 réunions à la DDETSPP, étude de 27 dossiers CORA, 28 dossiers CORA BPI en moyenne par séance.

- CORUK : Participation à 4 réunions à la DDETSPP, étude de 24 dossiers en moyenne par séance jusqu'en juin 2024. Les dossiers spécifiques Ukrainiens ont été ajoutés à l'ODJ des CORA BPI à partir de Juillet.
- DALO :17 nouvelles situations reconnues urgentes et prioritaires en 2024. Lien avec les partenaires pour sécuriser l'accès à un nouveau logement de certaines situations fragiles.

7 ménages ont bénéficié d'une attribution qui a conclu à une signature de contrat dans le parc de PH.

Suivi des demandes d'adaptation et demandeurs en situation de handicap

- 51 Demandes d'adaptation en attente sur les territoires :
- 24 en cours sur le territoire PX/l'Agglo
- 5 en cours sur le territoire Nord
- 7 en cours sur le territoire Sud-Est
- 15 en cours sur le territoire du Sud-Ouest
- 38 suivis de demandes de logements motif « handicap »

- 12 EDLE
- 3 Adaptations PMR réalisées
- 7 Visites communes avec le service médiation
- Invitation à un atelier organisé par SOLIHA » mieux vivre mon logement »
- Formation par AFPOLS « Adapter son logement au vieillissement des locataires »

En 2024, **la cellule mission innovation sociale en quelques chiffres c'est** :

- Plus de 60 visites logements
- 67 entrées dans les lieux recensées
- 33 VAD dans le cadre des différents accompagnements réalisés
- 30 RDV demandeurs/locataires en agences
- Plus de 30 rendez-vous partenaires
- 10 points de coordination avec service médiation
- Le travail en transversalité avec les services de Périgord Habitat :
- Être au quotidien au plus près des territoires (lien après visites logements avec les GT et les RT quant à la remise en état des logements et sur les dates de disponibilité)

LES TERRITOIRES

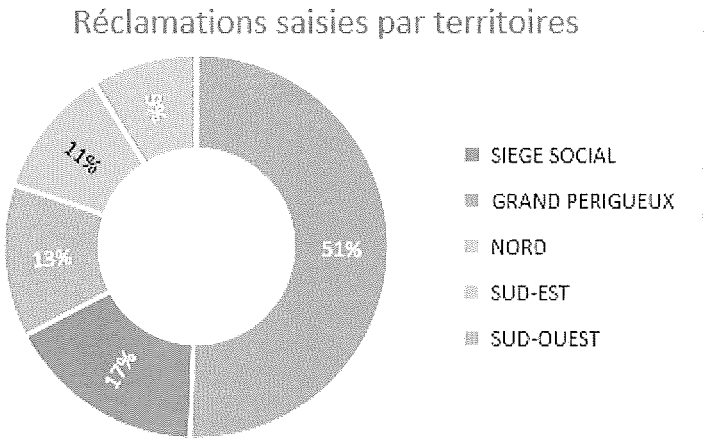
Nos agences territoriales ont été modifiées en 2024 :

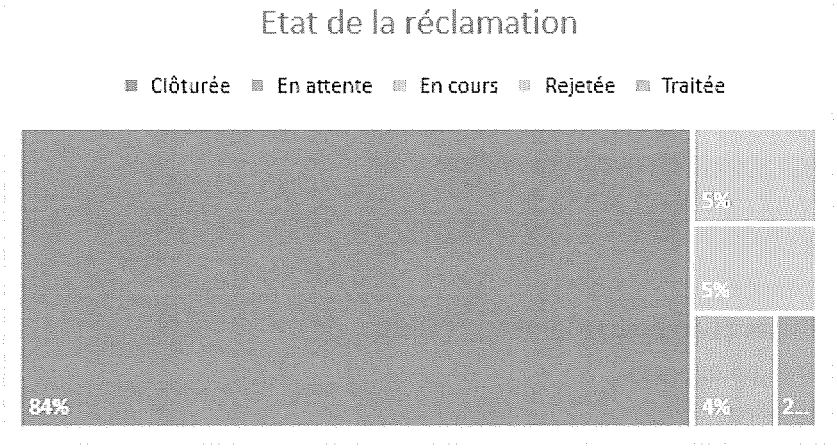
- **Dans le souci d'harmoniser les pratiques et de rapprocher les directeurs/trices d'agence du territoire et des locataires, l'organisation des agences a été modifiée en 2024 avec, désormais, un responsable direct par territoire :**

- Agence PERIGUEUX et GRAND PERIGUEUX,
- Agence SUD-EST (Sarlat)
- Agence SUD-OUEST (Bergerac)
- Agence NORD (Nontron)

Elles sont l'interlocuteur privilégié des locataires et demandeurs dans la gestion du quotidien. La feuille de route 2024 fait de la relation client-locataire et du « *Aller vers* » notre priorité.

20 368 Réclamations saisies en 2024 dont 77 % sont clôturées





	Clôturée	En attente	En cours	Rejetée	Traitée	Somme :	Répartition
SIEGE PERIGORD HABITAT	3 061	79	165	171	155	3 631	17%
TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	8 032	14	2 627	2	214	10 889	51%
TERRITOIRE NORD	1 428	18	381			1827	9%
TERRITOIRE SUD EST	1 939	63	274			2 276	11%
TERRITOIRE SUD OUEST	1 994	60	645	1		2 699	13%
Somme :	16 454	234	4 092	174	369	21 322	
	77 %	1,3%	19,2%	0,8%	1,7%		

LA PROXIMITE

Un service médiation. Composé de deux médiateurs, le service tend à se développer et participe à la démarche de gestion urbaine sociale de proximité (GUSP). Il assure un lien avec les acteurs locaux, un relais de terrain entre les habitants et l'Office afin de faire remonter les diverses problématiques Il participe aux actions de proximité mises en œuvre, fait en sorte de fédérer les habitants autour des projets et participe à la gestion amiable des troubles de voisinage sur demande des agences.

Des partenariats peuvent être mis en place avec les mairies pour soutenir l'action du médiateur. Au sein du commissariat de l'agglomération périgourdine, deux Délégués de Cohésion Police Population (DCPP) lui viennent également en soutien.

Des conventions de partenariat renforcé avec les polices municipales des communes périgourdines (Périgueux, Montpon, Bergerac, Thiviers, Sarlat) permettent de et d'accroitre la sécurité faciliter les échanges et de répondre aux attentes de nos locataires

Une convention avec le SDIS afin de pouvoir réaliser des exercices sur site, a été signée, là encore afin d'accroitre la sécurité dans nos résidences.

En lien avec les territoires le service médiation est amené à intervenir sur différents thèmes.

Bilan au 31 Décembre 2024 : la proximité représentait

Territoires	Nombre réclamations 528
Territoire Nord	57
Territoire Sud Est	41
Territoire Sud Ouest	40
Territoire Périgueux	390
Thématiques	
Troubles de voisinage : tapage, faits animaux, dégradations	356
Problèmes de stationnement : stationnement gênant, épaves...	172

Interventions du service médiation : VAD, conciliation .... soit 337 interventions

Rencontres Groupes de Partenariat Optionnel (GPO) : Mairie de Chamiers : 8 rencontres - Mairie de Périgueux : 9 rencontres.

Une équipe animation /concertation locative



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

39 Rencontres au pied d'immeubles programmées en 2024 : 7 sur le territoire Sud-Est, 4 sur le territoire Sud-Ouest, 23 sur le territoire du Grand Périgueux et 5 sur le territoire du Nord.

Bourse du Mobilier : Mise en place en 2018, la bourse du mobilier dans ses nouveaux locaux à Coulounieix-Chamiers a permis à 14 locataires de bénéficier de 62 lots de mobilier gratuit.

Le Conseil de Concertation Locative (CCL) : Périgord Habitat a organisé **9 réunions du CCL** permettant des échanges constructifs avec les associations de locataires sur des thématiques variées : budget,

Programmes de réhabilitation, constructions neuves, politique de vente, marchés, charges, demandes de logement, réclamations...

Animations :

Composteurs : Périgord Habitat en partenariat avec le SMD3, installe des composteurs sur les résidences. Après enquête et validation par les locataires, au moins 50 % d'avis favorables, ils sont inaugurés avec une journée de formation par le SMD3. 6 installés à Trélissac les Pinots.

Fleurissement : Ribérac : fleurissement des parties communes de la résidence Petit Grolaud et aménagement extérieur / **Jachères fleuries** à Périgueux sur 3 sites : Teinturiers, Boulevard du Petit Change et les Chaudronniers.

Quartiers en fête : pour la 3éme année, Périgord Habitat en partenariat avec la commune de COULOUNIEIX-CHAMIERS et l'amicale des locataires, a organisé « le Quartier en fête ». Divers ateliers ont été installés dans l'enceinte de l'école : Maquillage, Jeux anciens, atelier musical, Spectacle clownesque, réalisation d'objets avec du matériel de récupération, Espace gouter, info ADIL Economie d'énergie...

Pour la 1ère année dans l'enceinte de l'école maternelle du quartier des Mondoux à PERIGUEUX, le quartier en fête a regroupé 15 participants qui ont bravé la météo.

Ateliers participatifs :

1 atelier couture résidence Eila Marsac/L'Isle : fabrication de sacs pour tri sélectif pour l'ensemble des locataires de la résidence,

2 ateliers sensibilisation des éco gestes en partenariat avec l'ADIL

3 ateliers Vivre Mon Logement destinés aux seniors en partenariat avec SOLIHA

Aménagement pied d'immeuble : A la demande des locataires, Périgord Habitat aménage les pieds d'immeuble : Pose d'une vingtaine de bancs ; Pose de corbeilles et remise en état des bancs existants : Le Verteil Terrasson, Le Gour de l'Arche Périgueux (partenariat avec le centre social). Travaux réalisés par des jeunes des quartiers.

Sensibilisations à la gestion des déchets sur la résidence J. Auriol

4 COPIL pour mise en place actions : affichage, VAD, journées d'information.....

Inauguration fresque Résidence Clos des musiciens MUSSIDAN

Fêtes des voisins : Depuis plusieurs années, Périgord Habitat s'est inscrit dans une démarche participative auprès des locataires qui vise à favoriser le « Bien-vivre ensemble ». Un bon d'achat est offert au profit des locataires afin de les aider dans l'action de la fête des voisins.

Services civiques : 3 jeunes volontaires ont mené des actions sur le quartier du Toulon sur une période de 7 mois avec comme missions : la solidarité séniors avec un accompagnement numérique, des ateliers et des balades, l'action Médiaterre destinée à sensibiliser aux gestes écologiques et au tri sélectif (utilisation de composteurs).

2.4 LA STRUCTURE FINANCIÈRE

L'arrêté des comptes 2024 n'étant pas réalisé, il convient de rappeler les éléments du budget 2024 et la délibération modificative en cours d'année 2024.

Concernant le budget d'exploitation

Les dépenses d'exploitation prévues au budget s'élèvent à **62 540 K€** et les produits d'exploitation s'établissent à **60 540 K€**

Concernant les produits d'exploitation, le niveau des loyers estimé pour 2024 s'élève donc à 38 488 K€ avec une RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) brute de 3 000 K€ et la récupération des charges locatives est estimée à 8 283 K€, soit un total de 43 771 K€. Ces loyers sont impactés de la ponction sur les Aides Personnalisées au Logement (APL) **avec la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) de – 3 000 K€ sur nos recettes.**

Issu de ces éléments, le résultat prévisionnel de l'exercice du budget 2024 présenterait un **déficit pour un montant de 2 millions d'euros.**

Concernant le budget d'investissement

Le Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) permet de lister, dans le détail, les investissements 2023 en cours et à lancer en 2024 (programmation nouvelle 2024 et plan d'entretien 2024).
Les dépenses d'investissement 2024 sont estimées **34 069 K€** réparties comme suit :

- Principalement composées des opérations de développement de l'offre en constructions et en acquisitions-améliorations de 25 027 K€, sur un programme prévisionnel de 95 millions sur 10 ans,
- Des opérations de démolition pour 317 K€,
- Des travaux de remplacement de composants du Plan d'Entretien du Patrimoine 2024, comprenant les reports 2023 et des réhabilitations thermiques 2024 pour 8 017 K€, sur un programme prévisionnel de près de 23 millions d'euros.
- **708 K€** de dépenses d'investissement interne : achat ordinateur, logiciel, travaux bâtiments administratifs.

Auxquelles s'ajoutent :

- Le remboursement des dettes financières pour 9 786 K€,

L'ensemble des dépenses d'investissement pour 2024 s'élèvent à **34 069 K€.**
Ces investissements 2024 sont financés par :

- Les emprunts qui s'élèvent : auprès de la C.D.C, Banque des Territoires, principalement, à 52 226 K€,
- Des **subventions des partenaires pour 4 036 K€ :** 138 K€ pour les communes et 298 K€ pour les EPCI, 1 013 K€ pour l'Etat, 2 100 K€ pour le département, 60 K€ pour la région, 126 K€ pour l'ANRU et 301 K€ pour ACTION LOGEMENT.
- Auquel doit se rajouter le produit des cessions pour 814 K€.

Pour 2024, les ressources totales d'investissement s'établissent à **64 799 K€.**

2.5 LES RESSOURCES HUMAINES

Les emplois et mouvements

L'effectif est de **158 salariés** au 31/12/2024 (*154 au 31/12/2023*).

Au 31 décembre 2024, l'Office comptait :

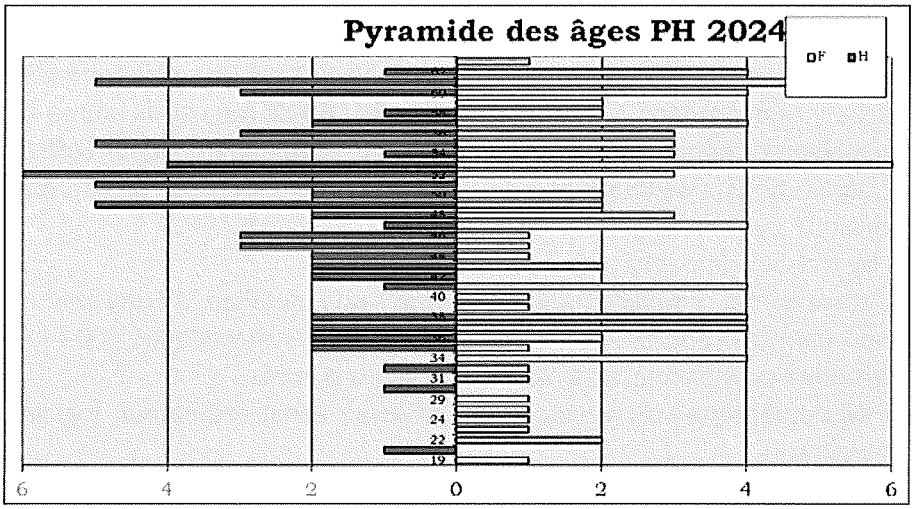
- **110 salariés de statut privé soit 70 % et 48 fonctionnaires soit 30 %**
- **86 femmes et 72 hommes**
- **53 % de l'effectif a plus de 10 ans d'ancienneté**

L'Office a procédé à **13 recrutements en 2024** (15 en Contrats à Durée Indéterminée, 6 contrats CDD dont 4 en contrat d'apprentissage en contrat à durée déterminée).

14 départs ont été enregistrés en 2024 : 3 pour retraite, 4 pour démission, 1 rupture conventionnelle, 3 ruptures de la période d'essai à l'initiative de l'Office 2 fin de contrat (apprentissage ou CDD).

L'Office a procédé à **20 avancements d'échelon** et **9 avancements de grade** dans le cadre de la mise en place des Lignes Directrices de Gestion (LDG).

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



L'absentéisme

Le taux d'absentéisme est en hausse de façon très significative pour s'établir à 14.84 % (7.85 % en 2023, 10.8 % en 2022 et 14.56 % en 2021), pour un effectif globalement constant.
Cette hausse de l'absentéisme est principalement due à la hausse des arrêts maladie ordinaires.

La formation

L'investissement lié à la formation professionnelle représente un budget annuel de **65 268 euros** (54 203 euros en 2023).
101 salariés ont été formés (115 en 2023) soit près de 64 % de l'effectif avec une répartition équitable entre les femmes et les hommes et entre les deux statuts. La durée moyenne de formation par salarié est de 0,5 jour.

Hygiène et sécurité

L'année 2024 a pas été marquée par 3 réunions CSE_ CSSCT. Une enquête menée conjointement par la Direction Générale, la Direction RH et les représentants CSSCT dans le cadre d'une alerte risques psychosociaux.

Egalité Femmes – Hommes

L'Index égalité Femmes-Hommes pour 2024 montre la démarche forte de l'office dans ce domaine en obtenant un bilan de 79 points sur 100.

Dialogue social

L'année 2024 a été marquée par un changement de Direction Générale

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

L'organigramme traduit déjà partiellement cette volonté et elle sera accrue dans le rôle confié aux Responsables et Directeurs au titre de l'encadrement intermédiaire. (la gestion budgétaire par Direction mise en place dès janvier 2025)

En parallèle s'est tenue la séance de Négociation Annuelle Obligatoire (NAO) qui a permis de mettre en place une hausse générale des rémunérations, ainsi que la hausse de la participation au système de santé pour les salariés et les agents afin de limiter la hausse des tarifs.

2.6 LES FONCTIONS SUPPORTS

La COMMUNICATION

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

L'information diffusée sur support papier :

- Le MAG, trimestriel destiné à nos locataires, adressé par voie postale (mais également disponible depuis le site de l'Office : perigordhabitat.fr),
- La réalisation de dépliants, flyers et affiches pour expliquer et informer notre public sur des opérations ponctuelles ou récurrentes,
- La réalisation du rapport d'activité destiné aux partenaires.

L'information digitale :

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

L'information vers la presse :

- Elle est réalisée par le biais de communiqués de presse. Ces actions sont ponctuelles et en fonction de l'actualité de l'office.

Les animations autour des mises en location de nouveaux logements : Mai 2024 : lotissement le Vern à Vergt (8 logements) / Juillet 2024 : Résidence Chassaignes à Mouleydier (4 logements) / Septembre 2024 : Résidence Marjolaine 2 à Chancelade (25 logements)

Evénementiel 2024 :

•9 avril : Présentation du local "Une autre vie" proposant du mobilier mis à disposition des locataires présentant des difficultés financières
•11 juin : réunion publique pour le suivi des travaux de la résidence Ribot à Périgueux
•4 juillet : inauguration de la fresque réalisée sur le pignon du local mis à disposition de l'association des locataires à Mussidan Bassy
•9 juillet : rencontre partenariale institutionnels et associations

•13 septembre : pose de 1ère pierre du futur lotissement à Verteillac
•11 octobre : inauguration de la résidence Jean Macé à Périgueux à la suite d'importants travaux sur la résidence
•14 octobre : réunion de concertation locative avec les résidents de l'ensemble Jacqueline Auriol à Coulounieix-Chamiers (bâtiments E bis, F et Fbis)

DEVELOPPEMENT DE PROJETS / NUMERIQUE

Souci d'un déploiement continu au sein de l'office de Projets Innovants & Structurants

- Pour nos locataires : Renforcer les services de proximité, Améliorer la qualité du service rendu, Proposer de nouveaux canaux facilitants et adaptés **(portail, site internet, etc...)**

- Pour nos équipes : Accompagner chaque collaborateur à la maîtrise de ces nouvelles technologies dans leur travail quotidien, gagner en efficacité et améliorer les pratiques au service des clients.
  IMMOPHONE : Outil de Gestion de la Relation Client avec ouverture automatique de la Fiche Client au décroché, synthétisation de l'ensemble des informations du dossier locataire, traçabilité totale de la relation client.
  Gestion Electronique des documents (GED) afin de dématérialiser tous les documents constituant le dossier locataire et fiabiliser la traçabilité des documents.
  Déploiement Enquête de Satisfaction Locataires pour permettre d'envoyer automatiquement par email et SMS des enquêtes de satisfaction : nouveaux entrants, intervention technique, réhabilitation... et disposer d'un outil d'alerte afin d'intervenir rapidement en cas d'insatisfaction.

Renforcement de la Sécurité et de l'Infrastructure

- **Migration infrastructure au Centre Départemental d'Appels d'Urgence (CDAU)** avec déplacement des serveurs physiques en préparation du déménagement de l'office à la Maison Départementale de l'Habitat (OUSTAL).
- **Mise en place d'un UEM (Unified Endpoint Management)** c'est-à-dire une gestion unifiée des Terminaux permettant de la manager à distance (téléphones, tablettes, PC, serveurs).
- **Portail applicatif** pour faciliter le quotidien de travail des collaborateurs en proposant un outil centralisant l'ensemble des logiciels utilisés en interne et offrir une facilité d'accès à chacun et l'assurance pour tous de bénéficier des toutes dernières versions.
- **Gestion de Ticket** en modernisant le Service Support Interne pour favoriser l'information des collaborateurs sur l'état d'avancement du traitement de leurs demandes informatiques.

Optimisation de l'Outil Métier PIH

- **Revue du processus PIH Gestion locative** pour optimiser le suivi des dossiers et prendre en charge l'impayé dès le premier euro.
- **EDL NexGen** pour répondre à l'évolution technologique obligatoire liée aux évolutions des systèmes des équipements mobiles avec possibilité de création de sollicitations, fluidité de l'interface.

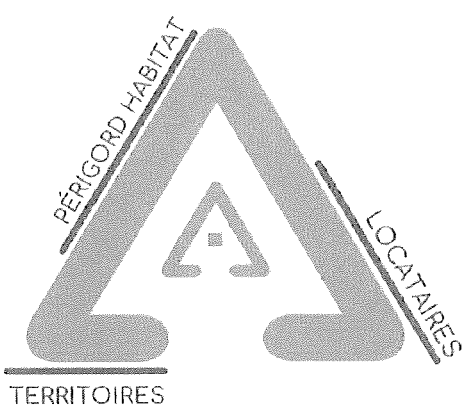
3. LES PERSPECTIVES POUR 2025

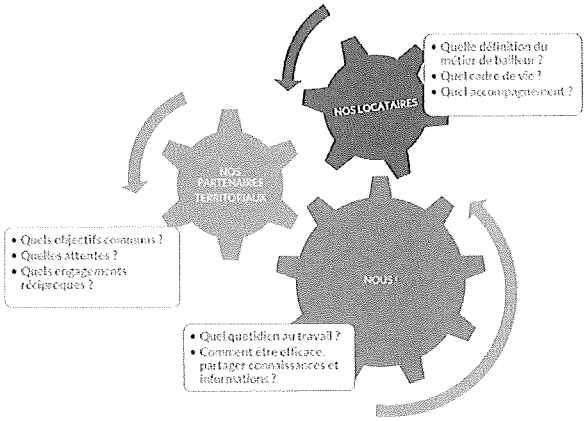
Les perspectives 2025 se traduisent naturellement dans les orientations budgétaires 2025.

Elles visent un triple objectif :

1) La poursuite de la feuille de route de l'office, votée en 2024, se traduisant notamment par l'élaboration d'un **projet d'établissement** qui reposera sur les trois piliers suivants :

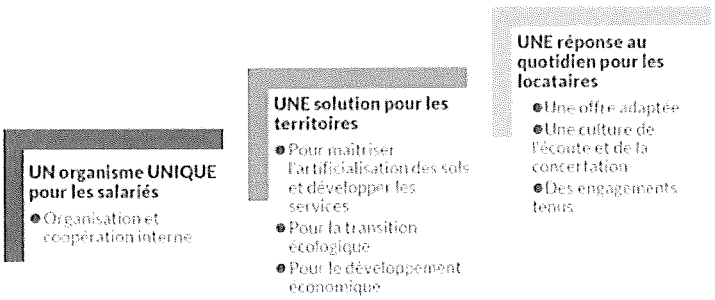
   - ***Périgord Habitat,***
   - ***ses locataires***
   - ***ses partenaires***





Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Identifier les clés du sentiment d'appartenance à l'organisme, établir le socle de valeur communes de nature à engager les équipes de façon solidaire autour d'objectifs communs ; et dépasser définitivement la fusion entre les deux ex-organismes pour appréhender **Périgord Habitat** sous une identité propre et unique.
- Voir en Périgord habitat une solution au service des territoires, et notamment des communes, en recherchant un intérêt et des objectifs communs au travers de nouveaux projets et champs d'action.
- Apporter une réponse satisfaisante aux locataires et pour cela appréhender avec sincérité l'efficience de nos modes d'action dans une logique de qualité et d'amélioration continue.



2) **La restauration de la stabilité financière** par l'ajustement de la programmation et la gestion stricte des opérations en cours.

3) **La recherche active de nouveaux financements** dès 2025 pour mettre en œuvre la diversification des opérations de l'office sans préjudice de la mission fondamentale de gestionnaire de logement social.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG4ACA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG4ACA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 5 mai 2025

DELIBERATION N° 2025-04

Objet : Bilan 2024 du Plan de Concertation Locative et des activités des associations

Le rapport présenté en séance indique :

Le **bilan annuel du Plan de Concertation Locative** (PCL) comprenant l'activité du Conseil de Concertation Locative (CCL) est présenté en séance.

Le PCL précise que l'aide financière mise à la disposition des associations et groupements de locataires partenaires pour assurer leur fonctionnement et pour la réalisation de missions de concertation locative est fixée à 2 € par logement et par an. Une répartition de cette aide doit être réalisée entre les associations de locataires au prorata de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires. Les modalités de paiement de cette aide prévoient deux versements :

- Un premier acompte de 50 % au 2ème trimestre de chaque année, sur la base d'une demande écrite de la part des associations.
- **Le solde de cette aide financière est conditionné à la remise d'un rapport d'activité annuel, présentant notamment les actions réalisées au bénéfice des locataires en contrepartie de cette subvention.**
- A ce jour, la Confédération Nationale du Logement 24, la CLCV Nouvelle Aquitaine et l'Association AFOC24 ont établi leur rapport d'activité 2024 ; le solde de la subvention peut respectivement être versé auxdites associations.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider le bilan 2024 du PCL,
- De valider le versement du solde des subventions 2024 aux associations tel que décrit ci-dessus.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 24
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG4ACA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG4ACA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

INFORMATION

BILAN CCL 2024

Sur l'année 2024 le Conseil de concertation locative s'est réuni 9 fois, celui du mois de décembre ayant été annulé en raison du déménagement à la MDH et en accord avec les membres du CCL.

Les modalités de réunion restent comme pour les autres années, soit en présentiel soit en visio-conférence afin d'obtenir une participation maximale.

Subventions versées sur 2024 :

Pour 2024 les subventions allouées ont été les suivantes au prorata des résultats des élections et versées en 2 fois conformément au Plan de concertation locative signé en 2023 et sur présentation des bilans de chaque association :

- Pour la CNL 24 : 10 593,24€ au total pour l'année
- Pour la CLCV : 4 072,24€ au total pour l'année
- Pour l'AFOC 24 : 3 471,24€ au total pour l'année

Les ordres du jour abordés ont été les suivants :

Le 17 janvier 2024 :

- Plan d'amélioration de la qualité de service Quali'HLM
- Point gestion déchets / redevance incitative
- Présentation budget 2024
- Présentation PEP PSP
- Bilan CCL 2023
- Statistiques téléphoniques

Le 14 février 2024 :

- Plan d'amélioration de la qualité de service Quali'HLM
- Point gestion déchets / redevance incitative
- Problématique de la régularisation des charges concernant le chauffage collectif gaz
- Projet mise en place d'un accord collectif concernant le paiement de l'enlèvement des encombrants
- Chiffres de la demande 2023
- Bilan des réclamations 2023

Le 13 mars 2024 :

- Plan d'amélioration de la qualité de service Quali'HLM
- Point gestion déchets / redevance incitative
- Occupation sociale 2023
- Ajustement provisions des charges 2024
- Point astreinte

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG4ACA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG4ACA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

INFORMATION

Le 10 avril 2024 :

- Plan d'amélioration de la qualité de service Quali'HLM
- Point gestion déchets / redevance incitative
- Point marchés
- Chèque énergie

Le 15 mai 2024 :

- Plan d'amélioration de la qualité de service Quali'HLM
- Point gestion déchets / redevance incitative
- Présentation des réhabilitations
- Point sur les constructions neuves
- Point sécurité
- Point charges : redevance incitative
- Présentation indemnité ou gestes commerciaux

Le 12 juin 2024 :

- Plan d'amélioration de la qualité de service Quali'HLM
- Point gestion déchets / redevance incitative
- Information semaine de l'innovation
- Analyse de l'utilisation du portail locataire
- Point marché espaces verts et missions des ouvriers espaces verts

Le 11 septembre 2024 :

- Plan d'amélioration de la qualité de service Quali'HLM
- Point gestion déchets / redevance incitative
- Point sur la CUS - Evaluation mi-parcours
- Point réhabilitation thermique de certaines résidences

Le 09 octobre 2024 :

- Plan d'amélioration de la qualité de service Quali'HLM
- Point gestion déchets / redevance incitative
- Point utilisation répartiteurs de chaleur en présence d'ISTA
- Point politique de vente
- Point d'information r régularisation des charges

Le 13 novembre 2024 :

- Plan d'amélioration de la qualité de service Quali'HLM, présentation résultats audit de mise en œuvre et perspectives
- Point gestion déchets / redevance incitative
- Information réhabilitation bâtiments Ebis, F et Fbis résidence Jacqueline AURIOL Chamiers
- Nouvelle organisation APP

contact@perigordhabitat.fr 05 53 02 15 00 www.perigordhabitat.fr
Siège social : Périgord HABITAT - Créavallée Nord - Créapark 2 - 212 boulevard des Saveurs - 24660 Coulounieix-Chamiers
Etablissement public local à caractère industriel et commercial Siren 272 400 011 APE 6820A R.C.S. Périgueux

BERGERAC 05 53 63 90 10 | GRAND PERIGUEUX 05 53 02 74 90 | SARLAT 05 53 28 64 50 | NONTRON 05 53 60 60 30 | PERIGUEUX 05 24 52 00 70

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG4ACA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG4ACA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Examen du Bilan 2024 du Plan de Concertation Locative

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG4ACA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG4ACA050525

Eléments
d'ordre général

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Un plan d'actions partagé avec les associations de locataires

Une contrepartie annuelle versée par Périgord habitat à hauteur de 2 euros par logement, répartie selon le résultat de leur élection

9 réunions du Conseil de Concertation Locative tenues en 2024

3 rapports d'activité remis

AFOC24	3 471,24 €
CNL 24	10 593,24 €
CLCV Nouvelle-Aquitaine	4 072,24 €

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG4ACA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG4ACA050525

Réunions du CCL

Synthèse 2024

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

- Fil conducteur autour de la démarche qualité QUALI'HLM
- Echanges autour du budget de l'OPH et du budget récupérable
- Occupation sociale du parc
- Marchés de service

- Dossiers clés abordés en 2024
  - Collecte des déchets – qualité de service & coût
  - Chauffage & énergie
  - Gestion des espaces verts
  - Réhabilitations d'ensembles résidentiels
  - Développement de l'offre locative

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG4ACA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG4ACA050525

Au-delà des réunions du CCL

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

- Mise en place d'une équipe d'intervention rapide pour mener des actions de dépannage dans des conditions plus satisfaisantes

- Rencontres de concertation en pied d'immeubles

- Un soutien aux actions des associations et amicales de locataires

- Préparation d'accords-cadres portant :
  - Sur l'entretien préventif de la plomberie
  - Sur le remplacement des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée

- Actualisation en cours de la grille des décotes de vétusté applicable à la suite des états des lieux sortants

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG5ACA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG5ACA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 05 mai 2025

DÉLIBÉRATION N°2025-05

Objet : Avancement de la programmation 2025

Vu la délibération du SMOLS sur la feuille de route à Périgord Habitat,
Vu les décisions du CRHH de Nouvelle Aquitaine pour l'année 2025,
Vu la délibération du Conseil d'Administration sur le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) 2025 du 16 décembre 2024,

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Monsieur le Directeur Général rappelle les objectifs de construction de nouveaux logements inscrits au Plan Stratégique de Patrimoine pour l'année 2025 ; il souligne le fait que ceux-ci avaient été revus à la baisse au regard des années antérieures en raison d'un contexte globalement défavorable :

- **56 logements**, avec une moyenne d'investissement de 175 000 €/logement (50 % en PLUS - 50 % en PLAI), complétés par une offre d'une **quarantaine de logements** au titre de la recomposition hors site de l'offre démolie dans le cadre du programme ANRU du quartier de Chamiers.

En fonction des orientations locales (besoins spécifiques de collectivités locales et de leur bassin d'emploi), des inflexions du calendrier de certains projets pour des raisons matérielles (accès au foncier), financières (capacités d'investissement ajustées) ou stratégiques (valorisation de foncier issu de programme de renouvellement de patrimoine et recherche de nouvelles formes de partenariat), les orientations pour le développement d'une offre nouvelle en 2025 sont à présent réhaussées :

- **74 logements** sur les communes de Thiviers (20), Saint Cyprien (19), Eymet (8), Piégut Pluviers (10), Lanouaille (17)
- d'une offre ANRU à recomposer d'une **quarantaine de logements** sur la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux.

En l'état actuel des programmes, la répartition PLUS-PLAI est établie à parts équivalentes. Des orientations vont néanmoins être proposées pour promouvoir majoritairement une offre PLUS (50%), accompagnée d'une offre pour les ménages les plus défavorisées (PLAI) et d'une offre favorisant une plus grande mixité sociale (PLS).

L'enjeu de maîtrise de l'engagement de fonds propres - reconstitués - par opération (15 %) est toujours d'actualité.

Une évolution du portefeuille d'agréments à solliciter au titre de l'exercice 2025 est possible en cours d'année. Les ajustements seront soumis à l'avis du Conseil d'Administration ou, le cas échéant, du Bureau lors de prochaines réunions.

Les logements à programmer, au titre de la recomposition hors site de l'offre démolie du programme de renouvellement urbain de Chamiers, doivent être impérativement identifiés avant la fin de l'été 2025, sous peine de perdre les financements afférents. Il est proposé que ce sujet soit présenté en instance de rentrée (septembre-octobre 2025).

En complément de ces orientations de programmation de développement, le portefeuille de développement contient actuellement :

- 14 programmes (257 logements) en phase de réalisation (travaux).

Il est rappelé que 63 logements ont été mis en service depuis le début de l'année (Bergerac, La Coquille, Le Pizou, Sanilhac, Périgueux, Saint Pompon) et que 161 logements sont à livrer en 2025 (Javerlhac-la-Chapelle-Saint Robert, Coulounieix-Chamiers, Antonne-et-Trigonant, Prigonrieux, Siorac-en-Périgord, Verteillac, Périgueux, Moulin-Neuf)

- 27 programmes (309 logements) en phase de conception
- 7 projets (91 logements) en étude de faisabilité
- 12 projets (208 logements) en étude d'opportunité

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De se prononcer à propos des évolutions de la programmation pour 2025, et du portefeuille actuel d'opérations et d'agréments,
- D'autoriser le Directeur Général à proposer des évolutions stratégiques qui permettront de répondre au mieux aux attentes des territoires et aux besoins des demandeurs de logement.

VOTE A L'UNANIMITE
Pour : 24
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG6CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG6CA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 05 mai 2025

DÉLIBÉRATION N°2025-06

Objet : Rapport 2023 de l'exécution du protocole de rétablissement CGLLS

Le rapport présenté en séance stipule :

Le protocole C.G.L.L.S de rétablissement de l'équilibre, signé le 26 décembre 2018, doit faire l'objet d'un rapport annuel d'exécution validé par le Conseil d'Administration.

Il est présenté en séance et en annexe de la présente délibération.

Après avoir été partagé avec les représentants de la CGLLS lors d'une réunion prévue à court terme, ledit rapport sera transmis à Madame la Préfète de la Dordogne et aux collectivités territoriales parties prenantes au protocole.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De prendre acte du rapport 2023 de l'exécution du protocole de rétablissement CGLLS annexé à la présente délibération,
- D'autoriser M. Bertrand BOISSERIE, agissant en sa qualité de Directeur Général, à réaliser toutes les démarches nécessaires à ce processus.

VOTE À L'UNANIMITE
Pour : 24
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG6CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG6CA050525

Rapport Annuel 2023 sur l'exécution du protocole CGLLS - Annexe 1

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Préambule

Le protocole C.G.L.L.S de rétablissement de l'équilibre, signé le 26 décembre 2018, doit faire l'objet d'un rapport annuel d'exécution, soumis à l'avis et à la validation par le Conseil d'Administration. Il est remis à Madame la Préfète de Dordogne ainsi qu'aux Collectivités Territoriales parties prenantes dudit protocole.

Table des matières

Note de synthèse – Vacance locative et Impayés 3
Lutte contre la vacance 3
Lutte contre l'impayé 3
Réalisation des engagements 5
Rapprochement avec Dordogne Habitat (1.0 du protocole) 5
Loyers (1.1 du protocole) 5
Perte sur vacance (1.2 du protocole) 6
Coût des Impayés (1.3 du protocole) 6
Frais de structure (1.4 du protocole) 7
Charges de personnel (1.4.1) 7
Charges de fonctionnement (1.4.2) 7
Maintenance (1.5 du protocole) 8
Autres charges (1.6 du protocole) 8
Cession de Patrimoine (1.7 du protocole) 9
Mesures patrimoniales et dépenses afférentes (1.8 du protocole) 9
Conventions ANRU (1.9 du protocole) 14
Gestion de la dette (1.10 du protocole) 15
Autres mesures (1.11 du protocole) 15
Suivi du protocole (1.12 du protocole) 15
Comparaison des comptes du dernier exercice clos par rapport au prévisionnel (en K€) 17
Inventaire des aides 18
Prospective 18
Informations complémentaires 19
Actualisation de la simulation prévisionnelle en Annexe 2 de la délibération 21

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG6CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG6CA050525

Note de synthèse – Vacance locative et Impayés

Lutte contre la vacance

La vacance locative, exprimée en nombre de logements pour l'ensemble du patrimoine détenu par Périgord habitat, est de 7.1 % contre 7.2 % du parc à fin 2022.

- 2 % le sont pour des raisons techniques et des choix stratégiques.
- La vacance dite « commerciale » progresse pour atteindre un niveau relativement important de 5.1% % contre 2.8 % en 2022.

La vacance est très légèrement infléchie au fil du protocole, cette amélioration se confirmant au vu des données disponibles pour l'année 2024.
Toutefois, l'année 2025 est marquée par une volonté de maîtrise et de redressement budgétaire, sans compromis quant à la recherche d'une satisfaction accrue des locataires. Une stratégie de réduction de la vacance locative se met progressivement en place, sous l'autorité d'une instance pilotage ad-hoc.
Ce Comité de Pilotage, installé en mars 2025, implique les parties prenantes de la gestion locative, financière et patrimoniale. Il permettra :

- Identifier les freins opérationnels au traitement rapide des logements en vacance fonctionnelle (vacance technique, dans le cadre de la remise en état de logements, et vacance commerciale de moins de trois mois) ;
- Clarifier les différents statuts de vacance « stratégique », en prévision de démolitions, ventes ou réhabilitations au regard de la programmation effective desdits investissements ;
- Conduire des diagnostics de marchés et des études de la commercialité des logements en vacance commerciale de longue durée ;
- Coordonner les actions entre services pour fluidifier les processus de remise en location ;
- Fixer des objectifs de réduction des délais et optimiser les moyens financiers mis à disposition ;
- Qualifier l'offre de logements vacants à budget constant, en systématisant le nettoyage approfondi des logements ;
- Renforcer les exigences vis-à-vis des prestataires mobilisés lors de la remise en état des logements, notamment en matière de réactivité et de qualité d'exécution.

A l'échelle du périmètre ex-GPH - focus

Nous constatons une baisse de 53 du nombre de logements vacants par rapport au 31/12/2022.
La vacance pour démolition, au titre de la convention de projet NPNRU du quartier de Chamiers, diminue de 34 logements de façon consécutive à la démolition partielle de l'ensemble 1009.

STATUT VACANCE	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	Ecarts
Nombre total de logements vacants	422	476	575	373	320	-53
Dont programme de démolition NPNRU chamiers	110	169	215	65	31	-34

Lutte contre l'impayé

Les dispositifs classiques d'accompagnement des ménages en difficulté ont été consolidés afin d'agir le plus en amont possible sur les situations d'impayés.
Ces actions concernent notamment :

- La mise en œuvre de plans d'apurement adaptés à la situation financière des locataires ;
- L'ajustement des provisions de charges au plus juste ;
- Un suivi individualisé des locataires en difficulté pour les aider à maîtriser leurs charges.

Il convient de noter les procédures du pré-contentieux revues en fin d'année 2024 : ainsi, les huissiers sont saisis pour délivrer les commandements de payer dans un délai de deux mois - au lieu de cinq auparavant - afin de limiter l'occurrence de dettes élevées, parfois insoutenables de façon définitive pour les locataires concernés. Ce choix de gestion, évalué régulièrement, favorise l'accompagnement des ménages, au plus tôt.

Les liens établis entre Périgord habitat et les partenaires sociaux (travailleurs sociaux, services sociaux départementaux, CCAS, associations spécialisées...) tendent à se renforcer afin de mieux coordonner les interventions et d'assurer une prise en charge globale des ménages fragilisés. Cette coopération accrue permet d'anticiper les ruptures, de mieux orienter les locataires, et de mobiliser plus rapidement les dispositifs d'aide existants.

La stabilisation des effectifs dédiés au précontentieux constitue également un levier essentiel pour assurer un suivi réactif et constant des dossiers.

Nous attendons de cet ensemble de mesures une stabilisation du niveau d'impayés à court terme.

Enfin, l'organisme poursuit en 2025 la professionnalisation de l'action en faveur de l'accompagnement social, un service de « développement social » ayant été créé à ces fins.

A l'échelle du périmètre ex-GPH - focus

Le volume des dettes des locataires occupant un logement détenu par l'ex-Grand Périgueux Habitat a augmenté de 215 K€ entre 2022 et 2023, dont 172 K€ au titre des locataires présents et 43 K€ des partis.

	2019	2020	2021	2022	2023	Variation
Locataires partis	1 595 078	1 829 934	1 627 027	1 641 753	1 684 955	43 202
Locataires présents	1 562 705	1 499 526	1 444 256	1 374 065	1 546 147	172 082
Creances totales	3 157 783	3 329 460	3 071 283	3 015 818	3 231 102	215 284

Nous constatons une hausse continue du niveau de l'impayé, qui tend à se confirmer en 2024, portée par plusieurs facteurs conjoncturels et structurels :

- La hausse significative des charges directes, en particulier les dépenses énergétiques (chauffage, électricité, eau chaude), qui affectent fortement le budget des ménages ;
- L'augmentation des charges indirectes, telles que la redevance incitative sur les déchets mise en place en Dordogne, désormais refacturée aux locataires pour un coût souvent être supérieur à la taxe d'ordure ménagère ;
- Une paupérisation progressive des locataires entrants, dont les revenus sont de plus en plus précaires, marqués par une part croissante de bénéficiaires de minima sociaux, de contrats d'emploi instables ou de composition familiale fragile. Cette tendance reflète l'évolution du profil socio-économique des demandeurs de logement social, dont une grande majorité relèvent désormais des catégories des plus fragiles.

Réalisation des engagements

Rapprochement avec Dordogne Habitat (1.0 du protocole)

Engagement

« Grand Périgueux Habitat s'attachera à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour engager et achever le dispositif de fusion avec Dordogne Habitat, au 1er janvier 2020 ».

Réalisation

La fusion a été réalisée au 1er janvier 2020 par voie d'absorption de l'OPH Grand Périgueux Habitat (OPH Absorbé) par l'OPH Dordogne Habitat (OPH Absorbant).
La Fusion s'est accompagnée d'un changement de collectivité de rattachement au profit du Syndicat Mixte Ouvert de Logement Social de Dordogne (SMOLS) de l'OPH Dordogne Habitat, créé par arrêté préfectoral en date du 5 juillet 2019 et d'un changement d'appellation de l'OPH Dordogne Habitat pour devenir l'OPH Périgord Habitat.

Il est à noter que l'année 2025 est marquée par une action stratégique qui vise à qualifier la fusion opérée :

- La refonte du Plan Stratégique de Patrimoine est en cours ; elle harmonisera les modalités d'évaluation de l'attractivité et de l'état du patrimoine et jettera les bases de la stratégie sociale et patrimoniale. Cette démarche fera l'objet d'une validation intermédiaire - politique - en juin 2025 ; puis d'un arbitrage stratégique en décembre 2025.
- Un projet d'établissement est en cours d'élaboration, portée par les salariés de Périgord habitat ; elle établira des engagements des qualité de service renouvelés, la fonction remplie par l'organisme sur les territoires et les modalités d'une coopération interne apaisée.
- Un plan de formation soutenu se poursuit afin d'harmoniser les cultures métiers et pratiques professionnelles.
- La relocalisation prévue du siège et des équipes de Périgord habitat sur le site de la Maison Départementale de l'Habitat, à Périgueux, a été opérée et soutiendra de nouvelles dynamiques internes. Une action visant à optimiser la charge financière induite est envisagée à court/moyen terme.

Loyers (1.1 du protocole)

Engagement

*« **Grand Périgueux Habitat s'engage à faire évoluer** en valeur la masse **des loyers des logements** de 2019 à 2024 (hors effet des démolitions, opérations nouvelles, réhabilitations et vacance) en tenant compte de l'IRL et **au minimum de 1.2% par an** (...) Cette disposition dérogatoire relative aux augmentations de loyers est prévue par l'article L442-1 alinéa 5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur à la signature du protocole. »*

Réalisation

Au 1er janvier 2023, les loyers des logements ont été revalorisé de + 3.60 % sur tout le parc Périgord Habitat.

Cette décision s'inscrit dans un contexte d'augmentation généralisée des charges d'exploitation qui affecte de façon substantielle l'équilibre économique des activités de l'organisme et sa structure financière.

Le Conseil d'administration, pleinement conscient de ces enjeux, a soutenu cette revalorisation, et reflète sa confiance dans la stratégie de gestion de Périgord Habitat, et son engagement à accompagner l'office dans un contexte financier exigeant.

Une décision analogue a été, à titre d'information complémentaire, observée en 2024 et 2025.

Perte sur vacance (1.2 du protocole)

Engagement

La perte sur vacance doit s'établir à 920 K€ soit 5.9% des loyers prévus au protocole.

A l'échelle du périmètre ex-GPH - focus

La perte sur vacances pour 2023 est de 1 158 K€, soit 8.57 % des loyers.

Les délais de remise en état technique des logements vacants constituent l'un des principaux facteurs expliquant l'augmentation de la vacance. Ces délais sont souvent trop longs, en raison d'une disponibilité parfois réduite des entreprises mais aussi d'une montée en charge des travaux nécessaires. L'entretien du patrimoine parfois insuffisant ou irrégulier au fil des années a conduit à une dégradation plus rapide de certains logements.

La mise en place du Comité de Pilotage en charge de la vacance locative, début 2025 vise à réduire ce phénomène.
Par ailleurs, les budgets consacrés à la remise en état des logements après état des lieux sortant, ainsi qu'au nettoyage, ont été restaurés en 2025 : ils permettront de préserver la qualité et la commercialité du parc vacant.

Coût des Impayés (1.3 du protocole)

Engagement

L'objectif des pertes de loyers et charges dues aux impayés est de 234 K€ représentant 1.5 % des loyers totaux pour l'année 2023.

Réalisation (périmètre ex-GPH)

Le coût des impayés pour 2023 s'établit à 337 K€ représentant 2.72 % des loyers.

en K€ courant	Objectif 2023 au protocole	Réalisé 2023	Ecart objectif / réalisé
Coût des impayés	225	337	+ 112
En % des loyers totaux	1.5%	2.72 %	+ 1.22%

L'évolution de l'impayé sur le périmètre Ex-Grand Périgueux Habitat est représentatif de la situation générale sur l'ensemble du parc. Nous observons une dégradation continue en 2023 et 2024.
Face à cette tendance, des mesures correctives ont été mises en place dès la fin 2024 pour endiguer l'augmentation des impayés et améliorer la situation à moyen terme.

Frais de structure (1.4 du protocole)

Engagement

L'ensemble des frais de structure (charges de personnel + charges de fonctionnement) doivent représenter au ***maximum 25.10 %*** *des loyers à l'horizon 2024.*

Réalisation (périmètre PH)

Les frais de structure sont contenus en deçà de l'objectif fixé. Toutefois, ils progressent en 2023 par rapport à 2022 (23%) et s'établissent à **24.7 %** des loyers.

Charges de personnel (1.4.1)

Engagement

Les charges de personnel non récupérables, hors régie, doivent être maintenues à hauteur de 2 798 K€ soit 17.9 % des loyers.

Réalisation (périmètre PH)
L'appréciation ne peut pas se faire selon l'origine du patrimoine. La lecture de la réalisation porte sur le périmètre Périgord Habitat. La charge relative 2023 est de **6 200 K€** soit **16.4 %** des loyers.

La masse salariale des agents de la fonction publique territoriale diminue au fil des départs. Ce mouvement est particulièrement marqué en 2023 ; il entraîne une évolution à la hausse de la masse salariale de droit privé, portée par de nouveaux recrutements.

Charges de fonctionnement (1.4.2)

Engagement

L'organisme doit maintenir le montant de ses charges de fonctionnement 2023 à 1 300 K€ représentant 8.3 % des loyers.

Réalisation

L'évaluation de cet objectif ne peut être proposée en tenant compte de l'origine du patrimoine. La lecture de la réalisation porte sur le périmètre Périgord Habitat. Les charges de fonctionnement sont de 3 148 K€ soit 8.3 % des loyers mais progressent par rapport à 2022 (6.8%).

Nous constatons en 2023 la hausse des diagnostics réglementaires et techniques, ainsi que des honoraires (impact nouveaux DPE) ; également de la prime d'assurance, des achats de fournitures utilisées par nos services en lien avec l'accroissement de l'activité maintenance.

Cette évolution à la hausse devrait se poursuivre y compris en 2025 : l'augmentation restera cependant maîtrisée, et s'explique principalement par la hausse des loyers des bureaux administratifs, liée au déménagement du siège et de l'agence de Périgueux vers la Maison de l'Habitat, pour un coût estimé à 470 K€ en 2025.

Par ailleurs, les primes d'assurance connaissent une hausse pour la troisième année consécutive, en raison d'un taux de sinistralité élevé propre à l'organisme,

Maintenance (1.5 du protocole)

Engagement

Les frais de maintenance 2023 doivent être maintenus à 2 655 K€ soit 17.0 % des loyers.

Réalisation

Les frais de maintenance 2023 sont de 7 743K€ représentant 20.7 % des loyers.

Cette orientation confirme la volonté des administrateurs de préserver un niveau élevé de maintenance du patrimoine, même en l'absence de subventions spécifiques, comme celles mobilisées dans le cadre du plan de relance et du plan d'urgence départemental en 2020 et 2021.

Toutefois, à compter de 2025, les dépenses de maintenance font l'objet d'orientations stratégiques qui permettront de les maîtriser :

- Afin de prendre en compte la réalité de la situation budgétaire contrainte ; même s'il convient de noter que cette évolution s'inscrit dans une démarche de priorisation des interventions, en maintenant une attention particulière sur la sécurité, la salubrité et la continuité du service aux locataires ;
- En renforçant les approches stratégiques, qui permettront une gestion patrimoniale plus globales ; ainsi, certains travaux de maintenance (entretien courant et gros-entretien) seront plus couramment constitutifs d'investissements (remplacements de composants, voire réhabilitations). Les Plan Stratégique du Patrimoine et Plan d'Entretien du Patrimoine sont ainsi revus dès l'année 2025, adossés à une étude financière prévisionnelle ad-hoc.

Autres charges (1.6 du protocole)

Engagement

Le poste autres charges 2023 doit être à 2 K€.

Réalisation

Nous enregistrons les charges liées aux titres participatifs pour un montant de 49 K€ sur l'exercice 2023. Il est à noter que l'incidence financière à long terme des titres participatifs (rémunération et remboursement) fait l'objet d'une attention régulière de la part de la direction des finances de l'organisme : la prospective financière réalisée sous VISIAL tient systématiquement compte des échéances à venir.

Cession de Patrimoine (1.7 du protocole)

Engagement

Les produits nets de cession 2023 étaient prévus pour 614 K€.

Réalisations 2023

Il est rappelé que le plan de vente a été revu à la fusion. En effet, certains sites fléchés en vente dans le protocole ont été jugés difficiles à commercialiser pour des raisons d'attractivité, d'occupation, ou par leur situation collective. L'office s'est engagé à réaliser son plan de vente à l'échelle de Périgord habitat afin d'obtenir le montant nécessaire des plus-values de cessions à son activité. C'est également dans cette perspective que l'office a mis à la vente les locaux de ses deux ex-sièges sociaux, la vente est en cours et se répercutera sur les exercices futurs afin d'apporter les fonds propres à l'organisme pour la réalisation de ses investissements.

Le plan de vente a été actualisé en fin d'année 2024 pour prendre en compte le critère de rentabilité de la gestion locative actuelle, et garantir que les décisions prises soient viables économiquement tout en respectant la mission sociale de l'organisme.

Le produit net de cession 2023 s'élève à 938 K€.

Mesures patrimoniales et dépenses afférentes (1.8 du protocole)

Opérations nouvelles

PROTOCOLE EN K€

Opérations	Année de	Nombre de lgts	Coût	Subv ANRU	Subv ETAT	Subv Coll Locale	Subv Commune	Subv Gd Px	Subv CD24	Subv Région NA	Subv AL	Autres Subv	Emprunts	Fonds Propres
CHAMPCEVINEL 1134	2017	4	592		13	59	41		6	12			494	26
RAYNAL 2-1127	2017	20	2119		95	54	12	12	30			68	1865	37
CHÂTEAU L EVEQUE-1135	2017	10	1365		26	92	0	47	15	30		8	1214	25
LACOMBE-1136	2018	6	772		26	45	9	9		27		1	619	81
MAZY-1129	2020	14	1538		52	105	21	21	21	42		2	1285	94
CAMPNIAC 5 10Lgts-1139	2020	10	1787		200	75	15	15	15	30			1319	193
LAVOISIER-1141	2019	8	1153		39	60	12	12	12	24		1	972	81
COURSAC 2-1142	2019	10	1475		27	92,475	47,475	15		30			1270	85,525
SANILHAC - 1148	2020	4	788		11	95	77	6		12			625	57
SALTGOURDE	2020	30	3478		98	192	45	57		90		94	2892	202
ANTONNE APEI	2020	25	2275		290	212,415	72,415	125		15		30	1701	41,585
CHÂTEAU L EVEQUE	2020	6	637		37	63	22,5	22,5		18			530	7
COMBE DES DAMES-1146	2020	8	1037		16	48	12	12		24		1	904	68
CHAMPCEVINEL VEFA-1149	2020	43	4514		97	129	64,5	64,5		0		5	4109	174
BASSILLAC	2020	24	3669		32	227	119	36		72		3	3175	232
PX RIBOT	2020	12	1443		32	36	18	18				1	884	490
NPNRU CHAMIERS 1	2021	18	2178	67		148,5	62	62	25				1821	141,5
BRAILLE - 3008	2022	30	3315		97	90	45	45				4	2893	231
NPNRU CHAMIERS2	2022	18	2178	67		148,5	62	62	25				1822	140,5
PEY-HARRY	2023	30	3315		97	90	45	45				3	2894	231
NPNRU CHAMIERS3	2023	18	2178	67		148,5	62	62	25				1822	140,5
POZZI	2024	40	4514		119	120	60	60				5	3962	308
TOTAUX PROTOCOLE		388	46 320	201	1 404	2 330	924	808	173	426	-	226	39 072	3 087

	Opérations	Année de Livraison	Nombre de Pbs	Coût	Subv ANRU	Subv ETAT	Subv Coll Locale	Subv Commune	Subv CD Dr	Subv CD 24	Subv Région NA	Subv AL	Autres Subv	Emprunts	Fonds Propres
PROTOCOLE	CHAMPCEVINEL 1134	2017	4	592		13	59	41		6	12			494	26
REEL	CHAMPCEVINEL 1134	2017	4	532			12				12			494	26
PROTOCOLE	SAYNAL 2-1127	2017	20	2119		95	54	12	12	30			68	1865	37
REEL	SAYNAL 2-1127	2017	20	1993			0							1865	128
PROTOCOLE	CHÂTEAU LEVEQUE-1135	2017	10	1365		26	92	0	47	15	30		8	1214	25
REEL	CHÂTEAU LEVEQUE-1135	2017	10	1226			0							1214	12
PROTOCOLE	LACOMBE-1136	2018	6	772		26	45	9	9		27		1	619	81
REEL	LACOMBE-1136	2019	6	810			37				27			636	137
PROTOCOLE	MAZY-1129	2020	14	1538		52	105	21	21	21	42		2	1285	94
REEL	MAZY-1129	2021	14	1577		52	105	21	21	21	42		1	1255	165
PROTOCOLE	CAMPNAC 5 1OLgts-1139	2020	10	1787		200	75	15	15	15	90			1319	193
REEL	CAMPNAC 5-1139	2021	10	1842		45	75	10	15	15	45		139	1376	207
PROTOCOLE	LAVOISIER-1141	2019	8	1153		39	60	12	12	12	24		1	972	81
REEL	LAVOISIER-1141	2023	8	1508		39	60	12	12	12	24		1	1149	259
PROTOCOLE	COURSAC 2-1142	2019	10	1475		27	92,475	47,475	15		30			1270	85,525
REEL	COURSAC 2-1142	2021	10	1326		27	92	47	15		30			1101	107
PROTOCOLE	COMBE DES DAMES-1146	2020	8	1037		16	48	12	12		24		1	904	68
REEL	COMBE DES DAMES-1146	2021	8	1092		36	48	12	12		24	27		926	55
PROTOCOLE	CHAMPCEVINEL VEFA-1149	2020	43	4514		97	129	64,5	64,5		0		5	4109	174
REEL	CHAMPCEVINEL VEFA-1149	2023	43	4515		142	129	64,5	64,5					3793	451
PROTOCOLE	BASSILLAC	2020	24	3669		32	227	119	36		72		3	3175	232
REEL	BASSILLAC-1145	2023	24	3872		32	228	120	68		72			2926	686
PROTOCOLE	SAINLHAC - 1148	2020	4	788		11	83	77	6					625	69
REEL	SAINLHAC - 1148	2025	4	608		11	83	77	6			8	10	458	38
PROTOCOLE	SALTGOURDE	2020	30	3478		98	180	45	45		90		94	2892	214
REEL	PX SALTGOURDE M.NOTERIE - 1147	2025	30	4436		86	345	45	45	165	90	34		3175	796
PROTOCOLE	ANTONNE APEI	2020	25	2275		290	212	72,415	125		15		30	1701	42
REEL	ANTONNE APEI-1143	2025	25	3611		290	170		125		45			2462	689
PROTOCOLE	CHÂTEAU LEVEQUE	2020	6	637		37	63	22,5	22,5		18			530	7
REEL	CHÂTEAU LEVEQUE - 1144	2026	6	1089		32	129	15	15	30	67			780	149
PROTOCOLE	PX RIBOT	2020	12	1443		32	36	18	18				1	884	490
REEL	PX RIBOT - 3002	2025	12	2047	44	60	121	18	18	85				1200	622
PROTOCOLE	NPNRU CHAMIERS 1	2021	18	2178	67		148,5	62	62	25				1821	141,5
PROTOCOLE	NPNRU CHAMIERS2	2022	18	2178	67		148,5	62	62	25				1822	140,5
PROTOCOLE	NPNRU CHAMIERS3	2023	18	2178	67		148,5	62	62	25				1822	140,5
REEL	NPNRU CHAMIERS - 3007	2025	20	3653	50		300	41	91	138				2775	528
REEL	NPNRU CHAMIERS2 - 3043	2027	37	5045	76		258	101	101	56				4033	679
PROTOCOLE	BRAILLE - 3008	2022	30	3315		97	90	45	45				4	2893	231
REEL	Réhabilitation BRAILLE - 3008	2027	30	6117	128		305	40	45	215				4472	1223
PROTOCOLE	FEY-HARRY	2023	30	3315		97	90	45	45				3	2894	231
REEL	FEY-HARRY - 20,6 - pour les 51	2026	51	8431	76	68	327	77	77	171		25		7227	709
PROTOCOLE	POZZI	2024	40	4514		119	120	60	60				5	3962	308
REEL	POZZI - 3005	2027	41	6469		347	334	62	67	203				4076	1712
	TOTAUX PROTOCOLE			46320	201	1404	2306	924	776	173	414	0	226	39072	3111
	TOTAUX REELS			61800	372	1267	3158	812	755	1116	473	94	151	47391	9377

Deux opérations prévues au protocole ont été livrées en 2023, pour un coût supérieur au prévisionnel (5 380 K€ contre 4 822 K€) occasionnant également une consommation de fonds propres supérieure au prévisionnel (945 K€ contre 313 K€).

Pour toutes les opérations terminées (incluant les opérations livrées en 2023), le protocole d'origine prévoyait une masse de fonds propres de 1 153 K€ ; après réalisation ces opérations ont nécessité 2 212 K€ soit une hausse des fonds propres de + 92%.
Cette différence s'explique par les éléments suivants :

- LAVOISIER - 1141 : une augmentation du coût de revient par rapport au prévisionnel de 355 k€ (soit +31%) compensée par une augmentation conjointe des emprunts de 177 k€ soit +18% et des fonds propres de 178 k€)
- BASSILLAC - 1145 : une augmentation du coût de revient par rapport au prévisionnel de 203 k€ (soit +6%) et une diminution de l'emprunt CDC de 250 k€ (soit -8%), compensées par une augmentation des fonds propres de 454 k€

<u>Réhabilitations</u>

PROTOCOLE EN K€

Opérations	Année de	Nombre de lgts	Coût	Subv ANRU	Subv ETAT	Subv Coll Locale	Subv Commune	Subv Gd Px	Subv CD24	Subv Région NA	Subv AL	Autres Subv	Emprunts	Fonds Propres
LES MONDOUX	2021	144	2798			432	216	216					2087	279
RUE JEAN MACE	2021	41	797			124	62	62					594	79
LE TOULON 3	2019	40	739			120	60	60					545	74
11 RUE LACOMBE2	2018	47	309			0	0	0					278	31
16 FONTAINE DES MALADES	2020	58	309			174	87	87					104	31
36 RUE DU 34 ARTILLERIE	2020	36	210			108	54	54					81	21
27 RUE DU 34 ARTILLERIE	2020	20	119			60	30	30					47	12
BAT A B CHAMIERS	2021	30	1164	82		456	183	183	45	45	72	72	364	118
COULNX BAT D CHAMIERS	2022	64	2368	198		1012	410	410	96	96	0	154	767	237
BAT EBIS CHAMIERS	2022	32	479	18		248	100	100	48				166	47
BAT F FBIS CHAMIERS	2022	126	2366	115		973	392	392	189				1041	237
RUE JEAN PAGES 300	2022	16	264			48	24	24					189	27
LES HAUTS D'AGORA	2022	180	3912			540	270	270					2981	391
COULNX BAT E CHAMIERS	2022	60	1424	82		914	367	367	90	90	0	144	143	141
RIBOT	2022	12	617			36	18	18					520	61
RUE SIEGFRIED	2022	59	3037			177	88,5	88,5					2557	303
LAKANAL	2024	30	317			180	90	90					105	32
LES JAURES	2025	105	534			316	158	158					165	53
LE TOULON	2026	50	924			300	150	150					531	93
RUE JEAN MACE CHAMIERS	2026	50	201			150	75	75					31	20
LE TOULON 2	2026	30	555			180	90	90					319	56
TOTAUX PROTOCOLE			23 443	495	-	6 548	2 925	2 925	468	231	72	370	13 615	2 343

Réalisation

Protocole

	Opérations	Année de Livraison	Nombre de lgts	Coût	Subv ANRU	Subv ETAT	Subv Coll Locale	Subv Commune	Subv Gd Px	Subv CD24	Subv Région NA	Subv AL	Autres Subv	Emprunts	Fonds Propres
PROTOCOLE	LE TOULON 3	2019	40	739			120	60	60					545	74
REEL	LE TOULON 3 - 1037	2019	40	583			120	60	60						463
PROTOCOLE	11 RUE LACOMBE2	2018	47	309			0	0	0					278	31
REEL	11 RUE LACOMBE2 - 1076	2022	47	231			12	6	6					100	119
PROTOCOLE	16 FONTAINE DES MALADES	2020	58	309			174	87	87					104	31
REEL	16 FONTAINE DES MALADES - 1075	2015	58	393			174	87	87						219
PROTOCOLE	36 RUE DU 34 ARTILLERIE	2020	36	210			108	54	54					81	21
REEL	36 RUE DU 34 ARTILLERIE - 1040	2019	36	133			100	50	50						33
PROTOCOLE	27 RUE DU 34 ARTILLERIE	2020	20	119			60	30	30					47	12
REEL	27 RUE DU 34 ARTILLERIE - 1041	2019	20	16			0	0	0						16
PROTOCOLE	BAT A B CHAMIERS	2021	30	1164	82		469	189,5	189,5	45	45	72	72	364	105
REEL	BAT A B CHAMIERS - 1031	2021	30	1314	177		468	189	189	45	45	72	121	332	216
PROTOCOLE	COULNX BAT D CHAMIERS	2022	64	2368	198		1028	418	418	96	96	0	154	767	221
REEL	BAT D CHAMIERS - 1011	2021-2022	64	2330	275		996	405	405	93	93		249	250	561
PROTOCOLE	COULNX BAT E CHAMIERS	2022	60	1424	82		962	391	391	90	90	0	144	143	93
REEL	BAT E CHAMIERS - 1012	2021-2022	44	1605	275		996	405	405	93	93		249	63	23
PROTOCOLE	RUE JEAN PAGES 300	2022	16	264			48	24	24					189	27
REEL	PERIGUEUX RUE JEAN PAGES - 1034	2022	16	180			58	24	24					50	72
PROTOCOLE	LE TOULON	2026	50	924			300	150	150					531	93
REEL	LE TOULON - 1035	2024	50	478			250	75	75	100				228	0
PROTOCOLE	LE TOULON 2	2026	30	555			180	90	90					319	56
REEL	LE TOULON 2 - 1095	2022	30	350			140	35	35	35				210	0
PROTOCOLE	RUE JEAN MACE	2021	41	797			124	62	62					594	79
REEL	PERIGUEUX JEAN MACE - 1027	2024	41	2179			223	111	111	111				1727	229
PROTOCOLE	LAKANAL	2024	30	317			180	90	90					105	32
REEL	LAKANAL - 1074	2025	30	694			220	93	93	46				473	1
PROTOCOLE	LES JAURES	2025	105	534			316	158	158					165	53
REEL	LES JAURES - 1097	2024	105	253			170	43	43	50					83
PROTOCOLE	BAT EBIS CHAMIERS	2022	32	479	18		248	100	100	48				166	47
REEL	ANRU BAT EBIS CHAMIERS - 1013	2026	37	1438	53		262	107	107	48			109	998	16
PROTOCOLE	LES HAUTS D'AGORA	2022	180	3912			540	270	270					2981	391
REEL	LES HAUTS D'AGORA - 1024	2026	84	4416			805	270	270	265				3611	0
PROTOCOLE	BAT F FBIS CHAMIERS	2022	126	2366	115		945	378	378	189				1041	265
REEL	ANRU BAT F FBIS CHAMIERS - 1021	2027	126	6032	363		1045	425	426	189				4672	2
PROTOCOLE	LES MONDOUX	2021	144	2798			432	216	216					2087	279
REEL	PERIGUEUX LES MONDOUX - 1022	2027	67	4495			480	120	120	240			272	3183	560
hors protocole	JEAN MACE CHAMIERS	2026	50	201			150	75	75					31	20
	RIBOT	2022	12	617			36	18	18					520	61
hors protocole	SIEGFRIED	2022	59	3037			177	88,5	88,5					2557	303
	TOTAUX PROTOCOLE			23 443	495	0	6 597	2 949	2 949	468	231	72	370	13 615	2 294
	TOTAUX REELS			27 172	1 142	0	6 519	2 477	2 499	1 313	291	0	1 000	15 897	2 614

Des opérations sont malheureusement en attente ou décalées car les équilibres financiers avec des loyers plafonnés extrêmement bas ne permettent pas une réhabilitation complète (voire une restructuration) aux nouveaux coûts et aux exigences d'aujourd'hui. De plus, 3 opérations ont été retirées du protocole (Périgueux rue Siegfried et Chamiers rue Jean Macé pour des raisons de délai, et Périgueux rue Ribot car cette opération apparaissait en doublon dans le protocole en offre nouvelle et en réhabilitation).

Pour celles terminées, le protocole d'origine prévoyait une masse de fonds propres de 824 K€ ; après réalisation ces opérations ont mobilisé 2 160 K€ soit environ **2,5 fois plus de fonds**. Le coût des travaux étant légèrement supérieur (9 214 K€ contre 8 237 K€), le recours à l'emprunt a été plus bas (2 522 K€ contre 3 277 K€).
Cette différence s'explique par les facteurs suivants :

- JEAN MACE - 1027 : une augmentation du coût de revient par rapport au prévisionnel de 1 382 k€ (soit +173%) couplée à une diminution des subventions de 100 k€ (CD24), compensées par l'augmentation de l'emprunt CDC de 1 133 k€ et des fonds propres de 150 k€
- JEAN PAGES - 1021 : une diminution du coût de revient par rapport au prévisionnel de 84 k€ (soit -32%) et du montant de l'emprunt CDC de 139 k€ générant une augmentation des fonds propres de 55 k€
- LES JAURES - 1052 : une diminution du coût de revient par rapport au prévisionnel de 281 k€ (soit -53%) due à la modification du périmètre des travaux effectués par rapport au prévisionnel, couplée à une diminution du montant des subventions de 266 k€ (Commune et Grand Périgueux - une demande est en cours pour un montant de subvention de 108 k€ auprès de la Commune et du Grand Périgueux correspondant au périmètre réel des travaux). L'emprunt CDC a donc été diminué de 165 k€ générant une augmentation des fonds propres de 150 k€ (qui seront compensés par les subventions attendues de 108 k€ de la commune et du Grand Périgueux).

Pour deux opérations majeures, les Mondoux sur Périgueux et les Hauts d'agora sur Boulazac, l'Office, en concertation avec les collectivités avait décidé dès 2022 de modifier la programmation en intégrant un volet démolition partielle. Les études réalisées ont conforté cette hypothèse, et ces deux opérations incluront donc la déconstruction de 64 logements sur Les Mondoux et 86 logements sur Les Hauts d'Agora.

Démolitions

PROTOCOLE EN K€

Opérations	Année	Nombre de lgts	Coût	Subv ETAT	Subv ANRU	Subv Coll Locale	Subv Commune	Subv Gd Px	Subv CD24	AL	Fonds Propre
RUE COMBE DES DAMES	2017	4	23			12	6	6			11
CITE DE CAMPNIAC	2017	1	15								15
BRAILLE PAVILLON	2021	20	119			12	30	30			107
SALTGOURDE	2018	220	2310		450	509	121		388		1351
RUE RIBOT	2019	12	131			0					131
RUE POZZI	2023	42	241			126	63	63			115
CITE JEAN MOULIN CHAMIERS t1	2021	21	414		261	126	63	63			27
CITE JEAN MOULIN CHAMIERS t2	2022	22	433		273	132	66	66			28
CITE JEAN MOULIN CHAMIERS t3	2023	22	433		273	132	66	66			28
RESIDENCE Eter-CHAMIERS	2022	32	716		524	192	96	96			0
RESIDENCE C-CHAMIERS	2022	104	3857		2511	624	312	312			722
TOTAUX PROTOCOLE			8692	0	4292	1865	823	702	388	0	2535

Réalisation

Protocole
Réalisé
Réalisé prévisionnel

	Opérations	Année de Livraison	Nombre de Lgts	Coût	Subv ANRU	Subv ETAT	Subv Coll Locale	Subv Commune	Subv CD Dr	Subv CD24	Subv Région NA	Subv AL	Autres Subv	Emprunts	Fonds Propres
PROTOCOLE	RUE COMBE DES DAMES	2017	4	23			12	6	6						11
REEL	RUE COMBE DES DAMES	2017	4	51	20		0					27			4
PROTOCOLE	CITE DE CAMPNIAC	2017	1	15											15
REEL	CITE DE CAMPNIAC	2017	1	15											15
PROTOCOLE	BRAILLE PAVILLON	2021	20	119			12	30	30						107
PREV	BRAILLE PAVILLON	2018	4	26			12	4	4						14
REEL	BRAILLE PAVILLON	2018	4	175	66		0					91			18
PROTOCOLE	SALTGOURDE	2018	220	2310		450	509	121		383					1351
REEL	SALTGOURDE	2018	220	2377		627	908	484		454					842
PROTOCOLE	RUE RIBOT	2019	12	131			0								131
REEL	RUE RIBOT	2022	12												
PROTOCOLE	RUE POZZI	2023	42	241			126	63	63						115
REEL	RUE POZZI - ROUT	2024	8	239		33	36	12	12	12					
PROTOCOLE	CITE JEAN MOULIN CHAMIERS t1	2021	21	414		261	126	63	63						27
PROTOCOLE	CITE JEAN MOULIN CHAMIERS t2	2022	22	433		273	132	66	66						28
PROTOCOLE	CITE JEAN MOULIN CHAMIERS t3	2023	22	433		273	132	66	66						28
REEL	CITE JEAN MOULIN CHAMIERS t1	2021	18	404		274	85	42	42						45
REEL	CITE JEAN MOULIN CHAMIERS t2	2024	47	884		717	221	111	111						118
PROTOCOLE	RESIDENCE Etier-CHAMIERS	2022	32	716		524	192	96	96						0
REEL	RESIDENCE Etier-CHAMIERS	2022	32	855		582	150	75	75						123
PROTOCOLE	RESIDENCE C-CHAMIERS	2022	104	3857		2511	624	312	312						722
REEL	RESIDENCE C-CHAMIERS	2021	104	2369		1709	480	240	240						174
NA-HTS	LES HAUTS D'AGORA - 1024	2023	83	956	353		308	127	127	51					225
RATIOLITE	PERIGNEUX LES MONTOUX - 1022	2025	44	2659	263		292	94	94	100					0
	TOTAUX PROTOCOLE			8692	0	4292	1865	823	702	383	0	0	0	0	2535
	TOTAUS REELS			10981	702	3942	2488	1159	705	616	0	118	0	0	1437

Les opérations sont bien toutes engagées. Pour celles terminées (hors Les Hauts d'Agora qui a été rajoutée par la suite), le protocole d'origine prévoyait une masse de fonds propres de 2 233 K€ mais en réalisé ces opérations ont nécessité 1 217 K€ soit une baisse des fonds de **45 %.**
Cette diminution provient des opérations réalisées antérieurement à 2023. Pour l'année 2023, l'opération de déconstruction des Hauts d'Agora (1024) a été ajoutée au protocole avec un montant de 295 k€. Pour l'opération de déconstruction de la tranche 1 de la Cité Jean Moulin, le coût de revient a été inférieur au prévisionnel (-10 k€) mais n'a concerné que 18 logements au lieu de 21 ; les subventions ont également diminué (-28 k€) nécessitant une augmentation des fonds propres de 18 k€.

Participation des collectivités (en K€ cumulés)

Subventions encaissées

		ENCAISSEMENTS											
	PROJETS	avant 2018		2019		2020		2021		2022		2023	
		Communes	Agglo	Communes	Agglo	Communes	Agglo	Communes	Agglo	Communes	Agglo	Communes	Agglo
TRAVAUX	Réhab Les Mondoux 1022												
	Réhab jean macé réhab Px 1027											18 413,00	
	GE Px rue Jean Pagès - 1011												
	Saltgourde - 1031	172 140,51	54 973,31		15 816,00								
	Réhab Px le toulon 3- 1037			70 000,00	180 000,00	90 000,00	420 000,00						
	GE RUE Lacombe - 1076												
	Réhab Px fontaine des malades- 1078			87 000,00	87 000,00	87 000,00							
	Réhab 36 logts rue du 34 artillerie - 1062												
	Réhab 20 logts rue du 34 artillerie - 1063												
	Réhab rue Jean Pagès 1021												
	Réhab Ribot												
	Réhab Siegfried												
	Démolition Pozzi 1001												
	Démolition Braille 1006												
	Réhab Lakanal - 1036												
	Réhab Le Toulon 1025											225 000,00	
	Réhab Le Toulon 2 1035											135 000,00	
	Réhab chamiers D NPNRU 1010							105 382,84	143 912,89		273 451,47	213 355,31	
	Réhab chamiers E NPNRU 1012							98 796,41	98 796,41		292 670,23	391 466,59	
	Réhab chamiers A et B 1130							56 707,20	56 707,20		132 316,80	132 316,80	
	Réhab chamiers Ebis NPNRU 1015												
	Réhab chamiers FFbis NPNRU 1020												
	Démol Jean Moulin 1009												
	Démol Chamiers C NPNRU 1130			28 526,68				72 090,70			72 090,70	168 878,30	
	Démol Chamiers Eter NPNRU 1015							22 549,35			22 549,35	52 615,15	
CONSTRUCTIONS	Lacombe 1136		2 700,00		6 300,00								
	Raynal 1127		12 000,00										
	Px Mazy 1129				6 300,00					10 143,00	14 700,00		
	Px la domus Campniac 1139		4 500,00				10 500,00					7 500,00	
	Px lavoisier 1141								3 600,00				
	Ribot NPNRU 3002											54 000,00	
	Px Saltgourde la minoterie 1147											13 500,00	
	Braille Abbé Pierre NPNRU 3008												
	Pozzi NPNRU 3001												
	Chamiers NPNRU Reconstruction 3007												
	Boulazac Pey Harry 3006												
	Chamiers 4 PLS 1130								6 000,00				
	Coursac 1142						4 500,00				10 500,00		
	Château Leveque 1144												
	Antonne 1143								37 500,00				
	Sanilhac Notre dame 1148											23 400,00	
	Champcevinel Combe des dames le vallon 1146								36 000,00	12 800,00	8 400,00		
	Champcevinel le petit maine 1149					64 900,00			19 350,00		45 150,00		
	Bassillac 1145								10 800,00				
	Px les Nymphes NPNRU 714								21 600,00	7 200,00	50 400,00		
		172 140,51	73 473,31	225 526,88	133 416,00	211 500,00	57 000,00	355 516,50	401 866,50	94 500,00	922 418,55	1 061 921,95	0,00
	TOTAL ENCAISSE SUBVENTIONS PLH et NPNRU	245 613,82		358 942,88		268 500,00		757 383,00		1 016 918,55		1 061 921,95	
		Communes	2 278 143,39										
		Agglomératio	1 928 377,76										
		4 206 521,15											

Conventions ANRU (1.9 du protocole)

Engagement

Périgord Habitat s'engage à communiquer à la CGLLS dès la signature toute nouvelle convention pluriannuelle ou tout avenant passé avec l'ANRU, y compris les documents annexés.

Réalisation

La convention NPNRU a été signée le 24 juin 2019. Un abondement a été demandé en 2022 afin d'amplifier la réhabilitation des bâtiments Ebis, F et Fbis et d'ajouter la réhabilitation d'un bâtiment sur le quartier. Le dossier n'a pas été retenu (décision février 2023) et un ajustement mineur a été signé à l'été 2023.

Les logements situés Rue Pozzi, premier site de logements collectifs de l'ancien Office Public Municipal HLM de la ville de Périgueux, construits entre 1920 et 1930, ne correspondent plus aux attentes contemporaines de confort. La restructuration complète de ce site a donc été planifié et le

Préfet a accepté le re-conventionnement APL des logements concernés à condition que ce site ne soit plus financé par l'ANRU. A ce jour, une réflexion est en cours pour remplacer ces 27 logements sociaux constituant une partie de la reconstitution de l'offre liée aux démolitions.

Gestion de la dette (1.10 du protocole)

Engagement

« Grand Périgueux Habitat doit transmettre pour information à la CGLLS tout projet de réaménagement, de couverture de dette ou de recours à des produits structurés portant sur une partie significative de l'encours, dès lors qu'une ou plusieurs opérations (cumulées sur 12 mois) représentent plus de 5% de l'encours global. La CGLLS pourra, le cas échéant, alerter l'organisme sur les risques potentiels encourus. Dans l'hypothèse où l'avis émis par la CGLLS ne serait pas suivi, la CGLLS ne couvrira pas les éventuelles pertes constatées par rapport à un financement au taux du Livret A. »

Réalisation

Toutes nos demandes d'emprunt font l'objet d'une sollicitation auprès de la CGLLS.

Nous avons contracté un prêt relais en décembre 2023 auprès de la Banque Postale pour un montant de 2 M€, remboursable sur le premier semestre 2024.

Les prêts liés aux opérations de construction, initialement prévus à l'encaissement en 2023 (environ 12 M€), n'ont été effectivement versés qu'en 2024, entraînant un risque ponctuel de rupture de trésorerie.
Une situation similaire s'est reproduite en fin d'année 2024, révélant la nécessité d'une coordination plus étroite avec nos partenaires financiers.

Depuis, un programme de travail a été établi avec la Banque des Territoires, afin de sécuriser les délais d'instruction et d'encaissement des financements.

Autres mesures (1.11 du protocole)

Engagement

« Grand Périgueux Habitat s'engage, à ne signer que des conventions compatibles avec le présent protocole et qui ne pourront pas avoir pour effet de détériorer sa situation financière. »

Réalisation

Néant

Suivi du protocole (1.12 du protocole)

Engagement

« Un rapport annuel validé par le conseil d'administration (...) devra faire l'objet d'une présentation en Conseil Communautaire de Grand Périgueux et au sein des organes délibérants des communes et du Conseil Départemental. Un comité de pilotage se réunira une fois par an. Il aura pour objectif de présenter à l'ensemble des élus les résultats effectifs du plan CGLLS de rétablissement de l'équilibre.

Il est aussi convenu entre les parties d'organiser une réunion après le rapprochement entre Grand Périgueux Habitat et Dordogne Habitat. Cette rencontre permettra d'appréhender l'impact du rapprochement et les économies d'échelle réalisées. »

Réalisation

Le comité de pilotage se réuni le 24 mars 2025 pour le compte d'exécution du protocole au 31/12/2023.

Comparaison des comptes du dernier exercice clos par rapport au prévisionnel (en K€)

CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT	Protocole CGLLS 2023		Clôture 2023	
	En K€	En %	En K€	En %
RECETTES COURANTES	15 779		38 740	
Loyers des logements hors RLS			37 747	
RLS			-2 671	
Surloyers			43	
Autres loyers			2 056	
Modulation			1 005	
Produits financiers			248	
Marges sur accession				
Subvention d'exploitation diverses			5	
Autres produits d'exploitation			740	
dont rémunération conduite opération				
ANNUITES	4 920	31,5%	14 655	38,8%
Amortissements financiers			8 934	23,7%
intérêts			5 721	15,2%
TFPB	3 366	21,6%	7 141	18,9%
COUT DE LA MAINTENANCE	2 655	17,0%	7 743	20,5%
Entretien courant			2 335	6,2%
Gros entretien			5 488	14,5%
Subvention gros entretien			80	0,2%
AUTRES DEPENSES	4 450	28,5%	11 513	30,5%
Frais de personnel (hors régie)	2 798	17,9%	6 200	16,4%
Frais de gestion	1 300	8,3%	3 147	8,3%
Cotisation CGLLS et prélèvement de l'état	-170	-1,1%	810	2,1%
Pertes totales de charges récupérables dues à la vacance	286	1,8%	442	1,2%
Coût des impayés	234	1,5%	913	2,4%
Autres charges et intérêts des autres emprunts	2	0,0%		
AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE	48	0,3%	-2 312	-6,1%
AFFECTATION				
Autres charges et produits exceptionnels			2 271	
Ecart incidence des charges récupérables sur vacance			-258	
Participation des salariés - impôts sur les bénéfices et assimmilés				
Reprise de provision pour créances locataires			4 870	
Dotation à la provision pour créances locataires			5 197	
Remboursement des emprunts hors locatif				
AUTOFINANCEMENT NET HLM	321	2,1%	28	0,1%

Le comparatif entre l'attendu du protocole et le réalisé ne peut se faire que sur des données relatives puisque le périmètre d'évaluation est différent : Grand Périgueux Habitat dans le protocole et Périgord Habitat pour le réalisé.

Nous constatons un niveau relatif d'autofinancement courant de -6.4 points et net HLM de -2 points par rapport à l'attendu.

Ecarts en faveur de la structure :

- La taxe foncière dont le taux chute (-2.7 points) et qui bénéficie directement de l'effet fusion du patrimoine (26,8 % pour GPH et 13,6% pour DH en 2019) ;

- Frais de personnel en baisse (-1.5 point) grâce à une gestion optimisée ;
- Perte de charges liée à la vacance (-0.6 point)

Ecarts en défaveur de la structure :

- Une annuité d'emprunt supérieure en part relative (+ 7.3 points) avec la fusion des patrimoines 27% pour GPH et 39% pour le patrimoine ex Dordogne Habitat en 2019, et à politique d'investissement soutenue
- Un coût de la maintenance supérieur à l'attendu (+ 3.5 points) lié pour partie à la hausse des contrats de maintenance et à une volonté de maintenir l'entretien du parc
- Cotisations CGLLS (+3.2 points).
- Un coût de l'impayé sensiblement supérieur (+ 0.9 point)

Inventaire des aides

Inventaire des aides spécifiques dans le cadre du protocole CGLLS

AIDE COMPLEMENTAIRE DU REDRESSEMENT						
		Année d'ENCAISSEMENT				
COMMUNES	protocole annuel	2019	2020	2021	2022	2023
PERIGUEUX	129 124,63	129 124,63	0,00	258 249,26	129 124,63	129 124,63
COULOUNIEIX CHAMIERS	25 588,58	0,00	0,00	51 177,16	25 588,58	0,00
BOULAZAC ISLE MANOIRE	8 181,00	8 181,00	8 181,00	8 181,00	8 181,07	0,00
COURSAC	454,50	454,50	454,50	454,50	454,50	0,00
CHÂTEAU L'EVEQUE	454,50	454,50	454,50	454,50	454,50	454,50
NOTRE DAME DE SANILHAC	1 863,47	1 863,47	1 863,47	1 863,47	1 863,47	1 863,47
CHAMPCEVINEL	999,91	0,00	0,00	1 999,82	1 999,82	999,91
AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX	166 665,59	0,00	140 078,10	132 897,01	199 118,11	25 588,58
TOTAL ENCAISSE REDRESSEMENT	333 332,18	140 078,10	151 031,57	455 276,72	366 784,68	158 031,09
		1 271 202,16				

<u>Aides de la CGLLS</u>
L'aide de la CGLLS est traitée sous forme de subvention d'équilibre répartie de manière suivante :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aides CGLLS en K€	285	221	691	1 219	1 569	1 991	697	326

Soit un total à fin 2023 de 6 673 K€ pour un encaissé de 2 628 K€ (dont 570 K€ en 2024 au titre de 2022).

Un ajustement de cette aide dans les comptes 2024 est à envisager pour éviter une reprise de provision trop importante liée au retard dans la réalisation des opérations d'investissements.

Prospective

L'évaluation de la réalisation du protocole de rétablissement en 2023, ainsi que les premiers éléments à disposition au titre de l'année 2024, révèle :

- Des indicateurs de gestion globalement au niveau auquel ils étaient attendus, malgré quelques contrastes ;
- Une politique de diversification active, par la vente progressive des logements locatifs sociaux qui présentent un équilibre de gestion locative dégradé ;
- Une stratégie de développement qui a pu se heurter à certaines difficultés, mais dont l'entière mise en œuvre est à présent certaine.
  En effet, il est à noter :
    - La complexité du cadre conventionnel (NPNRU notamment) dans lequel certaines opérations ont été lancées ;
    - L'importante hausse, initialement non prévue, du coût de la construction, qui a imposé une ingénierie financière plus lourde pour permettre le financement des opérations ; tout en nécessitant in-fine une mobilisation plus importante de fonds propres.

Considérant les ordres de service de chacune des opérations, il convient de noter l'accomplissement de la stratégie de développement prévue au protocole.

En l'état des données connues, de la situation financière de l'organisme, telle qu'elle peut être estimée, nous partageons :

- Certaines fragilités persistantes : un autofinancement net dégradé jusqu'en 2029/2030 ;
- Une trésorerie qui se maintient dès à présent au niveau attendu ;
- Une dynamique positive, qui indique une forme de stabilité retrouvée à compter de 2029 : l'autofinancement retrouve alors un niveau conforme à la norme, de même que le potentiel financier à terminaison des opérations.

Cette trajectoire de rétablissement repose sur les choix stratégiques de gestion et d'investissement suivants, effectifs depuis le second semestre 2024 :

- Management de l'organisme :
    - Elaboration d'un projet stratégique d'établissement
    - Installation d'un Comité de Direction et d'instances de pilotage transverses (Comité d'investissement, Comité de suivi de la vacance locative, ...)
    - Mise en place de fonctions de pilotage des activités (contrôle interne, reporting)
    - Révision des PSP et PPE
    - Pilotage de la fonction budgétaire et comptable
- Politique d'investissement
    - Remise à plat du programme de développement
    - Recherche active de partenariats stratégiques et financiers, en réponse aux attentes des principaux bassins d'emploi de Dordogne
    - Optimisation du montage des opérations
- Gestion locative et missions de proximité
    - Optimisation de la gestion des réclamations et des interventions techniques
    - Etude de la fonction sociale de l'OPH et de la politique d'attribution de logements
    - Développement d'une stratégie de services séniors

Informations complémentaires

AIDE FORFAITAIRE AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX							
	Année d'ENCAISSEMENT						TOTAL
	2019	2020	2021	2022	2024 rattrapage	2024 au 31/05/24	
Aide forfaitaire 2019	150 000,00	150 000,00	200 000,00				500 000,00
Aide forfaitaire 2020		150 000,00	150 000,00		200 000,00		500 000,00
Aide forfaitaire 2021				150 000,00			150 000,00
Aide forfaitaire 2022					150 000,00		150 000,00
Aide forfaitaire 2023						150 000,00	150 000,00
Aide forfaitaire 2024							0,00
TOTAL	150 000,00	300 000,00	350 000,00	150 000,00	350 000,00	150 000,00	1 450 000,00

Actualisation de la simulation prévisionnelle

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Livraisons		37	224	79	230	9	58	47	60	60	60
- Ventes		- 14	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10
- Démolitions		- 22	- 146	- 47	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	**9 590**	**9 591**	**9 659**	**9 681**	**9 901**	**9 900**	**9 948**	**9 985**	**10 035**	**10 085**	**10 135**
Autofinancement courant HLM	**- 2 314**	**- 1 527**	**- 968**	**- 1 661**	**- 1 492**	**- 370**	**477**	**366**	**413**	**454**	**692**
en % des loyers	*-6,13%*	*-3,94%*	*-2,37%*	*-3,95%*	*-3,39%*	*-0,80%*	*1,01%*	*0,75%*	*0,83%*	*0,89%*	*1,33%*
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	*6,13%*	*6,91%*	*6,30%*	*5,86%*	*5,30%*	*4,32%*	*4,30%*	*4,28%*	*4,27%*	*4,25%*	*4,23%*
Eléments exceptionnels d'autofinancement	2 342	826	440	910	1 011	1 010	1 009	1 007	1 005	1 003	1 001
Autofinancement net HLM global	**28**	**- 701**	**- 528**	**- 751**	**- 480**	**640**	**1 486**	**1 372**	**1 418**	**1 457**	**1 693**
en % des produits des activités et financiers	*0,07%*	*1,80%*	*1,29%*	*1,77%*	*1,08%*	*1,38%*	*3,13%*	*2,82%*	*2,85%*	*2,85%*	*3,24%*
Potentiel financier à la livraison	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033
Autofinancement net HLM		- 701	- 528	- 751	- 480	640	1 486	1 372	1 418	1 457	1 693
Affectation à la PGE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions de patrimoine		826	715	730	745	760	775	791	806	823	839
Fonds propres investis sur travaux		- 2 993	- 377	- 385	- 974	- 438	- 413	- 423	- 432	- 442	- 452
Fonds propres investis sur démolitions		- 72	- 2 855	- 113	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 676	- 5 171	- 1 471	- 6 662	- 563	- 1 074	- 1 077	- 2 122	- 1 838	- 1 880
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		- 57	- 59	- 425	- 61	- 63	- 64	- 66	- 67	- 69	- 70
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		- 50	- 1 490	- 50	- 50	- 50	- 50	- 50	- 50	- 50	- 50
Potentiel financier à livraison 31/12	**22 655**	**18 932**	**9 168**	**6 704**	**- 779**	**- 493**	**166**	**714**	**267**	**148**	**227**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG6CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG6CA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Rapport 2023

d'exécution du protocole re rétablissement de l'équilibre financier

CGLLS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG6CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG6CA050525

Pour mémoire

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Le protocole 2017-2024 – Grand-Périgueux habitat

➔ Rétablissement de l'équilibre financier au terme du protocole
➔ Réalisation de la stratégie patrimoniale
➔ Satisfaction des enjeux posés dans le cadre du NPNRU

Pour y parvenir

➔ Un scénario d'optimisation/consolidation fondé sur la fusion avec Dordogne habitat
➔ Des mesures internes : maîtrise de la vacance locative & cession de logements
➔ Des mesures patrimoniales : démolitions, constructions, renouvellements de composants
➔ Un recours à de nouveaux emprunts sous couvert de la CGLLS

➔ Un soutien financier local à hauteur de 13,564 M€
➔ Un déficit comblé par la CGLLS à hauteur de 7 M€

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG6CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG6CA050525

Bilan 2023

Eléments de gestion

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Vacance locative

Cible 2023 5,9% des loyers
Réalisation 8,57%

1 COPIL installé en mars 2025
Des actions correctives

Impayés

Cible 2023 1,5% des loyers
Réalisation 2,72%

1 projet de gestion active de l'impayé
Des procédures du pré-contentieux revues en octobre 2024

Frais de structure

Cible 2023 25,10% des loyers
Réalisation 24,7%

Process et management budgétaires revus
Evolutions à venir des délégations

Charges de personnel

Cible 2023 17,9% des loyers
Réalisation 16,4%

Des choix…

Charges de fonctionnement

Cible 2023 8,3% des loyers
Réalisation 8,3%

Objectif tenu malgré une hausse générale des coûts mais de nouvelles charges en 2025

Optimisations du quittancement

Maintenance

Cible 2023 17,0% des loyers
Réalisation 20,7%

Process d'engagement revus
PSP et PEP en cours d'actualisation

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG6CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG6CA050525

Bilan 2023

Stratégie patrimoniale

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Cessions de patrimoine

Cible 2023 614 K€
Réalisation 938 K€

Constructions
Cible fin protocole 46 M€ investis
Réalisation estimée 61M€
Hausse des coûts, +92% FP investis

Réhabilitations
Cible fin protocole 23 M€ investis
Réalisation estimée 27M€

Démolitions
Cible fin protocole 8,7 M€ dépensés
Réalisation estimée 10M€

1 action soutenue
Des produits exceptionnels en 2025

Optimisations du montage d'opérations
Mise en place d'un ordonnancement général

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG6CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG6CA050525

Bilan 2023

Stratégie patrimoniale

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

	Protocole - chapitres A & B		Protocole - annexes (p23)	Réalisations cumulées au 31.12.2023		Réalisation estimée en fin de protocole (OS)
	Total prévu au terme du protocole	Cumul prévu au 31.12.2023	Total prévu au terme du protocole	Cumul engagé des **opérations et subventions s'y rapportant**	Cumul réalisé **données du rapport annuel**	
Investissements						
Construction			46 320	34 649	20 000	61 800
~~Construction non identifiée~~			~~25 500~~			
Démolition			8 692	6 266	3 500	10 000
Réhabilitation			23 443	10 741	8 000	27 000
Remplacement de composants			11 848			
Plan de financement						
CGLLS	7000	6500	7000	6673	2057	6589,5
CAGP	8221	7181	8239	5423	3506	7452
Communes	5343	4802	5976	3901	3139	5262
CD24	1028	1028	1029	2213	821	2839
CRNA	657	657	657	618	618	687
ANRU	4984	4984	4988	4694	1545	5744
ETAT	1742	1539	2067	1093	558	2056

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG6CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG6CA050525

Bilan 2023

Prospective financière

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

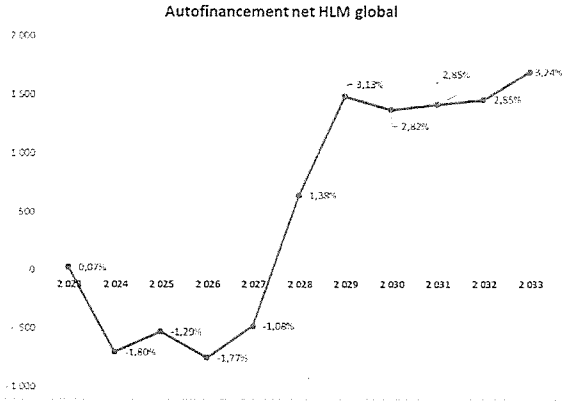
Une trajectoire qui confirme un retour à l'équilibre en 2029-2030

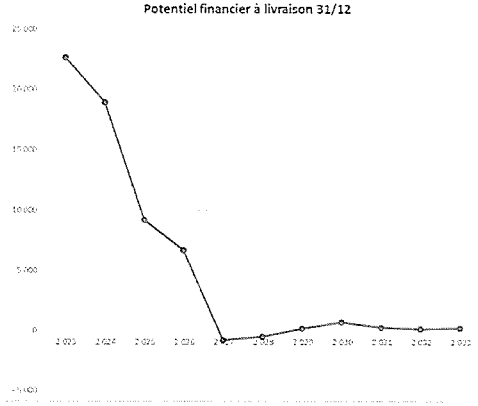
Un nécessaire pilotage stratégique pour :

- Apprécier au mieux le contexte & anticiper
- Adapter & optimiser le plan de financement des investissements dans le cadre d'un arbitrage entre autofinancement et potentiel financier

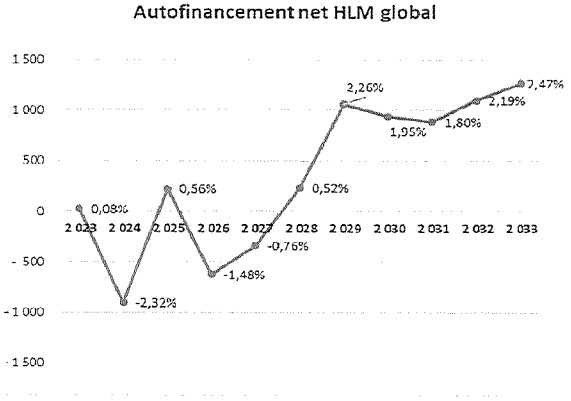
De nouvelles formes de partenariat utiles pour gommer définitivement certaines fragilités

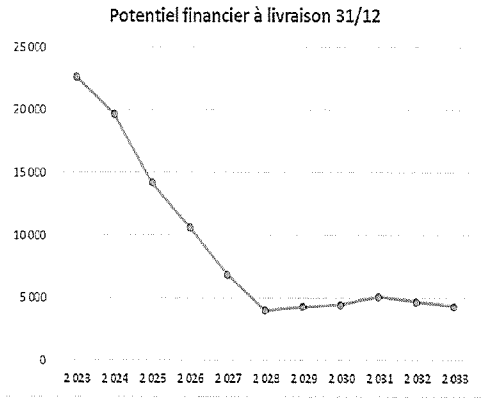
Simulation Fédérale





Simulation interne Périgord Habitat





AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG6CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG6CA050525

Synthèse

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Des indicateurs de gestion globalement au niveau auquel ils étaient attendus, malgré quelques contrastes ➔ une dynamique de rétablissement favorable à l'horizon 2029-2030

Une politique de diversification active, par la vente progressive des logements locatifs sociaux qui présentent un équilibre de gestion locative dégradé

Des engagements financiers locaux respectés par Périgord habitat et honorés par ses partenaires

Une stratégie de développement qui a pu se heurter à certaines difficultés, mais dont les ordres de service démontrent l'entière mise en œuvre au terme du protocole

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG6CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG6CA050525

Perspectives
au-delà du protocole...

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Management de l'organisme
- Elaboration d'un projet stratégique d'établissement
- Installation d'un Comité de Direction et d'instances de pilotage transverses (Comité d'investissement, Comité de suivi de la vacance locative, ...)
- Révision des PSP et PPE
- Pilotage de la fonction budgétaire et comptable

Politique d'investissement
- Remise à plat du programme de développement
- Recherche active de partenariats stratégiques et financiers, en réponse aux attentes des principaux bassins d'emploi de Dordogne
- Optimisation du montage des opérations

Gestion locative et missions de proximité
- Optimisation de la gestion des réclamations et des interventions techniques
- Etude de la fonction sociale de l'OPH et de la politique d'attribution de logements
- Développement d'une stratégie de services séniors

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG7CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG7CA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 05 mai 2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 07

Objet : Régularisation foncière suite à l'acquisition d'un terrain sur la commune de CHAMPCEVINEL (3018)

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L443-7 et LE443-14

Vu l'acte d'acquisition en date du 19 décembre 2023 de 2 terrains sur la commune de CHAMPCEVINEL sis Beausoleil cadastrés AM 75 et 76 pour une contenance totale de 733 m².

Vu la délibération de la commune de CHAMPCEVINEL en date du 4 novembre 2024 concernant l'intégration d'une partie de la parcelle AM 76 dans le domaine public.

Considérant l'intérêt de Périgord Habitat, à céder une partie de la parcelle cadastré AM 76.

Le rapport présenté en séance, stipule :

La commune de CHAMPCEVINEL a cédé 2 terrains sis Beausoleil à Champcevinel, cadastrés section AM N° 75 et 76 d'une superficie totale de 733 m² pour la construction de 3 logements sociaux.

Des bornes enterrées ont été installées sur une partie de la parcelle AM N°76, propriété de l'Office.

Périgord Habitat a fait intervenir le géomètre ALTEO pour le détachement d'une partie de la parcelle cadastrée section AM N°76, d'une superficie de 5 m² afin de la céder à la commune de CHAMPCEVINEL pour l'intégrer dans le domaine public.

L'avis du service du Domaine a été sollicité par Périgord habitat le 29 janvier 2025 (N°22191320). L'avis domanial en date du 30 janvier 2025 indique que *s'agissant d'espaces ayant vocation à intégrer ou demeurer dans le domaine public, leur cession s'analyse comme un transfert de charges pour la collectivité qui en assurera l'entretien.*

Les cessions constitutives d'un transfert de charges sont réalisées pour une valeur vénale d'un montant nul ou à l'euro symbolique. En conséquence, la cession au profit de la commune de Champcevinel de l'emprise extraite de la parcelle AM 76 peut être réalisée à titre gratuit ou pour un montant d'un euro.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité :

- De valider la cession à l'Euro symbolique d'une partie de la parcelle cadastrée section AM N°76 d'une superficie de 5 m² à la commune de CHAMPCEVINEL pour l'intégrer dans le domaine public,
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération

VOTE A LA MAJORITE

Pour : 23
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG7CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG7CA050525

AR Prefecture
024-212400980-20241104-2024_63-DE
Reçu le 18/11/2024

REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

Mairie de Champcevinel

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHAMPCEVINEL
Session ordinaire – Séance du 04 novembre 2024

Nombre de conseillers en exercice :	**23**
Présents :	**21**
Votants :	**23**

L'an deux mille vingt-quatre, le quatre novembre, vingt heures trente minutes, le conseil municipal de la Commune de CHAMPCEVINEL, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Christian LECOMTE, Maire.

Date de convocation : 29 octobre 2024.

Présents : Christian LECOMTE, Jean-Luc CHERON, Arlette TOURNIER, Christian MALAVERGNE, Nella MONTET, Max FAURE, Cyril CATARD, Yohan GRANGIER, Michel BOURNAZEAUD, Karine CARIO, Rajaa COURTOIS, Sylviane DELERIVE, Daniel FARGEOT, Frédéric LARZINIERE, Françoise MARTY, Alain PETIT, Elisabeth PICHON, Virginie PUYDEBOIS, Adrienne SARLANDIE, Cécile TOUZE, Agnès VALET-NARJOU.

Absents (excusés) : Jean-Michel LOT, Sophie OLTHOFF.

Pouvoirs : Jean-Michel LOT à Agnès VALET-NARJOU, Sophie OLTHOFF à Karine CARIO.

Secrétaire de séance : Max FAURE.

2024/63 Objet : Division de la parcelle AM 76 Chemin de Jacquou et intégration dans le domaine public

M. le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération n° 2021/36 en date du 28 juin 2021, la commune a vendu à l'organisme public Périgord Habitat, les parcelles AM 75 et AM 76, qu'elle avait achetées dans le lotissement Fontroubade, aux fins d'y réaliser des opérations de construction de logements sociaux.

Des bornes enterrées pour les ordures ménagères ont été installées dans ce lotissement, au droit de la parcelle AM 76, dont une infime partie déborde sur cette parcelle vendue à Périgord Habitat. L'organisme souhaite que la commune puisse reprendre ce terrain d'une contenance de 5 m2.

Il convient donc de reprendre cette partie de la parcelle AM 76 pour la classer dans le domaine public communal.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE :

- l'acquisition d'une partie de la parcelle AM 76, d'une contenance de 5 m², moyennant la somme totale de 1 €.
- l'intégration de cette partie de parcelle AM 76 dans le domaine public communal.
- autorise M. le Maire à passer et signer tous documents utiles à cet effet.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG7CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG7CA050525

AR Prefecture

024-212400980-20241104-2024_63-DE
Reçu le 18/11/2024

REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

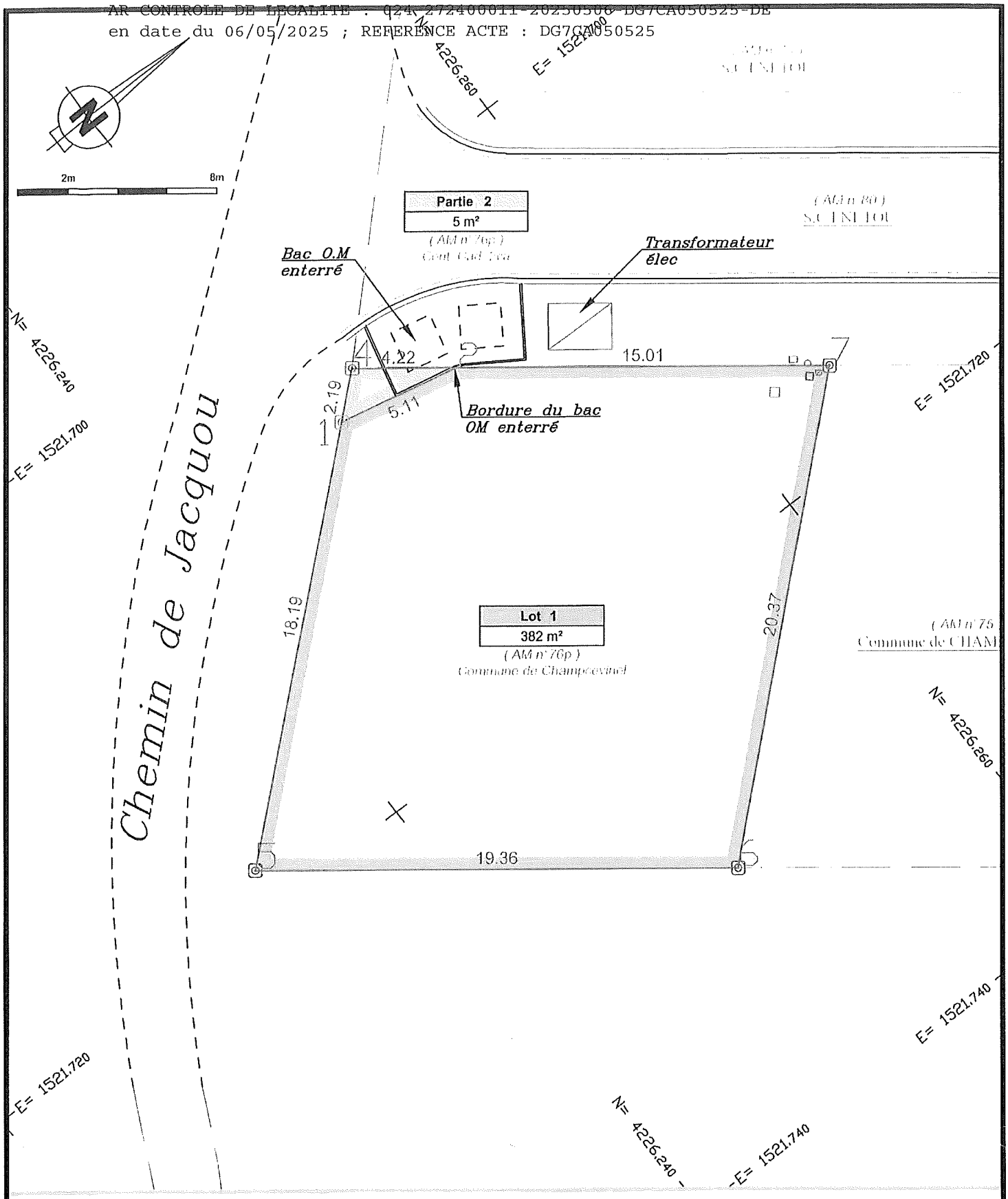
Pour extrait certifié conforme.
Fait à Champcevinel, le 18 novembre 2024.

Le Maire,
Christian LECOMTE



Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, qui a été transmise en Préfecture et affichée le 18 novembre 2024.
Cet acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG7CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG7CA050525



ALTEO
GÉOMÈTRES EXPERTS
21 rue de l'Adjudant Besnault et du Gendarme Lefort 24000 PÉRIGUEUX
05.53.13.27.16, 06.17.54.25.25
perigueux@alteo-ge.fr

Ref : 22P0714
Fichier : 22P0714_Plan de division.dwg
Resp :D. MATHIO

Département de la DORDOGNE
Commune de CHAMPCEVINEL - 24750

PLAN DE DIVISION

Commune de CHAMPCEVINEL

Sise lieu-dit "Beausoleil"
Parcelle cadastrée : Section AM n°76

Date : 22 février 2024
Dessinateur : SL

Échelle : 1/200

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG8CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG8CA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 05 mai 2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 08

Objet : Cession d'un terrain rue Combe des Dames à Champcevinel (1016)

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L443-7 et LE443-14

Vu la construction en 1963 de 14 pavillons sur la commune de Champcevinel par Grand Périgueux Habitat afin de loger en urgence les rapatriés d'Algérie.

Vu l'acquisition en date du 11 juillet 2018 du terrain de construction de ses 14 pavillons sur la commune de Champcevinel au Centre Hospitalier de Périgueux.

Vu la délibération de la commune de CHAMPCEVINEL en date du 16 décembre 2024 d'acquisition de la parcelle AY 250 d'une superficie de 632 m² pour l'intégrer dans le domaine public.

Considérant l'intérêt de Périgord Habitat, à céder la parcelle cadastrée AY 250 d'une superficie de 632 m² formant un espace vert.

Le rapport présenté en séance, stipule :

Périgord Habitat est propriétaire d'un terrain sis rue Combes des Dames, à Champcevinel, cadastré section AY N°250 d'une superficie de 632 m², terrain aujourd'hui entretenu par la commune. Toutes les voiries de ce site ont déjà été cédées à la commune. Il est donc pertinent de procéder à la cession de ce terrain à la commune de Champcevinel à l'Euro symbolique.

L'avis du service du Domaine a été sollicité par Périgord habitat le 17 janvier 2025 (N°21979584). Pour rappel, sans réponse du Pôle d'Evaluation Domaniale dans le délai d'un mois ou dans le délai négocié, l'Office peut délibérer aux conditions financières estimées fondées.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

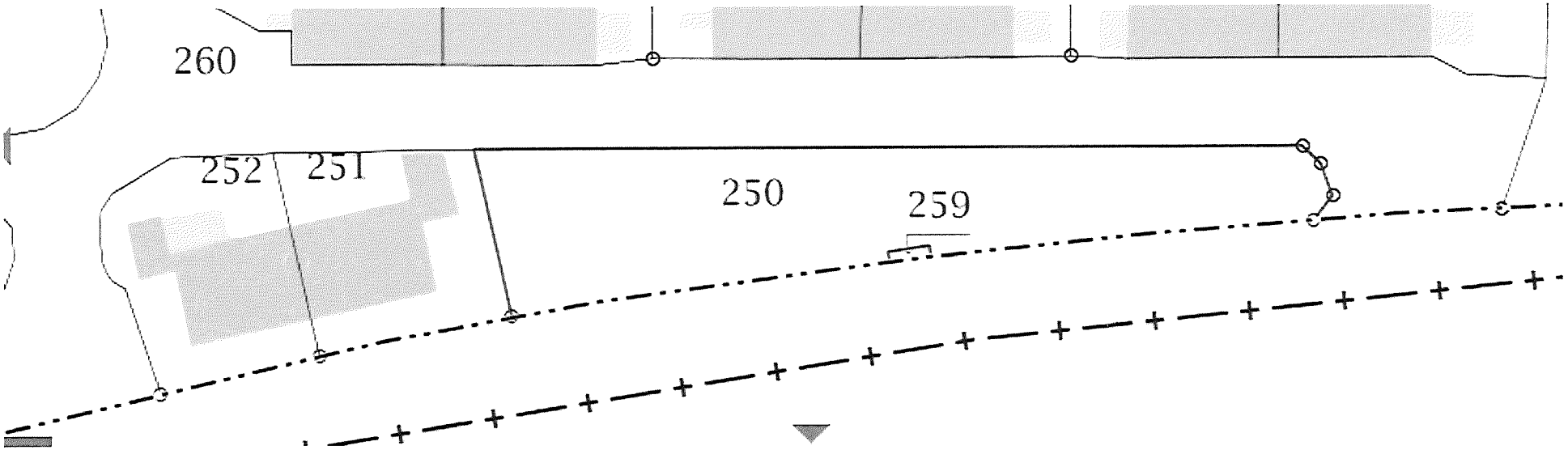
Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité :

- De valider la cession à l'Euro symbolique d'un terrain cadastré section AY N°250 d'une superficie de 632 m² à la commune de Champcevinel dans l'intérêt général de l'opération,

- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE A LA MAJORITE
Pour : 23
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

24750 CHAMPCEVINEL



> Coordonnées en projection : RGF93CC45 X=1521685.15 ; Y=4224620.11
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (45° 11' 56" N - 0° 43' 48" E) - Latitude = 45.199076 N - Longitude = 0.730116 E

▸ Veuillez cliquer sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection.

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle	**000 AY 250**
Contenance cadastrale de la parcelle	**632 mètre carré**
Adresse de la parcelle	**LES MAZADES** **24750 CHAMPCEVINEL**


Rue Combe des Dames
248 Rue Combe des Dames
Périgueux, Nouvelle-Aquitaine
Google Street View
juin 2022
Voir plus de dates
LES MAZADIS
Google

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG8CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG8CA050525

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

demarches-simplifiees.fr

Attestation de dépôt

Consultation du Domaine (version de mai 2020)

Ce document atteste que OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PERIGORD HABITAT a déposé le 17 janvier 2025 un dossier sur la démarche « Consultation du Domaine (version de mai 2020) ».

Identité du demandeur

Dénomination : OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PERIGORD HABITAT
SIRET : 27240001100032
Adresse électronique : foncier@peri ordhabitat.fr

Dossier

Numéro de dossier : 21979584
Dossier déposé le : 17 janvier 2025
État du dossier : déposé, en attente d'examen par l'administration

Service administratif

Service : Direction énérale des Finances Publiques, Direction de l'immobilier de l'État
Adresse postale : 120, rue de Bercy
75572 Paris
Cedex 12
Email de contact : Ne@nt
Téléphone : Cf. contacts en première pa e du formulaire de demande d'avis

Fait le 17 janvier 2025,
La direction de demarches-simplifiees.fr

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG8CA050525-AR
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG8CA050525

AR Prefecture
024-212400980-20241216-2024_77-DE
Reçu le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024

REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHAMPCEVINEL
Session ordinaire – Séance du 16 décembre 2024

Nombre de conseillers en exercice :	**23**
Présents :	**20**
Votants :	**22**

L'an deux mille vingt-quatre, le seize décembre, vingt heures trente minutes, le conseil municipal de la Commune de CHAMPCEVINEL, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Christian LECOMTE, Maire.

Date de convocation : 10 décembre 2024.

Présents : Christian LECOMTE, Jean-Luc CHERON, Arlette TOURNIER, Christian MALAVERGNE, Nella MONTET, Max FAURE, Cyril CATARD, Yohan GRANGIER, Michel BOURNAZEAUD, Karine CARIO, Sylviane DELERIVE, Daniel FARGEOT, Frédéric LARZINIERE, Jean-Michel LOT, Françoise MARTY, Sophie OLTHOFF, Alain PETIT, Elisabeth PICHON, Cécile TOUZE, Agnès VALET-NARJOU.

Absents (excusés) : Rajaa COURTOIS, Adrienne SARLANDIE, Virginie PUYDEBOIS.

Pouvoirs : Rajaa COURTOIS à Arlette TOURNIER, Adrienne SARLANDIE à Daniel FARGEOT.

Secrétaire de séance : Frédéric LARZINIERE.

2024/77 Objet : Acquisition terrain pour incorporation dans le domaine public rue Combe des Dames

M. le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération n° 2019.68 en date du 18 novembre 2019, il avait été autorisé à signer l'intégration des voies et espaces verts des logements sociaux, situés rue Combe des Dames et appartenant au Grand Périgueux Habitat, dans le domaine public.

En 2019, l'Office Public de l'Habitat, n'avait pas souhaité y inclure la parcelle AY 250, formant un espace vert d'une contenance de 632 m², rue Combe des Dames.

L'Office HLM, aujourd'hui dénommé Périgord Habitat, souhaite se dessaisir de cette parcelle, et la céder à la Commune, moyennant l'€uro symbolique.

Il convient donc de reprendre cette parcelle AY 250 pour la classer dans le domaine public communal.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à 21 voix POUR et 1 ABSTENTION (GRANGIER)

DÉCIDE :

- l'acquisition de la parcelle AY 250, d'une contenance de 632 m²,
  moyennant la somme totale de 1 €.
- l'intégration de cette partie de parcelle AY 250 dans le domaine public communal.
- autorise M. le Maire à passer et signer tous documents utiles à cet effet.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG8CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG8CA050525

AR Prefecture
024-212400980-20241216-2024_77-DE
Reçu le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024

REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

Pour extrait certifié conforme.
Fait à Champcevinel, le 17 décembre 2024.

Le Maire,
Christian LECOMTE

MAIRIE DE CHAMPCEVINEL
24 (Dordogne)

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, qui a été transmise en Préfecture et affichée le 17 décembre 2024.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG9CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG9CA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 05 mai 2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 09

Objet : Acquisition d'un terrain à la commune de SARLAT pour la construction de 18 logements (3040)

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation

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

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de SARLAT-LA-CANEDA en date du 14 décembre 2023 autorisant la cession à l'Euro symbolique à Périgord Habitat des parcelles cadastrées D N°1628/1630/1632/1636 issues de la parcelle BM N° 67 pour une superficie totale de 1055 m²

Considérant l'intérêt de l'Office de développer l'offre locative de logements sociaux dans la commune de SARLAT-LA-CANEDA

Considérant le souhait de la Commune de SARLAT-LA-CANEDA de construire des logements sociaux sur son secteur.

Le rapport présenté en séance, stipule :

La Commune de SARLAT-LA-CANEDA souhaite céder à Périgord Habitat à l'euro symbolique la parcelle cadastrée section BM N° 67, d'une superficie de 1055 m² dans l'objectif de permettre la construction de 18 logements collectifs à vocation sociale.

En contrepartie d'un soutien aux investissements, sous la forme d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, une commune ou un établissement public de coopération intercommunale peut bénéficier de droits de réservation lors de l'attribution de logements appartenant à des Offices Publics de l'Habitat. Ainsi, la commune de SARLAT-LA-CANEDA disposera d'un droit de réservation sur les logements construits.

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

Les modalités de réservation sont indiquées par convention ad-hoc.

L'avis du service du Domaine a été sollicité par Périgord habitat le 29 janvier 2025 (N°22183091) : ce foncier est estimé à 48 €/m² soit 50 640 €.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité :

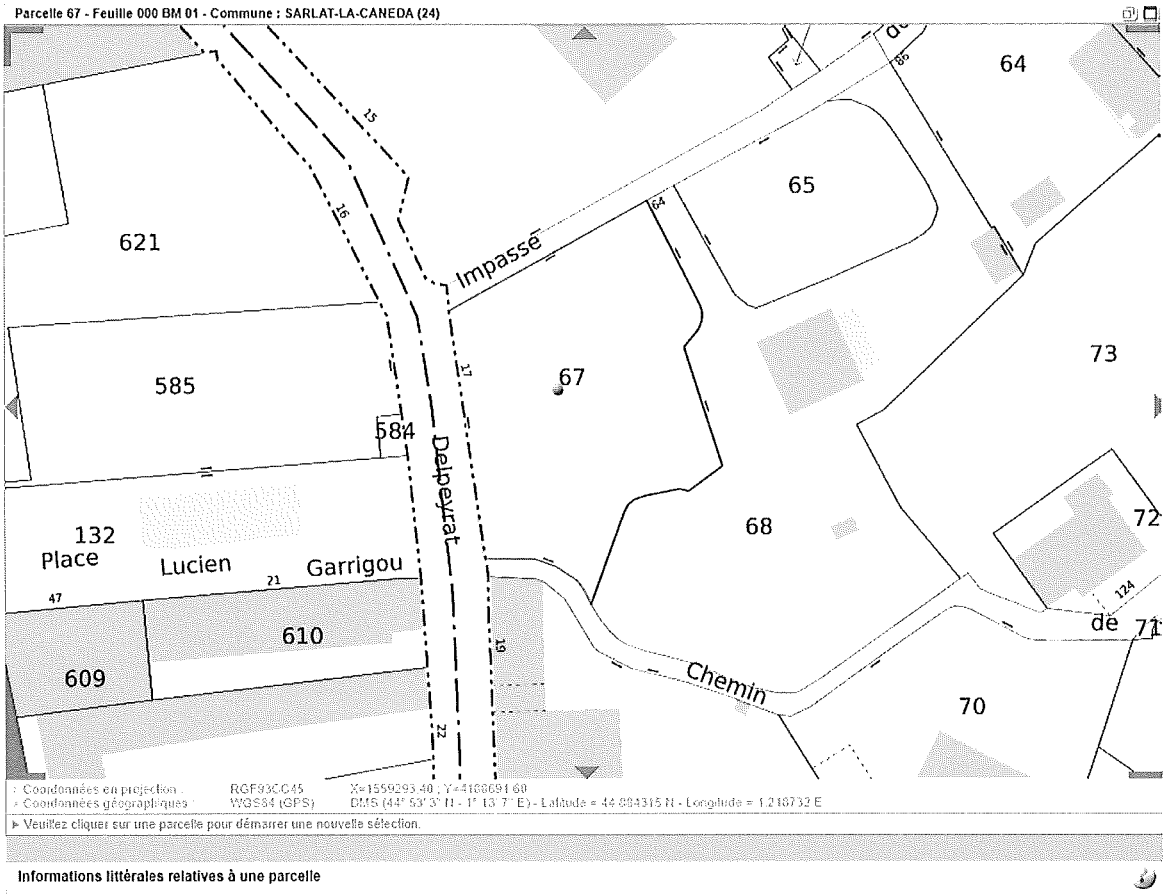
- D'approuver l'acquisition de la parcelle à l'euro symbolique, située 17 rue Jean Baptiste Delpeyrat à SARLAT-LA-CANEDA, cadastrée section BM N°67 d'une superficie de 1055 m^2 en vue de réaliser une opération de construction de 18 logements collectifs sociaux,
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE A LA MAJORITE

Pour : 23
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG9CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG9CA050525

SARLAT LA CANEDA Résidence La Cuze 3040



Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle	000 BM 67
Contenance cadastrale de la parcelle	1 055 mètre carré
Adresse de la parcelle	17 RUE JEAN BAPTISTE DELPEYRAT 24200 SARLAT-LA-CANEDA

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG9CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG9CA050525

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction régionale des Finances Publiques de Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde

Pôle d'évaluation domaniale

24 rue François de Sourdis-BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

téléphone : 05 40 45 00 46

Courriel : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Alexia RIBEIRO-GRELLET
Courriel : alexia.ribeiro-grellet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 14 91 94 60

Responsable du PED : Frédéric BRAU
☎ : 05 40 45 00 59
Responsable adjoint : Bruno BENEDETTO
☎ : 05 40 45 00 63

Réf DS : 22183091
Réf OSE : 2025-24520-06724

Le 15/02/2025

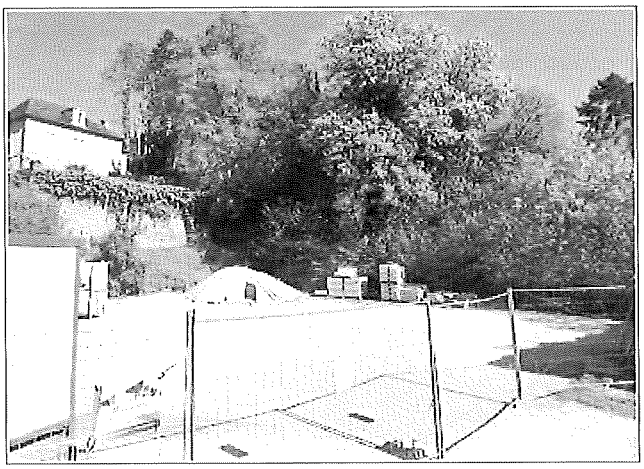
Le Directeur Régional des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

à

Monsieur le Président
de l'OPH PERIGORD HABITAT

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :	Terrain à bâtir
Adresse du bien :	17 rue Jean-Baptiste Delpeyrat 24200 SARLAT LA CANEDA
Valeur :	51 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG9CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG9CA050525

1 -CONSULTANT

Affaire suivie par : Patricia EON, chargée du foncier OPH PERIGORD HABITAT

2 - DATES

de consultation :	29/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/01/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

Projet d'acquisition par l'OPH PERIGORD HABITAT d'un terrain à bâtir appartenant à la commune de Sarlat-la-Canéda pour la construction de 18 logements collectifs.

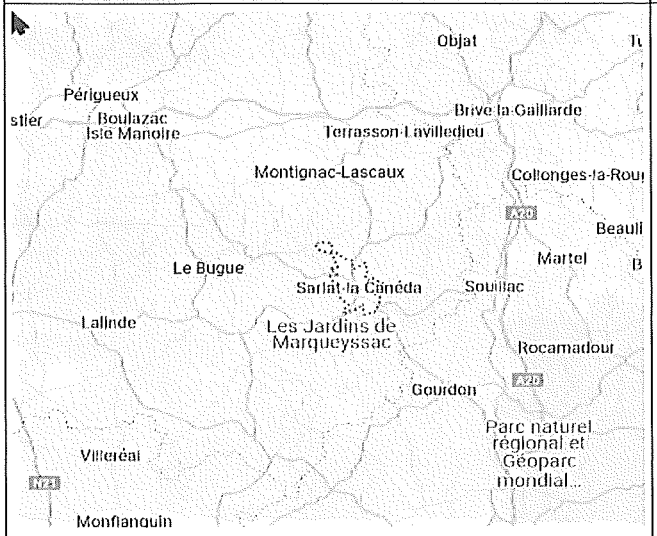
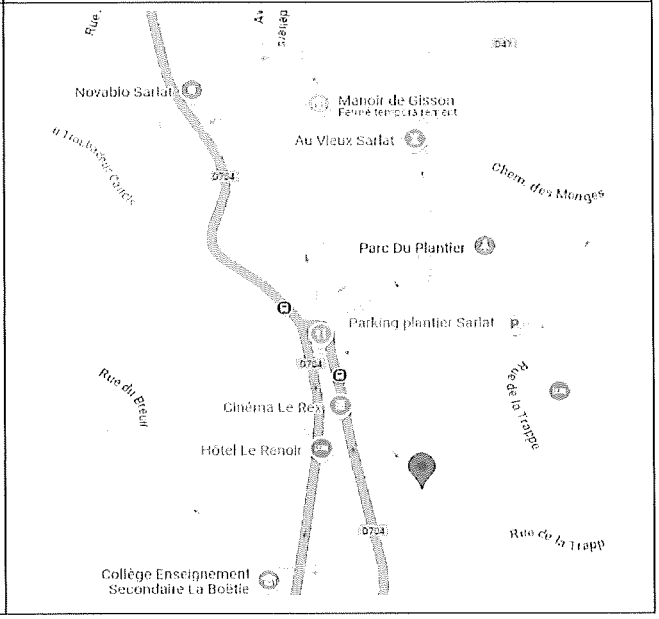
Un prix à l'euro symbolique a été négocié avec la commune.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé dans la commune de Sarlat la Canéda, dans le département de la Dordogne, en région Nouvelle-Aquitaine. Capitale du Périgord noir, sa cité médiévale est un site touristique majeur de la région.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Situation géographique de la commune au sein du département	Situation du bien au sein de la commune
	

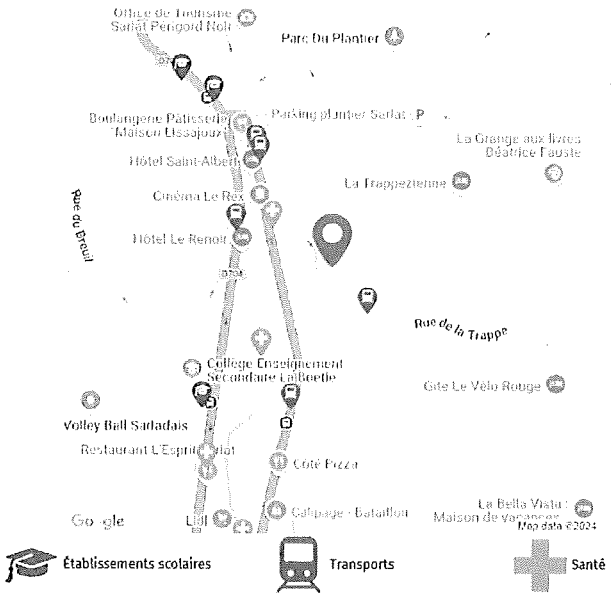
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle est située au lieu-dit la Trappe Basse, proche du centre historique de la commune de Sarlat la Canéda. Elle est desservie par la rue Jean-Baptiste Delpeyrat , longée au nord par l'impasse des Clarisses et en contrebas de la parcelle située à l'Est . Réseaux à proximité immédiate.

Le quartier offre plusieurs services de proximité (santé, commerces et activités).

Environnement du bien- transports-services de santé-commerces-activités

Localisation des services à proximité du bien



Santé Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Médecins généralistes	0	3	10	11
Pharmacies	1	3	5	5
Hôpitaux et cliniques	0	0	0	1

Commerces Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Boucheries	0	1	5	5
Supermarchés	0	0	0	0
Banques	0	6	14	14
Epiceries	0	10	> 20	> 20
Bureaux de poste	0	1	2	2
Boulangeries	1	6	13	15

Activités Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Restaurants	4	> 20	> 20	> 20
Bars	1	7	19	> 20
Snacks	1	5	15	15
Salles de sport	0	0	0	0
Parcs et squares	0	1	1	3
Cinémas	1	1	1	1

Établissements scolaires

Écoles primaires

	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Ecole élémentaire Ferdinand Buisson Place du 14 Juillet, 24520, Sarlat-la-Canéda	356 m	7 min	A pied
Ecole maternelle Le Pignol Boulevard Voltaire, 24520, Sarlat-la-Canéda	417 m	8 min	A pied
Ecole élémentaire Jules Ferry Boulevard Eugène Le Roy, 24520, Sarlat-la-Canéda	634 m	13 min	A pied
Ecole primaire privée Sainte Croix 23 rue de la Calprenede, 24520, Sarlat-la-Canéda	859 m	18 min	A pied
Ecole maternelle Les Chênes Verts LES CHENES VERTS, 24520, Sarlat-la-Canéda	1961 m	7 min	En voiture

Collèges

	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège La Boétie Rue Gabriel Tarde, 24520, Sarlat-la-Canéda	320 m	9 min	A pied
Collège Saint-Joseph 1 côte du Roc Mol, 24520, Sarlat-la-Canéda	858 m	18 min	A pied
Collège un jeu d'enfant 3 place du 19 mars 1962, 24074, Cahiac-en-Périgord	9719 m	14 min	En voiture
Ecole Envie 426 route du bourg, 24538, Bimeyrols	9798 m	16 min	En voiture

Lycées

	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Lycée professionnel privé Saint-Joseph 1 côte du Roc Mol, 24520, Sarlat-la-Canéda	777 m	15 min	A pied
Lycée Pré de Cordy 3 avenue Joséphine Baker, 24520, Sarlat-la-Canéda	2007 m	5 min	En voiture
Lycée professionnel Pré de Cordy 3 avenue Joséphine Baker, 24520, Sarlat-la-Canéda	2016 m	5 min	En voiture

Transports

Bus

	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Rue Gallière 3 Rue Gallière, 24200 Sarlat-la-Canéda	E	98 m	2 min	A pied
Résidence La Boétie 21 Rue de Cahors, 24200 Sarlat-la-Canéda	A, B	179 m	6 min	A pied
LR Sarlat LA Canéda-Pl. Pasteur(1) 18 Avenue du Général Leclerc, 24200 Sarlat-la-Canéda	336, 336	226 m	5 min	A pied
Place Pasteur - Avenue du Général Leclerc, 24200 Sarlat-la-Canéda	A, B	243 m	5 min	A pied
Avenue Thiers 396 Avenue Thiers, 24200 Sarlat-la-Canéda	A	256 m	5 min	A pied

Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.

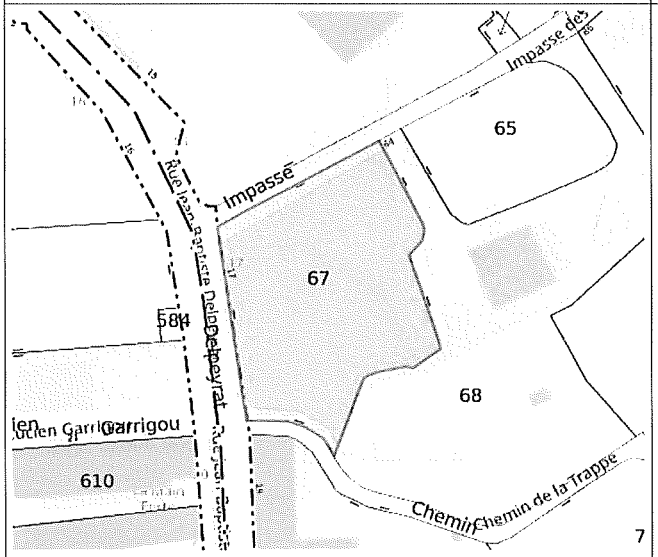
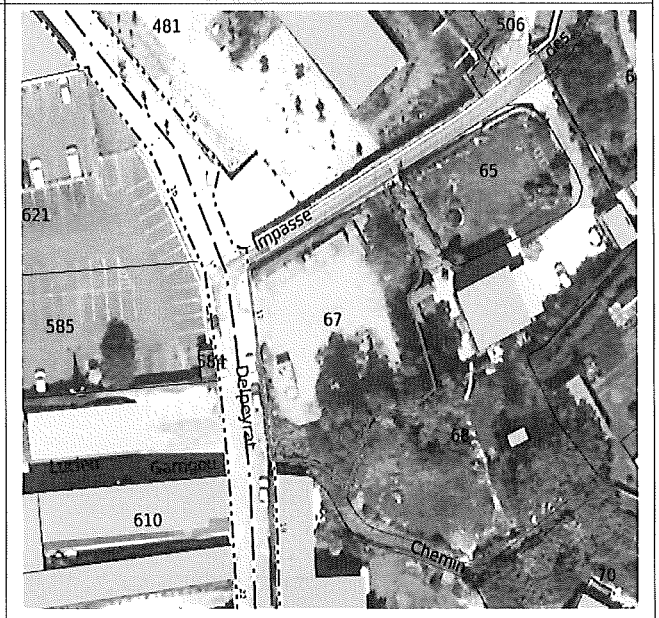
Trains

	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Sarlat 1 Place de la Gare des Voyageurs, 24200 Sarlat-la-Canéda	D33, L33, L34	867 m	18 min	A pied

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SARLAT-LA-CANEDA	BM 67	17 RUE JEAN-BAPTISTE DELPEYRAT	1 055 m²	Parcelle non bâtie

Plan cadastral de l'unité foncière	Vue aérienne cadastrale de l'unité foncière
	

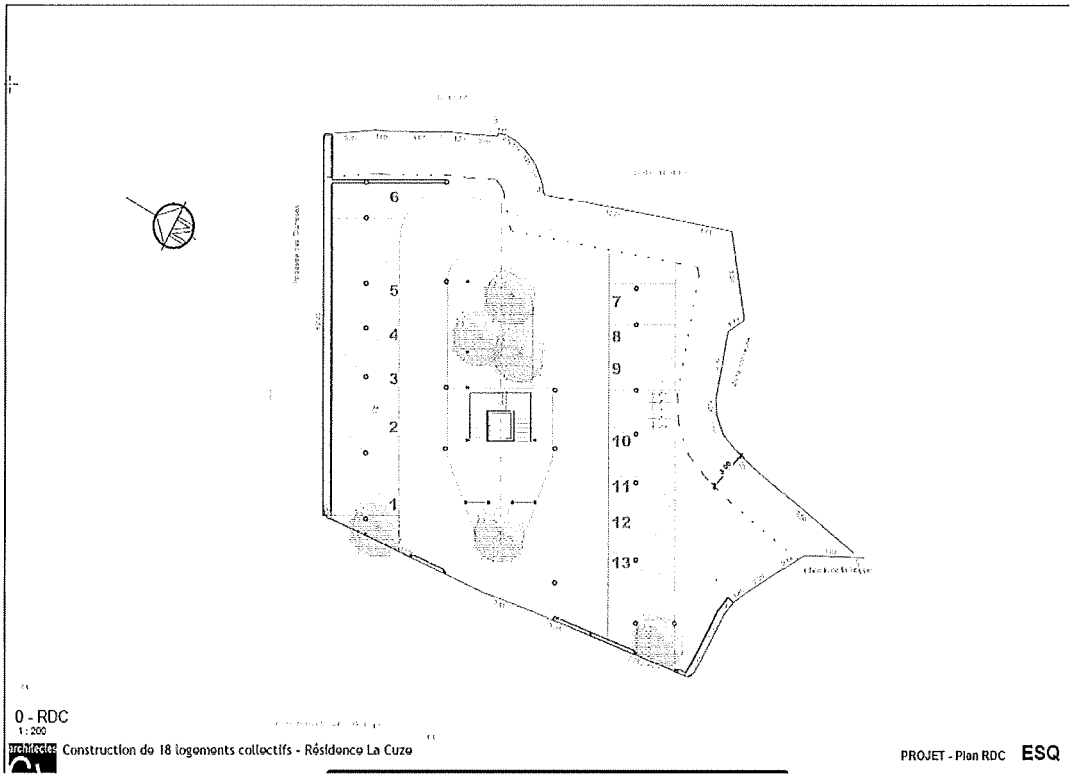
4.4. Descriptif

Le projet porte sur l'acquisition d'un terrain à bâtir, de forme irrégulière et bétonné, d'une superficie de 1 055 m², pour la réalisation de 18 logements collectifs sociaux.

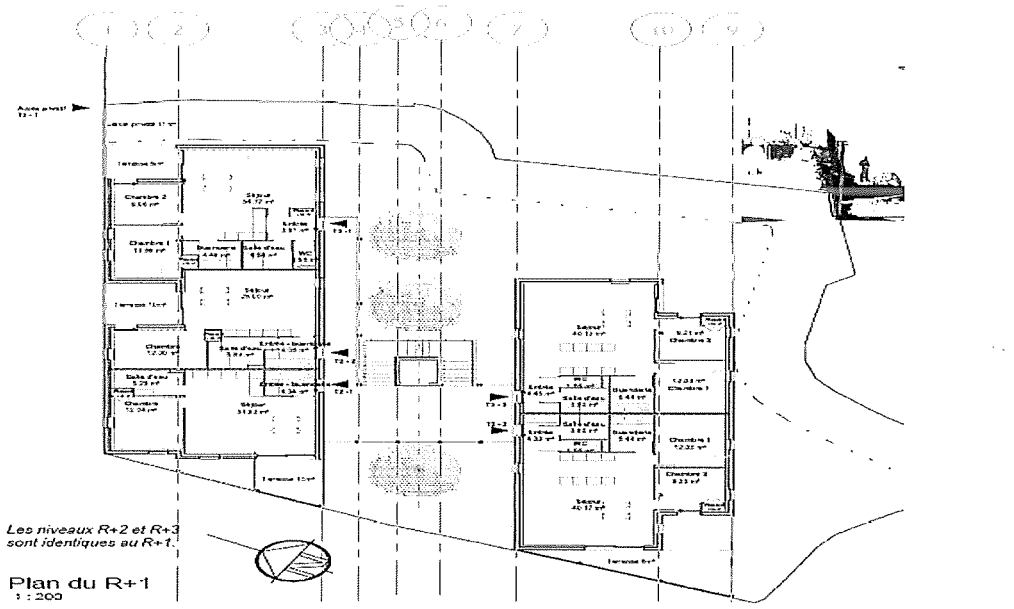
La parcelle est délimitée côté impasse par un muret couvert de lierre.



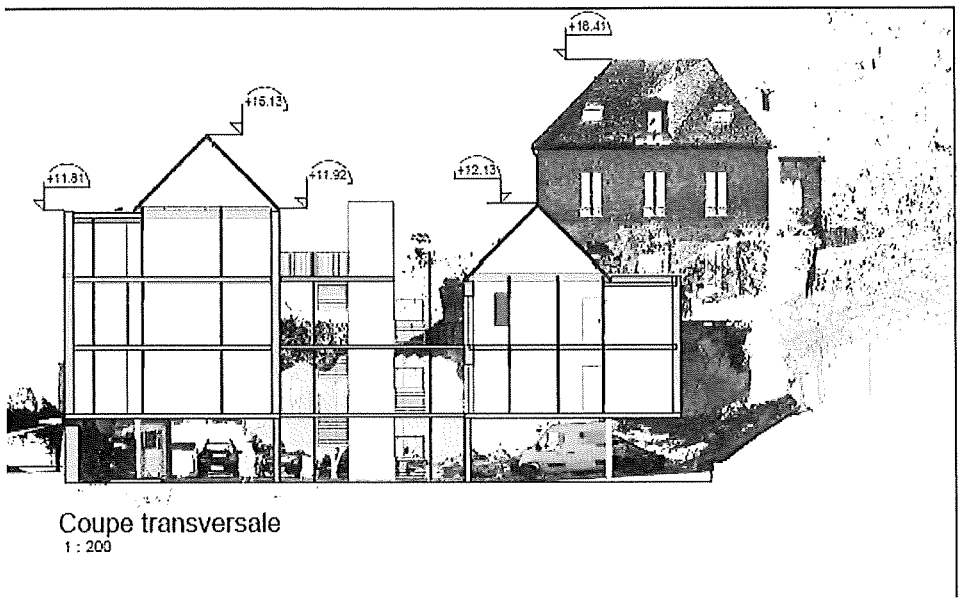
Plans Rdc



Plan R+1



Coupe transversale



4.5. Surfaces du bâti :

sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle BM 0067 (DORDOGNE ; SARLAT-LA-CANEDA)

Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE SARLAT LA CANEDA	212405203		P	MAIRIE PL DE LA LIBERTE 24200 SARLAT LA CANEDA	PBB9Q2

<u>Origine de propriété</u> :

➢ acte d'acquisition du 1er avril 2005 publié à la Conservation des Hypothèques le 01/04/2005 sous le n°2404P32 2005P01348

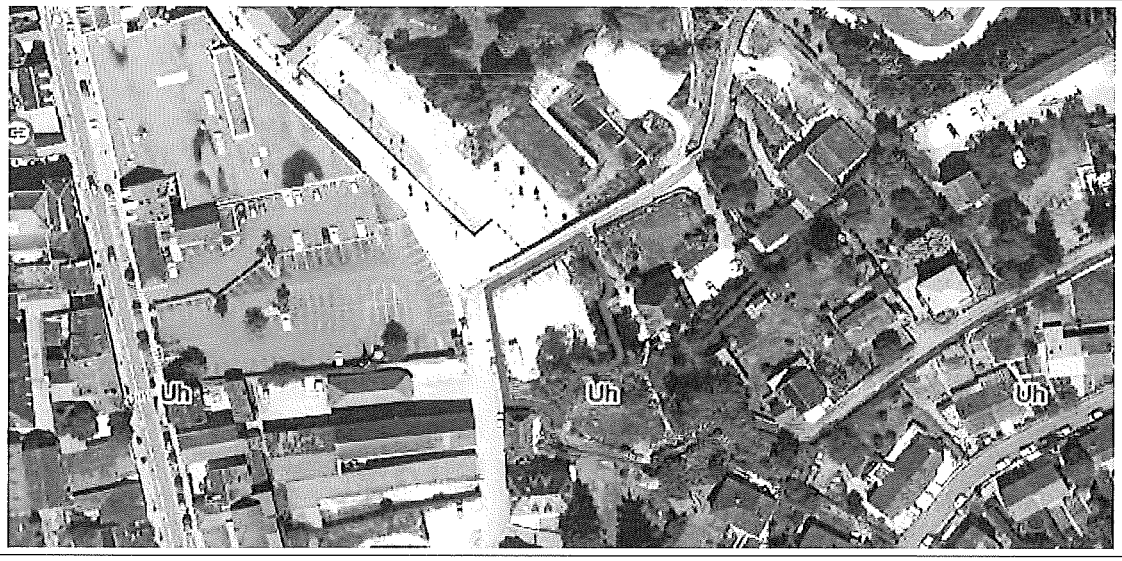
5.2. Conditions d'occupation : /

6 - URBANISME

Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi Sarlat-Périgord Noir dont la dernière procédure a été approuvée le 03/07/2023
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Uh : zone urbanisée à vocation résidentielle et mixte
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	- secteur concerné par le Droit de préemption urbain - secteur OAP thémathique économique, artisanale et commerciale : pôle structurant Centre-ville de Sarlat-la-Canéda

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage

LA ZONE UH

La **zone UH** correspond aux espaces urbanisés du territoire principalement destinés à l'habitat ou à vocation mixte.

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales suivantes :

Nombre de niveaux	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale à l'acrotère
R+0	4 mètres	4,5 mètres
R+1	7 mètres	7,5 mètres
R+2	10 mètres	10,5 mètres
R+3	13 mètres	13,5 mètres
R+4	16 mètres	16,5 mètres

⦸ Regle graphique - aspect des constructions autorisées : Tissus historiques

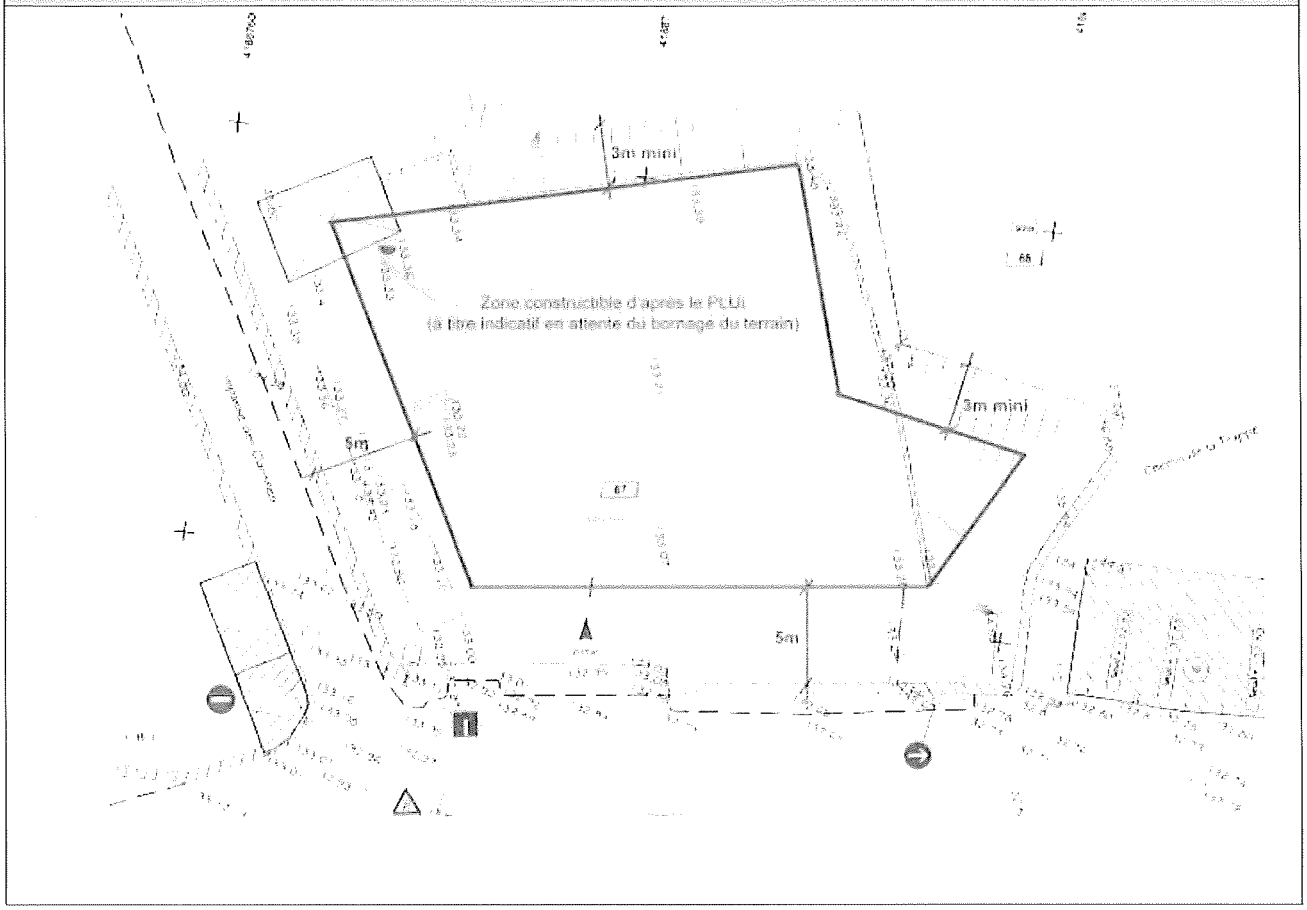
⦸ Règle graphique - implantation du bâti par rapport aux limites séparatives : en recul ou sur au moins une limite

⦸ Règle graphique - implantation du bâti par rapport aux voies et espace publics : plus de 5 metres

⦸ Règle graphique - typologie des constructions autorisées : Centre de Sarlat

⦸ Secteur à programme de logements mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Construction envisagée



7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Au cas particulier, le nombre de m² en surface de plancher et la nature des logements (libre ou sociale) n'ayant pas été communiqués au pôle d'évaluation, il sera retenu un prix au m² de terrain à bâir.

8 - MÉTHODE PAR COMPARAISON

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- **Critère de recherche :** la recherche de termes de comparaison porte sur des ventes de grands terrains à bâtir sur la commune de Sarlat la Canéda et dans le même zonage.
- **Termes de comparaison**

Ref. enregistrement	Réf. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zone	Nature de bien (Nature1)
2404P01 2022P12001	520//EB/95//	SARLAT-LA-CANEDA	LE PETIT MAS NORD	14/06/2022	918	26 000	28	uh	Terrain à bâtir
2022P18151	520//BM/510//	SARLAT-LA-CANEDA	LA TRAPPE BASSE	01/09/2022	1465	70 000	48	Uh	Terrain à bâtir
2019P02713	520//EW/134//	SARLAT-LA-CANEDA	LA TRAPPE HAUTE	01/08/2019	1210	28 000	23	Uh	Terrain à bâtir
2019P03575	520//BL/642//BL/641//	SARLAT-LA-CANEDA	LE PETIT MAS SUD	27/09/2019	964	11 568	12	Uh	Terrain à bâtir
2021P15343	520//EB/126//	SARLAT-LA-CANEDA	LE PETIT MAS NORD	15/07/2021	1011	25 500	25	Uh	Terrain à bâtir
2022P04734	520//EB/125//	SARLAT-LA-CANEDA	LE PETIT MAS NORD	25/02/2022	1217	28 500	23	Uh	Terrain à bâtir
2020P01083	520//EB/96//	SARLAT-LA-CANEDA	LE PETIT MAS NORD	27/03/2020	922	15 000	16	Uh	Terrain à bâtir
2021P10661	520//EB/121//	SARLAT-LA-CANEDA	LE PETIT MAS NORD	27/05/2021	3027	67 000	22	Uh	Terrain à bâtir
2022P15452	520//EB/124//	SARLAT-LA-CANEDA	LE PETIT MAS NORD	06/07/2022	1268	33 000	26	Uh	Terrain à bâtir
2023P14007	520//EB/122//	SARLAT-LA-CANEDA	LE PETIT MAS NORD	10/07/2023	2970	55 000	19	Uh	Terrain à bâtir
						MOYENNE	25		
						MEDIANE	23		

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP : recherche sur Géofoncier (données DVF) et données du Ministère de l'Ecologie (catalogue DIDO) , les résultats ont été intégrés à la recherche.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

Les termes retenus portent sur des terrains à bâtir en zone Uh sur la commune Sarlat-la-Canéda d'une superficie similaire au terrain évalué.

La moyenne des prix de l'ensemble des termes recensés selon les critères de recherche s'établit à 25 €/m² et la médiane à 23 €/m².

Pour rappel, le terrain objet de l'évaluation bénéficie d'une bon emplacement, proche du centre historique de Sarlat la Canéda. Un terme est situé dans le même secteur avec une superficie similaire (la cession du 01/09/2022). Son prix unitaire ressort à 48 €/m² .

Au regard de ces éléments, il sera retenu la fourchette haute des termes, à savoir 48 €/m², correspondant au prix unitaire du terme le plus pertinent de la recherche.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

LA MARGE D'APPRÉCIATION REFLÈTE LE DEGRÉ DE PRÉCISION DE L'ÉVALUATION RÉALISÉE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRÉ DE PRÉCISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NÉGOCIATION DU CONSULTANT.

La valeur vénale de ces biens est déterminée comme suit :

Parcelles	Nature du bien	Superficie	Prix retenu/m²	Valeur vénale
BM 67	Terrain à bâtir	1 055 m²	48 €	50 640 €

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 51 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde et
par délégation,
L'évaluatrice



Alexia Ribeiro-Grellet

Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG9CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG9CA050525

Envoyé en préfecture le 15/12/2023
Reçu en préfecture le 15/12/2023
Publié le 20/12/2023
ID : 024-212405203-20231214-2023_131-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT

DORDOGNE

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE SARLAT-LA CANEDA

Séance du 14 décembre 2023

Membres en exercice	29
Présents	22
Représentés	6
Votants	28
Abstentions	5
Exprimés	23
Pour	23
Contre	0

L'an Deux Mille Vingt Trois, le 14 décembre à 18h00, le Conseil Municipal, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire, le 07/12/2023, s'est réuni dans la Salle du Conseil Municipal en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques de Peretti, Maire.

Présents : Jean-Jacques de Peretti, Fabienne LAGOUBIE, Christophe NAJEM, Marie-Pierre DELATTAIGNANT, Guy STIEVENARD, Marie-Pierre VALETTE, Patrick ALDRIN, Elise BOUYSSOU, Marc PINTA-TOURRET, Claudine MULLER, Jean-René BERTIN, Nadine PERUSIN, Olivier THOMAS, Carlos DA COSTA, Carole DELBOS, Romain CARRIERE, Célia CASTAGNAU, Basile FANIER, François COQ, Maryline FLAQUIERE, Luis FERREYRA, Sarah JUTARD.

Procurations : Marlies CABANEL à Marie-Pierre VALETTE, Véronique LIVOIR à Claudine MULLER, Toufik BENCHENA à Patrick ALDRIN, Alexia KHIAL à Carlos DA COSTA, Gérard GATINEL à Basile FANIER, Marc BIDOYET à Sarah JUTARD.

Formant la majorité des membres en exercice.

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick ALDRIN.

Délibération N°2023-131

POLITIQUE DU LOGEMENT – CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX – CESSION D'UNE PARCELLE COMMUNALE – PERIGORD HABITAT - PROJET « LA CUZE »

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal les objectifs de la politique de l'habitat en centre-ville posés par la ville de Sarlat.

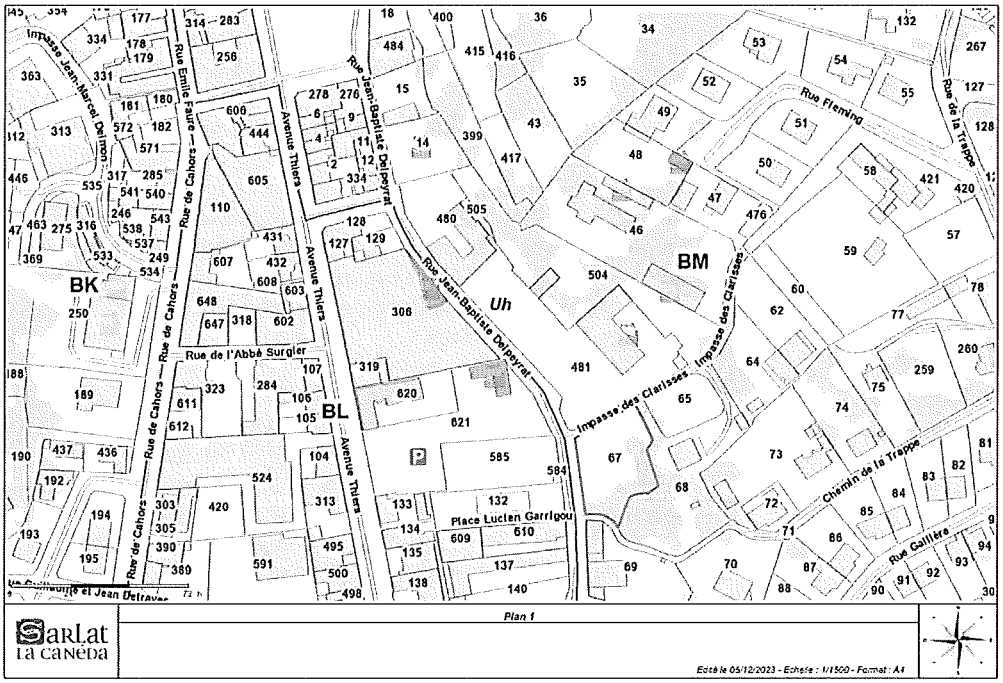
Pour mémoire, il s'agit d'améliorer l'offre et la qualité du logement résidentiel autour de cinq axes d'action : le soutien à l'initiative privée (programme d'amélioration de l'habitat, programme de ravalement de façade, éligibilité au dispositif de défiscalisation…), la densification urbaine et la réalisation de logements sociaux ou publics, la lutte contre l'habitat indigne et la création d'un service logement chargé du suivi et de l'accompagnement de la politique logement.

Dans ce cadre, un partenariat est engagé avec Périgord Habitat, office public, premier bailleur social de Dordogne visant à réaliser de nouveaux programmes neufs en centre-ville.

Monsieur le Maire présente le projet dit « La Cuze » formant un ensemble de 18 logements collectifs avec stationnement sur la parcelle à l'intersection de la rue Delpeyrat et de l'impasse des Clarisses (parcelle communale cadastré BM n°67 d'une contenance de 1055 m²).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG9CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG9CA050525

Envoyé en préfecture le 15/12/2023
Reçu en préfecture le 15/12/2023
Publié le 20/12/2023
ID : 024-212405203-20231214-2023_131-DE



A ce stade, Périgord Habitat a confirmé la faisabilité technique et économique de principe du projet. Périgord Habitat inscrit ce projet dans sa programmation 2023 en tant que maître d'ouvrage et a d'ores et déjà missionné un maître d'œuvre.

Afin de permettre la poursuite du projet par Périgord Habitat notamment en vue d'obtenir l'agrément des logements locatifs sociaux et de poursuivre les missions d'étude, la collectivité doit formaliser par délibération le partenariat dont les termes principaux sont les suivants :

- Maîtrise d'ouvrage et financement total du programme de construction des logements : Périgord Habitat.
- Prise en charge de l'ensemble des réseaux, études de terrain, frais de bornage, de notaires et autres : Périgord Habitat.
- Cession de terrain à l'Euro symbolique par la ville de Sarlat.

Considérant l'intérêt général de cette opération qui s'inscrit dans les objectifs de la politique de logement de la collectivité notamment visés dans le dispositif Petite Ville de Demain ;

Considérant la capacité d'action et les références des opérations réalisées dans le département par Périgord Habitat ;

Considérant l'engagement de Périgord Habitat à assumer la pleine et entière maitrise d'ouvrage et gestion locative en contre partie de la cession à l'Euro symbolique.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Vu l'avis de la Commission Administration Générale et Moyens d'Action,

➢ **CONFIRME** la demande à Périgord Habitat d'assurer la maitrise d'ouvrage du programme de construction de 18 logements collectifs avec stationnement sur la parcelle cadastrée BM n°67 ;

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG9CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG9CA050525

Envoyé en préfecture le 15/12/2023
Reçu en préfecture le 15/12/2023
Publié le 20/12/2023
ID : 024-212405203-20231214-2023_131-DE

- **AUTORISE** Périgord Habitat à faire réaliser les études nécessaires à la conception, à accéder au terrain, à déposer les demandes d'autorisations administratives ;

- **DECIDE** de céder pour un euro à l'Office public d'habitat le terrain d'assiette ci-dessus identifié ;

- **DIT** que l'ensemble des frais inhérents aux études et au transfert de propriété seront à la charge de l'acquéreur ;

- **DIT** qu'une nouvelle délibération viendra consacrer la présente décision de principe au terme du montage du projet ;

- **DONNE** pouvoir au Maire, ou son représentant, Madame LAGOUBIE, Maire adjointe notamment en charge du logement, pour engager et signer tous les actes inhérents à la concrétisation de la présente délibération ;

- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le Secrétaire de séance

Patrick ALDRIN
Conseiller Municipal

Fait et délibéré, les jour mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme
Le Maire,
Jean-Jacques de Peretti

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG10CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG10CA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 05 mai 2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 10

Objet : autorisation de cession et fixation du prix de vente de 3 logements à LE COUX ET BIGAROQUE (290)

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

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

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

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

Considérant que sur les 5 logements occupés sur le site de La Brunie (code 290), 3 locataires souhaitent acquérir leur logement.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Suite à la délibération du Conseil d'Administration de Périgord Habitat en date du 6 mai 2024, il a été proposé aux locataires du site La Brunie (code 290), sur la commune du Coux et Bigaroque, de se porter acquéreur de leur logement ; plusieurs d'entre eux ont répondu favorablement.

Il est rappelé que, par délibération en date du 16 décembre 2024, ces logements ont été retirés du plan de vente. Malgré cette révision de la stratégie de l'organisme, le principe d'une démarche au cas par cas, respectueuse des annonces qui avaient pu être préalablement formulées à l'attention des locataires concernés, a été retenu.

3 locataires sur les 5 possiblement concernés ont donc accepté l'acquisition de leur logement, respectivement au prix ci-dessous.

Module	Adresse	Type	Surf	Prix de vente	VNC	CRD
029000001	38 Chemin Coteaux de la Brunie	T3	65 m²	78 000 €	28 908 €	16 447 €
029000002	39 Chemin Coteaux de la Brunie	T4	75 m²	90 000 €	33 355 €	18 977 €
029000005	96 Chemin Coteaux de la Brunie	T5	90 m²	110 000 €	40 471 €	23 026 €

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

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

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

Les frais de notaire seront pris en charge par Périgord Habitat.

Dans le cadre de ces cessions Périgord Habitat commandera l'intervention d'un géomètre pour la division des parcelles cadastrées B 2436 et 2439 d'une contenance totale de 4971 m².

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

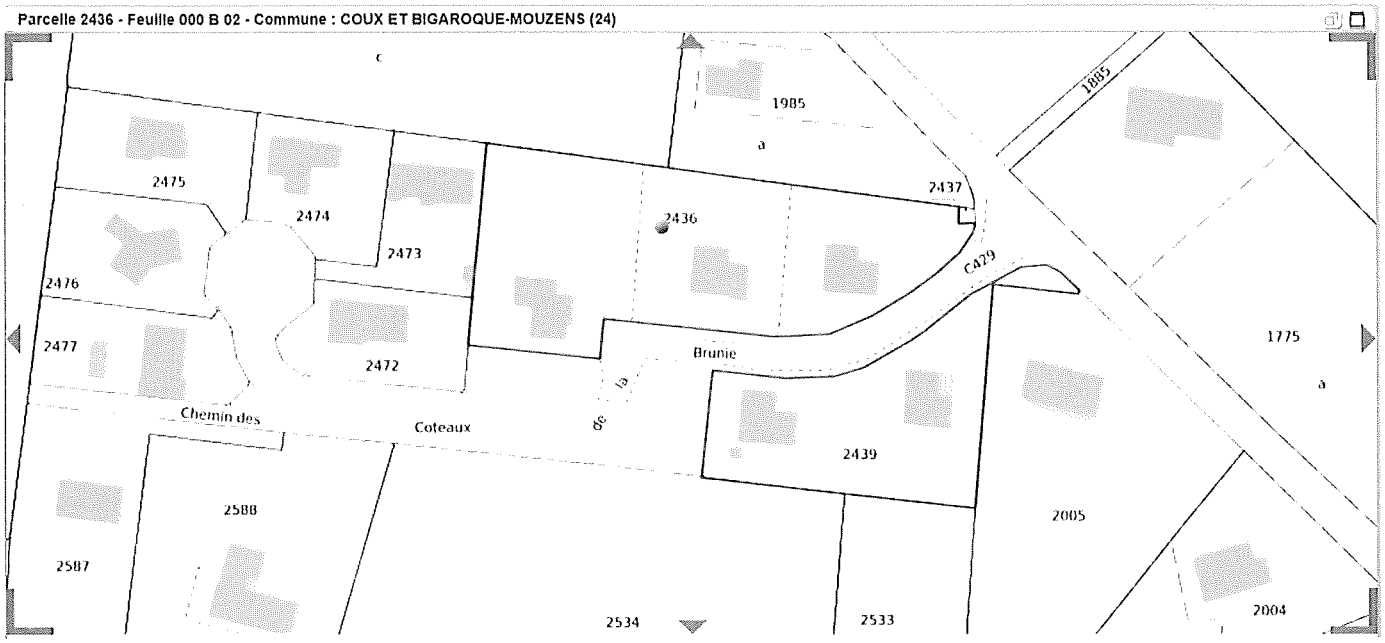
Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité :

- De valider la cession de 3 logements de l'ensemble immobilier n°290, sis La Brunie, commune du Coux-et-Bigaroque, respectivement aux conditions et prix ci-avant exposés,
- D'autoriser la division des parcelles cadastrées section B N°2436 et N°2439, d'une contenance totale de 4971 m²,
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 24
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

COUX ET BIGAROQUE 290



Références de la parcelle 000 B 2436

Référence cadastrale de la parcelle	**000 B 2436**
Contenance cadastrale	**3 210 mètres carrés**
Adresse	**LA BRUNIE 24220 COUX ET BIGAROQUE-MOUZENS**

Références de la parcelle 000 B 2439

Référence cadastrale de la parcelle	**000 B 2439**
Contenance cadastrale	**1 761 mètres carrés**
Adresse	**LA BRUNIE 24220 COUX ET BIGAROQUE-MOUZENS**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG11CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG11CA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 05 mai 2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 11

Objet : Modification du prix de vente de 13 logements sur la commune de NONTRON, rue Yvon Delbos (009)

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

Vu que Dordogne Habitat a construit 16 logements sis rue Yvon Delbos à NONTRON en 1960, cadastrés section AZ N°21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36 pour une superficie de 7 181 m²

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 11 mai 2020 fixant le prix de vente

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

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Dordogne Habitat a construit 16 logements sis rue Yvon Delbos à NONTRON en 1960.

Il est proposé de revoir le prix de vente de base des logements de cet ensemble immobilier, ceux-ci ayant été fixés en 2020, afin de tenir compte de la baisse du marché de l'immobilier sur le secteur.

Etant donné qu'il n'est plus nécessaire de consulter, au préalable, le service du Domaine, le prix de vente est fixé librement par l'organisme vendeur en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation. Comme décidé par le Conseil d'Administration en date du 6 mai 2024, il convient de prévoir une marge de « manœuvre » **de +/- 20 % du prix de base** ci-dessous, en fonction de l'état du bien vendu.

Typologie	Surf Habitable	Prix de vente 2020	Nouveau prix de vente
T3	62 m²	60 000 €	55 000 €
T4	75 m²	73 000 €	66 500 €

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

- **Pour les logements occupés** :
  - → Le locataire en place depuis au - 2 ans
  - → A la demande de ce même locataire :
    - Son conjoint
    - Ses ascendants ou ses descendants (*sous plafonds de ressources*)
    - Éventuellement de manière conjointe, le locataire avec leur conjoint/ partenaire de pacs/ concubin

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

  A défaut :

  - → Collectivité Territoriale / Groupement de collectivités territoriales

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

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

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De se prononcer à propos de la modification du prix des logements restants à la vente sis rue Yvon Delbos à NONTRON (009).

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 24
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG11CA050525-DE
en date du 06/05/2025 - RÉFÉRENCE ACTE : DG11CA050525

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Département :
DORDOGNE

Commune :
NONTRON

Section : AZ
Feuille : 000 AZ 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 17/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

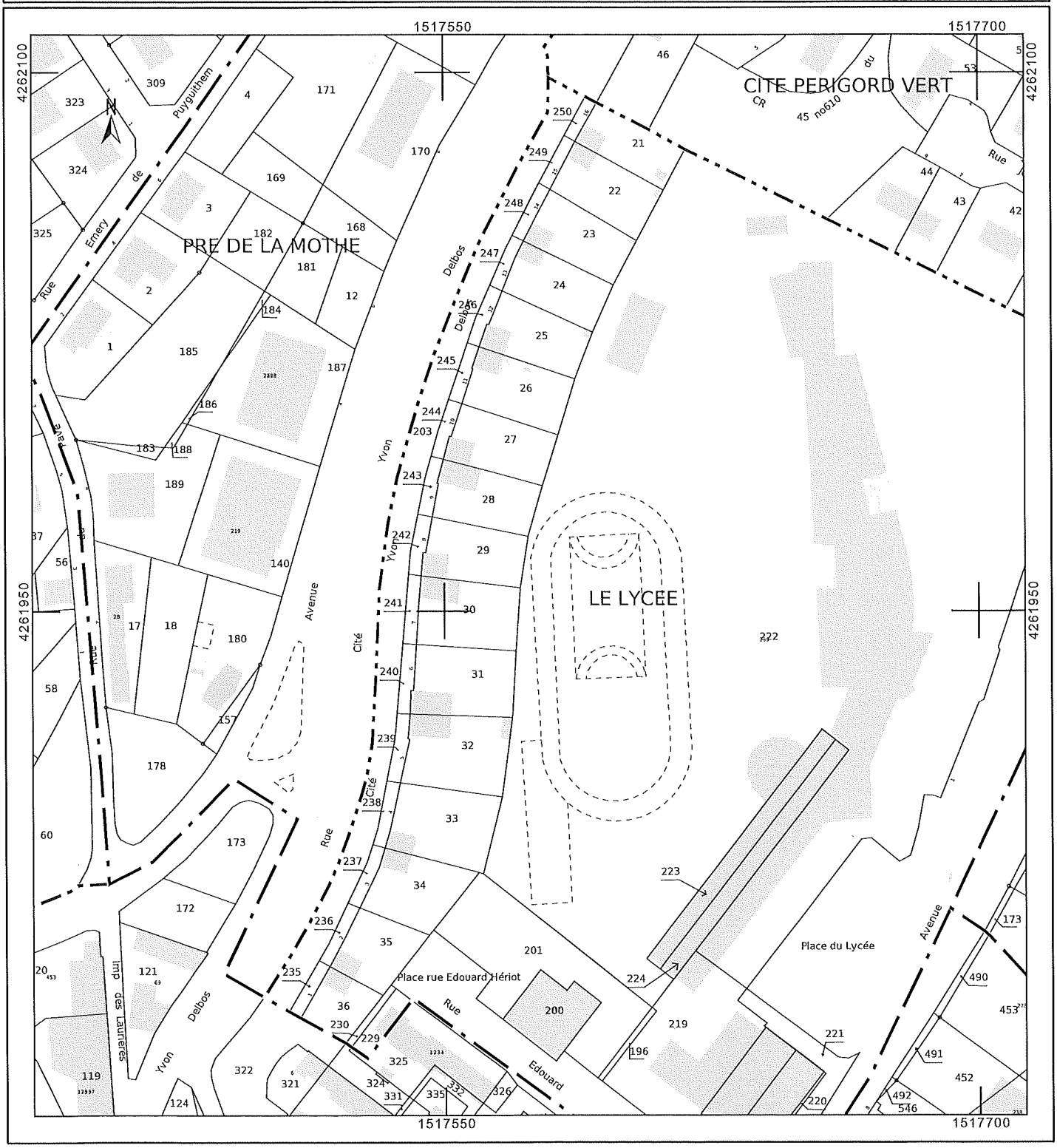
Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts Fonciers
15 rue du 26ème Régiment d'Infanterie
CS 61000 24053
24053 PERIGUEUX CEDEX
tél. 05 53 03 35 00 -fax
sdif.dordogne@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG12CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG12CA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 05 mai 2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 12

Objet : Cession de parcelles à Jean Moulin à la Commune de Coulounieix-Chamiers

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

Vu l'arrêté du 7 août 2015 portant sur l'approbation du règlement général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Grand Périgueux Habitat du 18 décembre 2015 confirmant l'engagement de l'Office dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain - Projet d'Intérêt Régional de Chamiers et validant le principe de signature du protocole de préfiguration

Vu la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain en date du 24 juin 2019

Considérant que la Commune de Coulounieix-Chamiers souhaite acquérir les parcelles section AE N°131/132/133/134/135/262 pour une superficie totale de 4 916 m² afin d'y construire un gymnase.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Dans le cadre du programme de renouvellement urbain du quartier de Chamiers, Périgord Habitat cède à l'euro symbolique les parcelles cadastrées section AE N°131/132/133/134/135/262 pour une superficie totale de 4 916 m² à la commune de Coulounieix-Chamiers dans le but d'y construire un gymnase.

A l'issue de la déconstruction du quartier Jean Moulin, prévue au cours du 1er semestre 2026, les locataires des 15 logements restants seront relogés dans les nouvelles constructions au cœur du quartier.

Les frais de notaire afférents à cette cession seront à la charge de la commune de Coulounieix-Chamiers.

L'avis du service du Domaine a été sollicité par Périgord habitat le 14 avril 2025 sous le N°23654483. Pour rappel, sans réponse du Pôle d'Evaluation Domaniale dans le délai d'un mois ou dans le délai négocié, le Conseil d'Administration peut valablement délibérer aux conditions financières estimées fondées.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à la majorité :

- D'autoriser la cession à l'euro symbolique des parcelles cadastrées section AE N°131/132/133/134/135/262 pour une superficie totale de 4 916 m² à la commune de Coulounieix-Chamiers, moyennant les prix et modalités indiqués ci-dessus,
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE A LA MAJORITE

Pour : 23
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG12CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG12CA050525

MAIRIE DE COULOUNIEIX-CHAMIERS

PERMIS DE DÉMOLIR
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 29/12/2021, affichée en Mairie le 29/12/2021	
Par :	**PERIGORD HABITAT**
Représenté(e) par :	**GENERET SEVERINE**
Demeurant à :	**212 BOULEVARD DES SAVEURS** **24660 COULOUNIEIX CHAMIERS**
Sur un terrain sis à :	**9 RUE RENE CASSIN** **24660 COULOUNIEIX-CHAMIERS**
Cadastré :	**138 AE 128, 138 AE 131, 138 AE 132, 138 AE 133, 138 AE 134, 138 AE 231**
Superficie :	**8977 m²**
Nature des Travaux :	**DEMOLITION TOTALE**

N° PD 024 138 21 D0002

Bâtiments existants : **9**
Bâtiments démolis : **9**
Logement existants : **65**
Logement démolis : **65**

Périgord HABITAT
Courrier arrivé le
06 JAN. 2022
N° 4571 Service DGo

LE MAIRE DE LA COMMUNE de COULOUNIEIX-CHAMIERS

VU la demande de permis de démolir susvisée et les plans annexés ;
VU les articles L.421-1 à L.421-9 et R 421-1 à R.421-29, L.422-1, R.423-19, R.423-23, R.452-1 et L.424-9 du Code de l'Urbanisme ;
VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2019 et modifié le 17 décembre 2020 ;
VU le règlement afférent à la zone UBc - Secteur 1 ;
VU le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain et Retrait Gonflement des Argiles approuvé par arrêté préfectoral du 23/01/2008 ;
VU la Servitude d'Utilité Publique PT2 - Transmissions radioélectriques concernant la Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception ;
CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R.452-1 du Code de l'Urbanisme :
« En application de l'article L. 424-9, le permis de démolir devient exécutoire :
a) En cas de permis explicite, quinze jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au préfet ;

b) En cas de permis tacite, quinze jours après la date à laquelle il est acquis. »

ARRETE

Article 1 **Le permis de démolir est accordé.**

Article 2 Le permis de démolir devient exécutoire quinze jours après la présente notification et, s'il y a lieu, sa transmission au préfet ;

Fait à COULOUNIEIX-CHAMIERS
Le 04/01/2022
Le Maire,
Pour le Maire,
L'Adjoint-Délégué,

MAIRIE DE COULOUNIEIX-CHAMIERS (Dordogne)

Philippe MOREAU

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire:

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : Conformément à l'article R424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

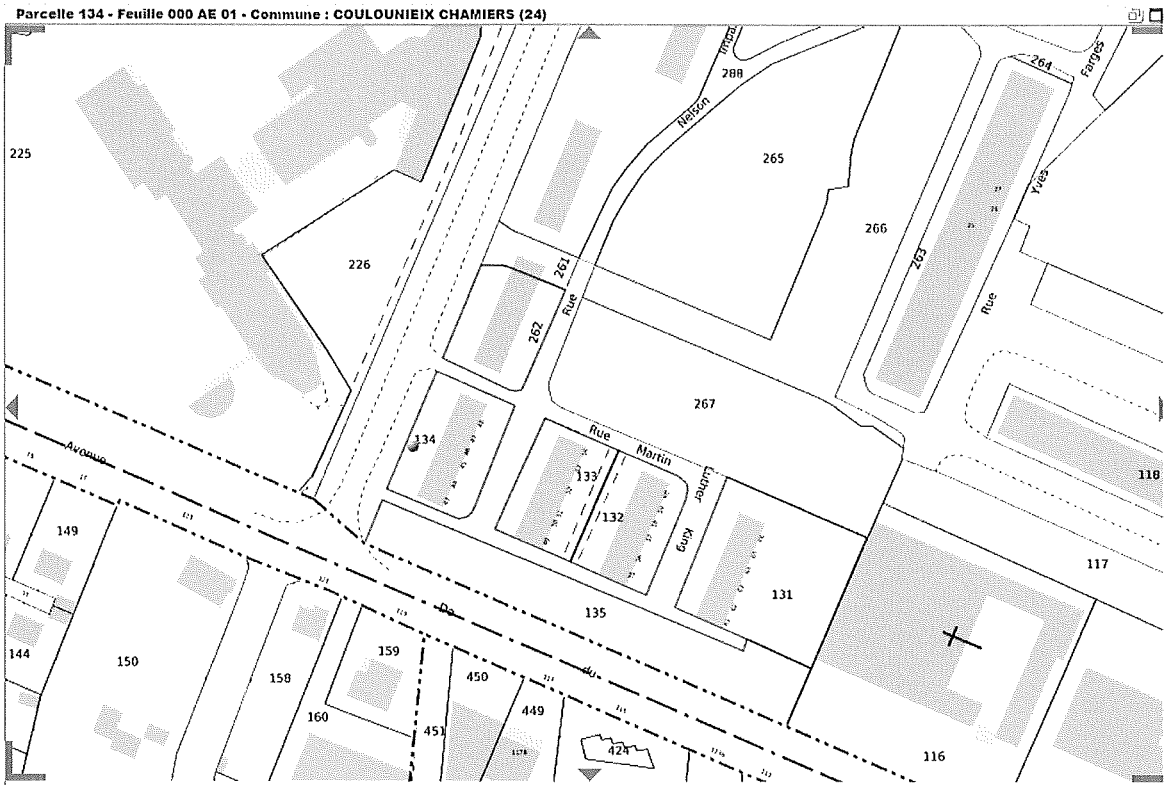
DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** *(notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...)* qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet "www.telerecours.fr". Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

COULOUNIEIX CHAMIERS Jean Moulin



Références de la parcelle 000 AE 132

Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 132
Contenance cadastrale	560 mètres carrés
Adresse	57 RUE MARTIN LUTHER KING 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	59 RUE MARTIN LUTHER KING 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	55 RUE MARTIN LUTHER KING 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	58 RUE MARTIN LUTHER KING 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	56 RUE MARTIN LUTHER KING 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	60 RUE MARTIN LUTHER KING 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS

Références de la parcelle 000 AE 135

Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 135
Contenance cadastrale	1 382 mètres carrés
Adresse	CHAMIERS 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS

Références de la parcelle 000 AE 134

Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 134
Contenance cadastrale	629 mètres carrés
Adresse	44 RUE NELSON MANDELA 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	45 RUE NELSON MANDELA 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	48 RUE NELSON MANDELA 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	43 RUE NELSON MANDELA 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	46 RUE NELSON MANDELA 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	47 RUE NELSON MANDELA 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS

Références de la parcelle 000 AE 131

Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 131
Contenance cadastrale	1 235 mètres carrés
Adresse	65 RUE MARTIN LUTHER KING 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	64 RUE MARTIN LUTHER KING 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	62 RUE MARTIN LUTHER KING 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	61 RUE MARTIN LUTHER KING 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	63 RUE MARTIN LUTHER KING 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	66 RUE MARTIN LUTHER KING 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS

Références de la parcelle 000 AE 133

Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 133
Contenance cadastrale	565 mètres carrés
Adresse	53 RUE NELSON MANDELA 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	54 RUE NELSON MANDELA 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	51 RUE NELSON MANDELA 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	49 RUE NELSON MANDELA 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	50 RUE NELSON MANDELA 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse	52 RUE NELSON MANDELA 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS

Références de la parcelle 000 AE 262

Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 262
Contenance cadastrale	545 mètres carrés
Adresse	9 RUE RENE CASSIN 24660 COULOUNIEIX CHAMIERS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG13CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG13CA050525

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 05 mai 2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 13

Objet : Acquisition d'un terrain à la commune de Villamblard pour la construction d'une Gendarmerie (3047)

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation

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

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Villamblard en date du 26 janvier 2022 autorisant la cession à Périgord Habitat de la parcelle nécessaire à la construction d'une Gendarmerie à l'euro symbolique.

Vu la délibération de Périgord Habitat en date du 28 janvier 2022 validant la déclaration d'intention pour la construction d'une nouvelle gendarmerie à Villamblard.

Considérant que Périgord Habitat est déjà propriétaire de 12 gendarmeries sur le Département de la Dordogne

Le rapport présenté en séance, stipule :

La Commune de Villamblard a souhaité confier la maîtrise d'ouvrage de la nouvelle caserne de Gendarmerie à Périgord Habitat.

Elle cède donc à l'euro symbolique le terrain sis Le Pinier Est, cadastré AX 287, pour une superficie de 8 931 m².

L'avis du service du Domaine a été sollicité par Périgord habitat le 21 mars 2025 sous le N°23174108. Pour rappel, sans réponse du Pôle d'Evaluation Domaniale dans le délai d'un mois ou dans le délai négocié, le Conseil d'Administration peut valablement délibérer aux conditions financières estimées fondées.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver l'acquisition à l'euro symbolique auprès de la commune de Villamblard de la parcelle, située Le Pinier Est, cadastrée section AX N°287 et d'une superficie de 8 931 m² en vue de réaliser la construction d'une caserne de gendarmerie,

- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette acquisition, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE A L'UNANIMITE
Pour : 24
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Non-participation(s) : 0

VILLAMBLARD Gendarmerie 3047



Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle	000 AX 287
Contenance cadastrale de la parcelle	8 931 mètre carré
Adresse de la parcelle	LE PINIER EST 24140 VILLAMBLARD

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20250506-DG13CA050525-DE
en date du 06/05/2025 ; REFERENCE ACTE : DG13CA050525

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

demarches-simplifiees.fr

Attestation de dépôt

Consultation du Domaine (version de mai 2020)

Ce document atteste que OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PERIGORD HABITAT a déposé le 21 mars 2025 un dossier sur la démarche « Consultation du Domaine (version de mai 2020) ».

Identité du demandeur

Dénomination : OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PERIGORD HABITAT
SIRET : 27240001100032
Adresse électronique : foncier@perigordhabitat.fr

Dossier

Numéro de dossier : 23174108
Dossier déposé le : 21 mars 2025
État du dossier : déposé, en attente d'examen par l'administration

Service administratif

Service : Direction générale des Finances Publiques, Direction de l'immobilier de l'État
Adresse postale : 120, rue de Bercy
75572 Paris
Cedex 12
Adresse électronique de contact : Ne@nt
Téléphone : Cf. contacts en première page du formulaire de demande d'avis

Fait le 21 mars 2025,
La direction de demarches-simplifiees.fr