



CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du lundi 16 Octobre 2023
ORDRE DU JOUR

Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 18 septembre 2023

Délibérations

- 2023-26. Débat d'Orientations Budgétaires
- 2023-27. Evolution des Loyers
- 2023-28. Protocole CGLLS
- 2023-29. Modification du prix de cession du logement 2 rue Yvon Delbos à NONTRON (09)
- 2023-30. Fixation du prix de vente de 6 logements à Le Valon à ST-PRIVAT-DES-PRES (250)
- 2023-31. Vente de l'immeuble ex-siège de l'office, rue de Varsovie à PERIGUEUX
- 2023-32. Cessions/acquisitions avec la ville de PERIGUEUX
- 2023-33. Cession d'un terrain à Quadrant Nord-Est à COULOUNIEIX-CHAMIERS
- 2023-34. RH : accord d'astreinte
- 2023-35. Modification délégations de signatures de la Directrice Générale

Informations



Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

www.perigordhabitat.fr

PROCES-VERBAL DES PRESENCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16/10/2023

L'an deux mille vingt-trois, Le lundi seize octobre,

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat Périgord Habitat s'est réuni Salles de l'Hémicycle au Conseil Départemental de la Dordogne sur convocation du Président de Périgord Habitat en date du 6 octobre 2023, conformément à l'article IV de son règlement intérieur.

ETAIENT PRESENTS :

- M. Germinal PEIRO, Président du Conseil d'Administration
- Mme Juliette NEVERS, Elue du SMOLS
- Mme Liliane GONTHIER, Personne qualifiée
- M. Thierry CIPIERRE, Personne qualifiée
- M. Christian LECOMTE, Personne qualifiée
- M. Jean-Paul COUVY, Personne qualifiée
- Mme Nicole GERVAISE, Personne qualifiée
- Mme Dominique CROUZAL, Représentante Association
- Mme Frédérique FRISON-LEFEVRE, Personne qualifiée
- M. Jean-Luc DUBOIS, Représentant la CAF
- M. Jean-Bernard DEPRADE, Représentant de l'UDAF
- M. Miguel MENENDEZ, Représentant d'ACTION LOGEMENT
- Mme Catherine VACHEYROUX, Représentante CGT
- M. Louis LORENZO, Représentant des locataires
- M. Serge LEFEUVRE, Représentant des locataires
- M. Michel LABOYE, Représentant des locataires

ETAIENT ABSENTS :

- Mme Véronique CHABREYROU, Vice-Présidente, Elue du SMOLS
- M. Benoît SECRESTAT, Elu du SMOLS
- Mme Delphine LABAILS, Elue du SMOLS
- M. Frédéric DELMARES, Elu du SMOLS
- M. Jean-Paul LOTTERIE, Personne qualifiée
- Mme Michèle FAURE, Personne qualifiée
- Mme Gatienne DOAT, Personne qualifiée
- Mme Nadine SPETTINAGEL, Représentante Association
- M. Philippe MORAY, Représentant CFDT
- Mme Nathalie LABRUNIE, Représentante des locataires
- Mme Gaëlle BAMOUDOU, Représentante des locataires

POUVOIRS :

- Mme Véronique CHABREYROU, Elue du SMOLS, représentée par M. Christian LECOMTE
- Mme Delphine LABAILS, Elue du SMOLS, représentée par M. Germinal PEIRO
- M. Frédéric DELMARES, Elu du SMOLS, représenté par Mme Juliette NEVERS
- Mme Gatienne DOAT, Personne qualifiée, représentée par M. Germinal PEIRO
- Mme Nadine SPETTINAGEL, Personne qualifiée, représentée par M. Christian LECOMTE
- Mme Michèle FAURE, Personne qualifiée, représentée par Mme Juliette NEVERS
- Mme Nathalie LABRUNIE, Représentante des locataires représentée par M. Serge LEFEUVRE

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA REUNION :

- Mme Séverine GENNERET, Directrice Générale de PERIGORD HABITAT
- M. Julien BARBEZIEUX de la DDT représentant Monsieur le Préfet
- M. Samuel FOURNIER, Directeur Général du Conseil Départemental de la Dordogne
- M. Jean-Philippe SAUTONIE, Directeur Général Adjoint du Conseil Départemental de la Dordogne
- Mmes Martine GRAMMONT, Caroline CHAINE et Julie CIBROT de la Direction du Développement et du Développement Durable du Conseil Départemental de la Dordogne
- M. Yann LE DARE, Directeur du Pôle Investissement de PERIGORD HABITAT
- Mme Sandrine LACAVE, Directrice du Pôle Relations Clients de PERIGORD HABITAT
- M. Florent GROULEAUD, Directeur Financier de PERIGORD HABITAT
- M. Yohan GRANGIER, Responsable de la communication de PERIGORD HABITAT
- Mme Patricia EON, Représentante CSE de PERIGORD HABITAT
- Mme Catherine DUPUY, Assistantes de Direction Générale de PERIGORD HABITAT

Après vérification du quorum, la séance du Conseil d'Administration de PERIGORD HABITAT est ouverte à 8 H 45.



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 octobre 2023

DÉLIBÉRATION N°2023- 26

OBJET : DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE pour 2024

Vu l'article R423-6 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'ordonnance du 1^{er} février 2007 relative au statut unique des OPH introduisant le débat d'orientation budgétaire.

ARGUMENTAIRE POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

La procédure budgétaire comporte deux phases :

- Le **Débat d'orientation budgétaire** qui doit avoir lieu deux mois avant le vote du budget. Il présente les grandes orientations du budget de l'exercice à venir en matière de loyers, de maintenance, de maîtrise des frais de gestion, de service de la dette, ainsi que des grands projets d'investissement.
- Ensuite le **vote du budget primitif** qui doit intervenir au plus tard le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique. Toutefois un vote avant le 31 décembre de l'année précédente est recommandé dans un souci de saine gestion. Ce sera le cas avec le conseil d'administration prévue en décembre prochain

Il est donc proposé aujourd'hui de débattre des orientations budgétaires pour 2024

Il convient de partir du contexte et des hypothèses macro-économiques.

I. CONTEXTE du DOB

La programmation de logements sociaux tend vers son **niveau le plus bas**, faute de financements suffisants (une grande partie des OPH assure un niveau de financements sur fonds propres grâce à la vente d'une partie de leurs actifs).

En parallèle, l'USH estime que **2.4 M de ménages** sont en attente d'un logement social (estimation d'environ 85 K nouveaux agréments pour l'année 2023 contre les 198 K qui seraient nécessaires pour répondre aux demandes).

La **première version du projet de Loi de finances 2024** prévoyait peu de mesures en faveur du logement social, mais le Ministre du Logement a fait plusieurs annonces supplémentaires lors du Congrès de Nantes (signature d'un accord d'engagements communs).

Les **principales mesures** (PJLF + accord) impact sur l'investissement et peu voir pas sur notre exploitation

- Création d'un **fonds dédié à la rénovation énergétique** des LS de **400 m€ / an sur 3 ans** complété par les CEE (250 m€)
- Banque des Territoires (équivalent total de 650 m€ de subventions) :
 - Augmenter son **apport en quasi-fonds propres de 400 m€ (titres participatifs)**
 - Soutien de **150 m€ supplémentaires** pour la **production** et la **transformation** de logements sociaux (LS) dans les **quartiers prioritaires**
 - Doublement de la capacité de Tonus Territoire en faveur de l'ULS (Usufruit locatif social : l'investisseur acquiert la nue-propriété à un prix décoté, et l'usufruit est cédé à un bailleur institutionnel pendant 15 à 20 ans) ce qui permet aux bailleurs sociaux de réduire leurs besoins en fonds propres
- o prêts :
 - **prêts bonifiés** pour les **PLAI** (taux de 2.60% - enveloppe de 6M€)
 - **prêts bonifiés** pour les **PLUS** (enveloppe de 2 M€) dédiés à la construction « verte » (RE2020)
 - **augmentation** des crédits pour le **logement intermédiaire** (porté de 10% à 20% - enveloppe de 5 M€),
 - déblocage avec l'Ademe de **prêts bonifiés** pour le **raccordement aux réseaux de chaleur urbains**,
 - aide financière pour le développement des énergies renouvelables dans le parc social
- **RLS maintenue à 1.3 M€** (jugée toutefois insuffisante par rapport à la demande)
- Dispositif « **Seconde vie** » pour moderniser le parc social grâce au maintien de l'exonération TFPB
- **Pas de « recentrage » du PTZ** pour les bailleurs sociaux :
 - **PTZ dans le neuf** jusqu'au 31/12/27 (pour les logements d'habitat collectif des communes en zone A ou B1)
 - Acquisition de logements neufs en **PSLA ou BRS** et acquisition en **TVA taux réduit QPQ et ANRU** pour tout type de logement neuf sur l'ensemble des communes jusqu'au 31/12/27
 - **PTZ pour les ventes HLM** et dans l'**ancien maintenu en l'état**
- **Zonage QPV maintenu jusqu'à fin 202** avec **maintien de l'abattement TFPB** pour les LS dans les QV pour les contrats en cours
- En contrepartie, le désengagement de partenaires de financement du FNAVDL compensé par la réduction de 10 M€ des aides financières pour le LS

Hypothèses macroéconomiques 2024

. Une inflation projetée en 2024 à **2.6 %** contre **4.9% en 2023**. 1.6% en 2021, 0.5% en 2020, 1.1% en 2019 et un taux anticipé 2024 dans la loi de finances de 4.2%.

Soit une baisse de l'inflation en 2024 mais qui représente tout de même une augmentation globale des différents coûts. *Rappel historique*

Taux d'inflation (en %)

Année	Taux d'inflation
2 022	5,2
2 021	1,6
2 020	0,5
2 019	1,1
2 018	1,8
2 017	1
2 016	0,2
2 015	0
2 014	0,5
2 013	0,9
2 012	2
2 011	2,1

II. Prospective budgétaire 2024

La prospective budgétaire porte dans un 1^{er} temps exclusivement sur le budget de fonctionnement.

La lecture des travaux d'inventaires et de consolidation des besoins montre que l'élaboration du budget 2024 sera très difficile avec un **déficit budgétaire significatif - 6.6M€ avant arbitrage**.

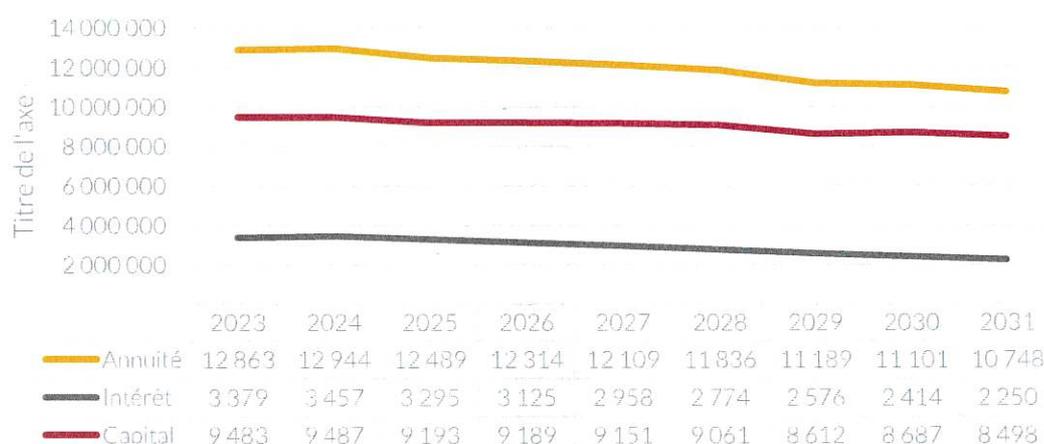
Eléments significatifs / explicatifs:

. Augmentation de la charge d'intérêt des emprunts indexés au taux du livret

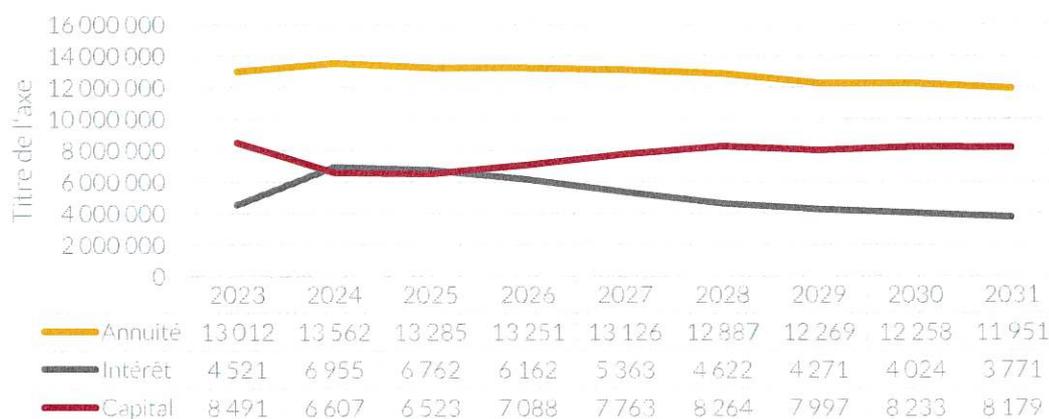
A

La hausse du livret A a une répercussion forte sur le coût de la dette. Toutefois, nos contrats de prêt prévoient des modalités (clause de prévisibilité) dont l'objectif est de lisser l'impact de l'évolution du taux d'intérêt sur les échéances de prêt. Le principe étant de modifier la progressivité du prêt en fonction de l'évolution du taux d'intérêt. De ce fait, les échéances n'augmentent ou ne diminuent que progressivement, par répartition sur toute la durée résiduelle.

Composante de l'annuité **avant** augmentation du taux du Livret A



Composante de l'annuité **après** augmentation du taux du Livret A



. Un indice du coût à la construction (qui mesure l'évolution du prix de production dans la **construction** des bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire en France métropolitaine) relativement important depuis le 3^{ème} trimestre 2021. Les projections à venir laissent à penser que ce taux serait de **3.8% en 2024**.

Il est utilisé dans le calcul de certains loyers et révisions de prix. Nous en constatons l'impact dans le coût de la construction et des travaux.

. Un taux du livret A élevé

Plus le taux du Livret A est élevé, plus nous empruntons à un taux élevé puisque la plupart de nos prêts sont indexés à ce taux.

Ce phénomène est accentué par une dette antérieure indexée à hauteur de 90% au taux du livret A.

Le taux du Livret A est-il ramené à **3,0% en 2023 et 2024** en application de l'arrêté du 28 juillet 2023 relatif aux taux d'intérêt des produits d'épargne réglementée

Rappel historique

1er août 2014	1,00%
1er août 2015	0,75%
1er février 2016	0,75%
1er août 2016	0,75%
1er février 2017	0,75%
1er août 2017	0,75%
1er février 2020	0,50%
1er février 2022	1,00%
1er août 2022	2,00%
1er février 2023	3,00%

. Un Indice de référence des loyers (sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires.) de 3.5%. *Rappel historique*

Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
National	2,20 %	1,20 %	0,57 %	0,08%	0 %	0 %	1,25 %	1,53 %	0,66 %	0,42%	3.6 %

Lecture pour l'année 2024 :

Le taux d'intérêt passe de 1% à 3%. Ainsi, **la charge d'intérêt augmente de 3.5M€.**

Pour autant l'annuité d'emprunt ne progresse que de 0.6M€. Ceci est permis par la baisse du capital remboursé qui diminue de 2.9 M€ (de 9.5M€ à 6.6M€). L'annuité ayant une hausse modérée (+0.6M€), l'impact sur l'autofinancement est lui aussi modéré.

En revanche, le résultat comptable est directement impacté par la **hausse de la charge d'intérêt de +3.5 M€.**

. Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Pour l'année 2024, l'augmentation de toutes les bases locatives servant au calcul des taxes n'est pas fixée, elle le sera au mois de décembre 2023. Pour autant, le dernier indice du mois de septembre 2023 est de + **5,6%**, et se rajoute à cela les éventuelles hausses des taux communaux ou intercommunaux (sur les 2 dernières années ce taux supplémentaire observé était de + 1,5 % environ).

On peut prévoir une **augmentation globale de 7 % de la TFPB en 2024.**

Le montant attendu est donc **de 7 630 000 €** environ (contre 7 200 000 € en 2023).

Soit un impact sur le budget 2024 à venir de **+400 k€.**

. Réduction de Solidarité des Loyers (RLS)

Une RLS globale valorisée entre 1 Mrd et 1.3 Mrd représentant globalement une perte nette estimée pour la structure **de 2M€ en 2024.**

. Plan d'Entretien Pluriannuel : classe 6

Le besoin pour répondre aux problématiques patrimoniales d'entretien est de **3.3 M€.**

Il n'y a pas d'aide des partenaires sur ces travaux.

Afin d'établir le budget 2024, il convient de débattre d'un **pré arbitrage** nécessiterait un réajustement à 2.5 M€ ce qui reste bien encore au-delà de la moyenne nationale.

Il est également proposé de maintenir l'ensemble des travaux d'accessibilité aux logements pour un montant de 990 K€ car ceux-ci ont une recette face car compensés pour grande partie par un dégrèvement TFPB.

-800k€

. Remise en état des logements (EDL)

Idem, il est proposé de baisser légèrement l'enveloppe des travaux réalisés dans les logements avant leur mise en location exprimé à 1.6M€ (besoin prévisible de 2M€).

Cela peut être rendu possible par la baisse des congés par contre l'office est en plein renouvellement des marchés de remise en état des logements et ne connaît pas à la date du DOB les futurs prix du marché.

-400k€

. Entretien courant

Idem, il est proposé de diminuer la partie entretien courant du patrimoine à 1m€ (besoin prévisionnel de de 1.5 M€)

-500k€

. La police d'assurance augmente de 100 K€

. Un produit de cession ambitieux encore en 2024 de 2 950 K€

Un nouveau plan de vente devra vous être présenté afin de pouvoir lever les fonds nécessaires à nos investissements, pour cela de nouvelles stratégies vous seront proposés pour le conseil d'administration de décembre et le vote du PSP 2024.

Comme par exemple : la vente en bloc (via l'opérateur national des Ventes ONV), la vente à la demande si critères réunis, le produit de la vente des bureaux administratifs situés rue de Varsovie.

[**Le principe** : L'ONV acquiert des immeubles en bloc auprès des bailleurs sociaux. Il procède ensuite à la vente à l'unité, prioritairement pour les locataires occupants. Dans l'intervalle (entre l'acquisition par l'ONV et la vente des lots aux particuliers), le bailleur social reste gestionnaire des logements (gestion pour autrui : en même temps que la signature de l'acte de vente, un protocole de coopération est conclu). Quelques chiffres : à janvier 2023, l'ONV a acquis environ 7 000 logements acquis auprès d'une quarantaine de bailleurs (environ 200 immeubles) dont près d'un quart en Ile de France.]

. Recherche accrue de recette : Dégrèvements de la TFPB

Dans un objectif d'optimisation fiscale, Périgord Habitat va engager davantage de travaux donnant lieu à dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour raisons suivantes :

- des dépenses engagées pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap (code général des impôts (CGI), art. 1391 C) ;
- des dépenses exposées pour les travaux d'économie d'énergie (CGI, art. 1391 E).

. Vacance

Une vacance financière maîtrisée pourtant impactée par les programmes de démolitions mais qui tend à diminuer, ce qui permet à l'organisme d'encaisser **plus de quittance**.

Historique Perte financière de la vacance en % des loyers (à ne pas confondre avec le taux de vacance)

2 020	2 021	2 022
8,0%	7,6%	7,2%

2023 : perspective autour de 6.5%

. Impayés

Malheureusement un coût de l'impayé qui augmente sensiblement en 2023 et 2024. La hausse des coûts de l'énergie mais aussi les difficultés financières rencontrés par une partie de nos locataires dans notre contexte économique actuel (hausse des prix notamment) génèrent une hausse de l'impayés, ceux sont notamment les locataires partis qui gonflent l'impayé.

. Actualisation des actions patrimoniales (travaux)

Renouvellement de composants logts et struct co	TOTAL	Simul précédente	ECART
Investissement	30 172	31 651	- 1 479
Travaux immobilisés logts et struct co	0		0
Investissement	45 364	31 636	13 728
Démolitions logts et struct co	0		0
Investissement	1 812	3 783	- 1 971
Opérations nouvelles logts et struct co	0		0
Investissement	209 863	203 397	6 466
Total investissements logts et structures collectives	0	0	0
Investissements	294 156	266 054	28 102
Fonds propres	39 398	33 869	5 529
			1
Subventions	40 043	30 709	9 334
<i>en % de l'investissement</i>	<i>136,76%</i>		1
Emprunt	214 716	201 477	13 239
<i>en % de l'investissement</i>	<i>731,55%</i>		

Soit +28M€ de travaux supplémentaire demandant 5.5 M€ de fonds propres supplémentaires et un recours à l'emprunt de + 13M€.

Nous observons et effet volume mais aussi prix : Coût des opérations nouvelles au m² passant de 1971 € à 2322 €, **soit +18%**

RESULTAT

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Autofinancement net HLM global	1 548	2 879	2 182	- 355	- 138	631	891	1 349	1 230	1 339
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	<i>4,24%</i>	<i>7,34%</i>	<i>5,50%</i>	<i>-0,86%</i>	<i>-0,32%</i>	<i>1,44%</i>	<i>1,97%</i>	<i>2,89%</i>	<i>2,56%</i>	<i>2,70%</i>
Potentiel financier à livraison 31/12	9 969	14 724	10 925	2 982	3 023	- 34	- 2 522	- 4 925	- 7 464	- 9 979

Soit une dégradation de la situation financière :

- Moins 3.61% d'autofinancement en fin de période dû principalement à la hausse du coût de la dette (hausse livret A et au recours supplémentaire à l'emprunt pour financer la hausse du volume des travaux) : **passé sous le seuil de fragilité**
- **Dégradation du potentiel financier** (-9 979K€ en fin de période) mais est alimenté par un part moindre de ressources (autofinancement) et par une consommation accrue de fonds propres dans le cadre de la hausse des volume des travaux.

3. Variables d'ajustements : scénarii à étudier

a. Effet des cessions : ambition forte

Mise à niveau des cessions pour atteindre un volume de vente de 1M€/an. Nous précisons que sont compris la cession des 2 ex-sièges (Varsovie et Gambetta).

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Autofinancement net HLM global	1 548	2 879	2 177	- 364	- 140	608	833	1 251	1 092	1 159
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	<i>4,24%</i>	<i>7,34%</i>	<i>5,49%</i>	<i>-0,88%</i>	<i>-0,33%</i>	<i>1,39%</i>	<i>1,85%</i>	<i>2,69%</i>	<i>2,28%</i>	<i>2,35%</i>
Potentiel financier à livraison 31/12	9 969	14 724	11 383	5 009	5 101	2 624	970	- 619	- 2 366	- 4 113

Le potentiel financier est alimenté par les produits de cessions pour atteindre -4 113 K€ en fin de période.

L'autofinancement régresse sensiblement avec la perte de quittancement des logements cédés (2.35% en 2031 contre 2.70 %)

b. Baisse du volume de travaux réhabilitation

(Simulation de base avec les cessions)

Travaux valorisés à 45M€ contre 31M€ dans la simulation précédente, ici à 33M€

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Autofinancement net HLM global	1 548	2 817	2 073	634	329	1 117	1 123	1 503	1 422	1 556
en % des produits des activités et financiers	4,24%	7,19%	5,23%	1,53%	0,78%	2,56%	2,49%	3,24%	2,97%	3,16%
Potentiel financier à livraison 31/12	9 969	14 832	10 828	5 867	6 483	3 109	1 745	704	- 411	- 1 452

Le potentiel financier progresse pour atteindre - 1 452 K€ en fin de période.

L'autofinancement progresse puisque le recours à l'emprunt est moindre pour financer les travaux.

c. Effet des équilibres financiers

Effet liée au financement des opérations de réhabilitations qui actuellement financer par subventions, emprunt et fonds propres.

Equilibre moyen actuel : 68% emprunts, 13% par fonds propres, 19% subventions

Les simulations ci-dessous sont réalisés à part constantes des subventions.

Simulation HAUSSE FORTE DE L'EMPRUNT : à 81% emprunts, 0% par fonds propres

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Autofinancement net HLM global	1 548	2 817	2 055	616	267	1 058	1 047	1 428	1 346	1 480
en % des produits des activités et financiers	4,24%	7,19%	5,19%	1,49%	0,63%	2,42%	2,33%	3,08%	2,81%	3,00%
Potentiel financier à livraison 31/12	9 969	15 084	11 062	6 435	7 322	4 229	2 790	1 673	482	- 634

Le potentiel financier est majoré puisque la consommation de fonds propres pour financer ces travaux est nulle.

En revanche, le recours supplémentaire à l'emprunt baisse l'autofinancement (3% contre 3.16% en fin de période).

Ce scénario est à envisager dans le cas d'un besoin d'économie de fonds propres avec un autofinancement suffisant pour financer le recours à l'emprunt.

Ce scénario n'est ici pas possible sans le soutien renforcé de nos collectivités.

Simulation HAUSSE DES FONDS PROPRES : à 61% emprunts, 20% par fonds propres

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Autofinancement net HLM global	1 548	2 817	2 073	634	361	1 148	1 237	1 632	1 551	1 685
en % des produits des activités et financiers	4,24%	7,19%	5,23%	1,53%	0,85%	2,63%	2,75%	3,52%	3,24%	3,42%
Potentiel financier à livraison 31/12	9 969	14 832	10 828	5 867	5 966	1 329	- 150	- 1 063	- 2 049	- 3 701

Le potentiel financier est minoré puisque la consommation de fonds propres pour financer ces travaux est supérieur.

En revanche, le recours moindre à l'emprunt permet d'améliorer l'autofinancement (3.43% contre 3.16% en fin de période).

Ce scénario est à envisager dans un objectif d'amélioration de notre autofinancement et dans une situation où notre stock de fonds propres (potentiel financier) est suffisant.

Ce scénario n'est ici pas possible sans le soutien renforcé de nos collectivités et sans fonds propres disponibles.

4. Variantes

a. Et si la RLS n'existait pas...Sans RLS à compter de 2024

Avant

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Autofinancement net HLM global	1 548	2 817	2 073	634	329	1 117	1 123	1 503	1 422	1 556
en % des produits des activités et financiers	4,24%	7,19%	5,23%	1,53%	0,78%	2,56%	2,49%	3,24%	2,97%	3,16%
Potentiel financier à livraison 31/12	9 969	14 832	10 828	5 867	6 483	3 109	1 745	704	- 411	- 1 452

Après

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Autofinancement net HLM global	1 553	2 822	4 444	3 005	2 701	3 489	3 495	3 875	3 794	3 928
en % des produits des activités et financiers	4,25%	7,20%	10,58%	6,88%	6,03%	7,58%	7,37%	7,94%	7,55%	7,60%
Potentiel financier à livraison 31/12	9 969	14 837	13 205	10 616	13 603	12 600	13 609	14 940	16 197	17 528

L'autofinancement est globalement au-dessus des 7 % et nous reconstituons notre stock de fonds propres (potentiel financier).

b. Et si on n'augmentait pas les loyers

Exemple sur 2024 si on faisait une augmentation des loyers 2024 à seulement 1.2% contre 3.5 %

L'office subirait une perte de recettes 2024 estimée à 0.8M€, soit un cumul estimé à fin 2031 de 6M€.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

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

- prennent acte, des hypothèses budgétaires en fonctionnement pour 2024 dans le contexte du PLF 2024,
- autorisent la directrice générale à engager la préparation du projet de budget 2024 suivant les orientations débattues.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 23

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



Gestion locative Flash de la DJEF

25 septembre 2023

Arrêté RLS du 21 septembre 2023 : modification des montants unitaires du 1^{er} octobre 2023 au 31 décembre 2023

Comme chaque année, un arrêté modificatif a été publié. Il s'agit de [l'arrêté du 21 septembre 2023 modifiant l'arrêté du 27 février 2018 relatif à la réduction de loyer de solidarité](#) (JO du 24 septembre 2023).

Il a pour objet de modifier les montants forfaitaires unitaires de RLS du 1^{er} octobre 2023 au 31 décembre 2023.

Les forfaits sont revus à la hausse d'environ 4,5 %.

Les membres du CNH ont été consultés début septembre pour donner leur avis sur ce texte. L'USH a voté contre compte tenu de l'impact sur les bailleurs sociaux.

Pour mémoire, comme chaque année, les montants forfaitaires de RLS sont ajustés sur les trois derniers mois de l'année, de telle manière que l'économie d'APL pour l'Etat soit la plus proche possible de la cible prévue en loi de finances, soit 1,3 Md€.

Les montants unitaires ont été augmentés au maximum de ce qui est permis par la loi. Il se peut que la cible de 1,3 Md€ ne soit pas atteinte et que l'Etat prévoit un report sur 2024.

De nouveaux montants seront fixés à compter du 1^{er} janvier 2024.

Vous retrouverez toutes les informations utiles sur le site RLS dédié => [lien vers le site](#). Ce site regroupe toutes les informations sur la RLS et la mise en œuvre de la contemporanéisation des APL. La connexion se fait grâce à vos identifiants classiques d'accès aux différents sites de l'USH.



CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 16 Octobre 2023
DÉLIBÉRATION N°2023 – 27
OBJET : EVOLUTION DES LOYERS
REVALORISATION ANNUELLE DES LOYERS AU 01/01/2024

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
Vu le Code de la construction et de l'habitation ;
Vu l'article L442-1-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
Vu l'article L353-9-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
Vu la loi ° 2023-58 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs ;

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Considérant que le Conseil d'Administration délibère annuellement sur l'évolution des loyers. Cette revalorisation n'est pas libre car encadrée, en effet, elle est annexée à l'indice de révision des loyers (IRL) pour les locaux d'habitation. Cette revalorisation des loyers plafonds et des loyers pratiqués est réalisée dans la limite de la variation de l'IRL du seul deuxième trimestre de l'année en cours.

L'indice du 2^{ème} trimestre de l'IRL 2023 (indice de référence des loyers publié par l'INSEE) **a été bloqué à + 3,50 %.**

Ce plafonnement s'applique au loyer des logements, dont la révision ne peut être supérieure à celle du loyer principal (article 36 de la loi du 1^{er} septembre 1948).

A ce jour, la législation en vigueur autorise donc une revalorisation des loyers conventionnés, le principe d'une seule augmentation annuelle au 1^{er} janvier a été adopté par l'Office depuis 2010.

Rappel historique des taux d'augmentation :

Année	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (fusion)	2021	2022	2023
National	1,20 %	0,57 %	0,08%	0 %	0 %	1,25 %	1,53 %	0,66 %	0,42 %	3,60%

Impact budgétaire des augmentations

L'augmentation au 01/01/2024 des loyers (des logements uniquement) de 3,50 % génèrerait près de **1 360 K€ de recettes supplémentaires.**

Cette recette supplémentaire ne tient pas compte de l'impact de la vacance et elle ne s'appliquerait pas aux livraisons de logements survenues au cours du 2^{ème} semestre 2023 (décision de gestion).

en date du 19/10/2023 ; REFERENCE ACTE : 27DGCA161023
La hausse de loyers doit être notifiée aux locataires conformément au CCH, 2 mois avant l'application au 1^{er} janvier 2024 et ce, avant fin octobre 2023 (via message sur le quittancement).

Il est proposé aux membres du conseil d'administration de débattre de cette évolution de loyers pour le 1^{er} janvier prochain.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'autoriser une augmentation des loyers pratiqués au 1^{er} janvier 2024 à hauteur de + 3,50 % pour l'intégralité du patrimoine de Périgord Habitat.

VOTE À LA MAJORITE

Pour : 18

Contre : 5

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



Gestion locative Flash de la DJEF

10 juillet 2023

Loi n° 2023-568 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs

Impact sur les loyers des organismes d'Hlm

La loi n° 2023-568 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs a été publiée au Journal officiel du 8 juillet. Elle vient modifier les articles 12 et 14 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat. Le présent flash s'intéresse aux éventuelles conséquences sur l'évolution des loyers des logements des organismes d'Hlm (1) avant d'étudier la situation des baux commerciaux, professionnels et conventions avec associations (2).

1. L'évolution des loyers logements des organismes d'Hlm

La loi n° 2023-568 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs vient modifier l'article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat de la façon suivante :

« II. - Pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023 ~~premier trimestre de l'année 2024~~, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 %.

III. - Par dérogation au II, dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023 ~~premier trimestre de l'année 2024~~, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 2,5 %.

IV. - Dans la collectivité de Corse, pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le ~~deuxième trimestre de l'année 2023~~ **premier trimestre de l'année 2024**, le représentant de l'Etat peut, par arrêté, moduler, dans la limite de 1,5 point de pourcentage, la variation mentionnée au II. »

Ainsi, concernant les locaux d'habitation, cette loi n'impacte pas le parc des organismes d'Hlm car elle plafonne la variation de l'IRL non plus jusqu'au deuxième trimestre de l'année 2023 mais jusqu'au premier trimestre de l'année 2024. Or les loyers des logements appartenant aux organismes d'Hlm sont révisés dans la limite de la variation de l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente.

Dès lors, comme nous l'avons indiqué dans la « circulaire loyers » publiée en septembre 2022, les hausses de loyer dans le parc social au 1er janvier 2024 ne pourront dépasser 3,5% en métropole.

En Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte, au 1^{er} janvier 2024, la hausse sera limitée à 2,5 %. Pour la Corse, la hausse maximale de loyer sera de 2% (voir l'arrêté n°R20-2022-10-11-00012 publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de Corse fixant l'indice de référence des loyers pour la Corse pris en application de l'arrêté ministériel du 21 septembre 2022 pris pour l'application de l'article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat).

2. Le cas des baux commerciaux, professionnels et conventions avec associations

La loi n° 2023-568 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs vient également modifier l'article 14 de la loi sur le pouvoir d'achat de la façon suivante :

« La variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises ne peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre ~~2023~~ 2024. Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période. Les petites et moyennes entreprises mentionnées au premier alinéa du présent article répondent à la définition de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aide compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité. »

Plusieurs hypothèses sont à envisager :

- S'agissant des contrats qui prévoient une revalorisation des loyers sur la base de l'IRL : Si la revalorisation contractuelle basée sur l'IRL se réfère à une des dispositions du V de l'article 12 de la loi pouvoir d'achat, il y a lieu de tenir compte du plafonnement de la variation annuelle de l'IRL à 3,5%, entre le 3^e trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2024 pour fixer la révision du loyer suivante à la date anniversaire du contrat (ou éventuellement au 1er janvier en fonction des clauses contractuelles).

- S'agissant des contrats (notamment les baux commerciaux) qui prévoient une revalorisation des loyers sur la base de l'ILC : Il convient de tenir compte du plafonnement de la variation annuelle de l'ILC à 3,5%, entre le 2e trimestre 2022 et le 1er trimestre 2024 pour fixer la révision du loyer suivant la date anniversaire du contrat (ou éventuellement au 1er janvier ou à une autre date en fonction des clauses contractuelles) uniquement pour les contrats applicables aux PME qui comportent une clause d'indexation à raison de l'évolution de l'ILC.

Pour précision, les PME sont les entreprises qui emploient moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros.

- S'agissant des contrats (notamment les baux commerciaux) qui prévoient une revalorisation des loyers sur la base d'un autre indice (notamment ILAT ou ICC) : Ni la loi du 7 juillet 2023, ni la loi sur le pouvoir d'achat n'ont modifié les dispositions régissant les autres indices. Dans ces conditions, la revalorisation d'un loyer sur la base d'un autre indice (dont l'ICC ou l'ILAT par exemple) n'est pas soumise à un plafond de variation annuelle.

En tout état de cause, la loi de finances pour 2024 peut toujours techniquement modifier ces différents régimes.

[Lien vers la loi n° 2023-568 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs](#)

[Lien vers la circulaire de l'USH du 8 septembre 2022 « Règles juridiques de l'évolution des loyers au 1er janvier 2023 »](#)



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 octobre 2023
DÉLIBÉRATION N°2023 - 28

Objet : PROTOCOLE CGLLS BILAN ANNEE 2022

ARGUMENTAIRE POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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 sur l'exécution de celui-ci validé par le Conseil d'Administration.

Il sera transmis au Préfet de la Dordogne et aux collectivités territoriales parties prenantes au protocole.

Le rapport 2022 est donc présenté en séance, pièces jointes en annexe.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'acter le protocole CGLLS 2022 tel que présenté en annexe,
- D'autoriser Mme Séverine GENNERET, agissant en sa qualité de Directrice Générale, à réaliser toutes les démarches nécessaires à ce processus

VOTE A L'UNANIMITE

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

Rapport Annuel 2022 sur l'exécution du protocole CGLLS - Annexe 1



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 sur l'exécution de celui-ci validé par le Conseil d'Administration. Il sera transmis au Préfet de la Dordogne et aux collectivités territoriales parties prenantes au protocole.

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 sur l'exécution de celui-ci validé par le Conseil d'Administration. Il sera transmis au Préfet de la Dordogne et aux collectivités territoriales parties prenantes au protocole.

Note de synthèse – Vacance et impayé

Volet portant sur les actions en matière de lutte contre la vacance et contre les impayés.

LUTTE CONTRE LA VACANCE

Mesures

La vacance en nombre de logements pour l'ensemble de la structure représente un taux de **7.57 %** contre 9.12 % du parc à fin 2021.

- 3.75 % le sont pour des raisons techniques et des choix stratégiques.
- La vacance pour démolition diminue : 350 logements en 2021, 239 en 2022 (fin démolition ANRU)
- La vacance dite « commerciale » continue de fortement diminuer pour atteindre un niveau relativement faible de 3.82 % contre 4.33 % en 2021.

Constat (sur le périmètre ex-GPH)

Nous constatons une baisse de la vacance par rapport au 31/12/2021 de 202 logements. La vacance pour démolition du projet NPNRU Chamiers diminue de 150 logements avec les démolitions partielles des programmes 1130, 1015 et 1009.

STATUT VACANCE	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Ecart
Nombre total de logements vacants	422	476	575	373	-202
Dont programme de démolition NPNRU Chamiers	110	169	215	65	-150

LUTTE CONTRE L'IMPAYE

Mesures

L'exercice 2021 a profité des mesures prises dans le cadre de la crise sanitaire pour s'établir à 1.31 %. En 2022, l'augmentation des charges d'énergie a engendré une hausse du coût de l'impayé pour atteindre 2.01 %.

Des dispositifs d'accompagnement des locataires ont été mis en place sur décision du conseil d'administration en plus des boucliers tarifaires de l'État : ajustement des provisions de charges au plus juste, suivi spécifique des locataires en difficultés pour les aider à maîtriser leurs charges. L'ensemble de ces éléments ont permis d'éviter une dégradation plus forte de la situation même si celle-ci est réelle.

Constat (sur le périmètre ex-GPH)

C'est le volume des dettes des locataires partis qui a légèrement augmenté (+ 14 K€). Le volume des dettes des locataires présents a diminué (-70 K€), soit une variation totale des créances locatives de - 55 K€, après une diminution déjà constatée en 2021.

	2019	2020	2021	2022	Variation
Locataires partis	1 595 078	1 829 934	1 627 027	1 641 753	14 726
Locataires présents	1 562 705	1 499 526	1 444 256	1 374 065	-70 191
Créances totales	3 157 783	3 329 459	3 071 283	3 015 818	-55 465

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 1^{er} janvier 2020 ».

Réalisation

La fusion a été réalisée au 1^{er} 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.

. 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 1^{er} janvier 2022, les loyers des logements ont été revalorisé de + 0.42 % sur le parc ex-DH conformément à l'évolution de l'IRL et par dérogation, à **1.2 %** pour le parc ex Grand Périgueux Habitat dans le respect du protocole.

. Perte sur Vacance (1.2 du protocole) (sur périmètre ex-GPH)

La perte sur vacance doit s'établir à 1 161 K€ soit 7.7% des loyers prévus au protocole.

La perte sur vacance pour 2022 est de 1 548 K€, soit 10.99 % des loyers

Il est à noter qu'une fois retirée la vacance sur les sites prévus en démolition et/ou démolis, son montant n'est plus que de 765 K€, soit 6.04 %.

En K€ courant	Objectif 2022 au	Réalisé 2022	Ecart
Pertes de loyers/logements vacants	1161	1548	387
Charges non récupérées/logements vacants	362	345	-17
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	7,70%	10,99%	3,29%
charges non récupérées liées à la vacance	2,40%	Non évaluable sur ce périmètre	

. Coût des Impayés (1.3 du protocole)

Engagement

L'objectif des pertes de loyers et charges dues aux impayés est de 225 K€ **représentant 1.5 %** des loyers totaux pour l'année 2022.

Le coût des impayés pour 2022 s'établit à 1,44 % des loyers

Réalisation (périmètre ex-GPH)

en K€ courant	Objectif 2022 au protocole	Réalisé 2022	Ecart objectif / réalisé
Coût des impayés	225	171	-54
En % des loyers totaux	1.5%	1.44 %	-0.06%

Le réalisé est conforme à l'attendu.

. Frais de structure (1.4 du protocole)

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

Les frais de structure 2022 s'établissent à 22.29 % 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**

18.6 % 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 2022 est à 16.2 % des loyers.

Charges de fonctionnement (1.4.2)

Engagement

L'organisme doit maintenir le montant de ses charges de fonctionnement 2022 à 1 300 K€ **représentant 8.7 %** 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.

Les charges de fonctionnement sont de 6.82 % des loyers.

. Maintenance (1.5 du protocole)

Engagement

Les frais de maintenance 2022 doivent être maintenus à 2 683 K€, soit **17.9 %** des loyers.

Réalisation

Les frais de maintenance 2022 représentent 19.07 % des loyers.

Cela confirme la volonté des administrateurs de maintenir un niveau élevé de maintenance, même sans subvention spécifique, comme cela fut le cas avec le plan de relance et le plan d'urgence en 2020 et 2021 financés par le département. Cette politique de maintenance sera à revoir à l'aune des nouvelles contraintes financières de l'office.

. Autres charges (1.6 du protocole)

Engagement

Le poste autres charges 2022 doit être à 4 K€.

Réalisation

Nous n'enregistrons pas d'autres charges sur l'exercice 2022.

Cession de Patrimoine

Engagement

Les produits nets de cession 2022 étaient prévus pour 1 005 K€.

Opérations	Nombre logements	Prix cession (en k€)
14 PAV. RUE C. DES DAMES	2	104
RUE DES TEINTURIERS	3	168
RUE EUGENE LE ROY	3	132
GAY-LUSSAC 2	3	117
RUE JULES FERRY	3	141
RUE NOTRE DAME	3	141
RUE SAINT FRONT	3	126
4 PLACE DU CODERC	1	76
TOTAUX	21	1 005

Réalisations 2022 (sur périmètre ex-GPH)

PROGRAMME	VALEUR CESSION	PLUS-VALUE
Total2 : Programme = 1082 - RUE DE L' ACQUEDUC	65 000,00	39 340,75
Total2 : Programme = 1100 - CHEMIN DU PUY ROUSSEAU	12 000,00	9 092,65
Total2 : Programme = 1108 - ROUTE DE LYON	100 000,00	69 651,53
Total2 : Programme = 1109 - 4 PLACE DU CODERC	219 612,00	89 314,49
Total Général	396 612,00	207 399,42

Le produit net de cession 2022 concernant les opérations fléchées au protocole s'élève à 400 K€.

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.

Mesures patrimoniales et dépenses afférentes (1.8 du protocole)

Opérations nouvelles

PROTOCOLE en K€

Opérations	Année de Livraison	Nombre de lgs	Coût	Subv ANRU	Subv ETAT	Subv Coll Locale	Subv Commune	Subv Cd Pa	Subv CD24	Subv Région NA	Subv AL	Autres Subv	Emprunts	Fonds Propres
CHAMPEVINEL 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
CHATEAU LEVEQUE-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	72,415	125		15		30	1701	42
CHATEAU LEVEQUE	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
CHAMPEVINEL 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 CHAMMERS 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 CHAMMERS2	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 CHAMMERS3	2023	18	2178	67		148,5	62	62	25				1822	140,5
POZZI	2024	40	4514		119	120	60	60				5	3922	308
TOTAUX			46 320	201	1 404	2 330	924	808	173	426	0	226	39 072	3 087

REALISATIONS en K€														
Opérations	Année de Livraison	Nombre de lgs	Coût	Subv ANRU	Subv ETAT	Subv Coll Locale	Subv Commune	Subv Cd Pa	Subv CD24	Subv Région NA	Subv AL	Autres Subv	Emprunts	Fonds Propres
CHAMPEVINEL 1134	2017	4	592			12				12			494	26
RAYNAL 2-1127	2017	20	1993			0							1865	128
CHATEAU LEVEQUE-1135	2017	10	1226			0							1214	12
LACOMBE-1136	2018	6	810			37				37			636	137
CAMPNIAC 5-1139	2020	10	1842		45	75	15	15	15	30		162	1376	184
MAZY-1129	2021	14	1577		52	105	21	21	21	42		1	1255	165
COURSAC 2-1142	2021	10	1326		26	92	47	15	15	30			1101	108
COMBE DES DAMES-1146	2021	8	1092		36	48	12	12		24	27		926	55
CHAMPEVINEL VEFA-1149	2021	43	4515		142	129	64,5	64,5					3793	451
LAVOISIER-1141	2023	8	1 453		39	60	12	12	12	24			1 149	205
BASSILLAC - 1147	2023	24	3 795		32	228	120	36		72			2 926	609
SANILHAC - 1148	2024	4	607		11	83	77	6					458	55
PX SALTGOURDE MINOTERIE - 1147	2024	30	4 355		86	345	45	45	165	90	34		3 174	716
ANTONNE APEI - 1143	2024	25	3 043		290	242	72	125		45			2 012	499
PX RIBOT - 3002	2024	12	2 016	44		61	18	18	25			442	1 200	249
NPNRU CHAMMERS 1 - 3007	2025	20	3 475	50		216	89	89	38				2 687	522
CHATEAU LEVEQUE-1144	2025	6	969		32	71	15	15	30	11			777	90
ABBE PIERRE - 3008	2025	30	6 610	148		154	47	47	60				4 986	1 322
PEY-HARRY - 3006	2026	51	7 982	76	68	327	77	77	174		25		6 848	638
POZZI - 3001	2026	40	5 191		200	153	63	63	27				4 579	259
NPNRU CHAMMERS2 - 3049	2027	39	4 625	76		258	101	101	56				3 635	657
TOTAUX			59 035	394	1 059	2 696	895	761	623	417	86	605	47 090	7 107

Aucune opération prévue au protocole n'a été livrée en 2022 ; mais toutes les opérations sont bien engagées.

Pour celles qui sont terminées, le protocole d'origine prévoyait une masse de fonds propres de 783 525 € ; après réalisation ces opérations ont nécessité 1 315 K€ soit une hausse des fonds de + 40 %.

Réhabilitations

PROTOCOLE en K€														
Opérations	Année de Livraison	Nombre de lots	Coût	Subv ANRU	Subv ETAT	Subv Coll Locale	Subv Communale	Subv Cd.Ps.	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 CHAMIERES	2021	30	1164	82		457	183,5	183,5	45	45	72	72	364	117
COULNX BAT D CHAMIERES	2022	64	2368	198		1012	410	410	96	96	0	154	767	237
BAT EBIS CHAMIERES	2022	32	479	18		248	100	100	48				166	47
BAT F FBIS CHAMIERES	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 CHAMIERES	2022	60	1424	82		913	366,5	366,5	90	90	0	144	143	142
RIBOT	2022	12	617			36	18	18					520	61
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
JEAN MACE CHAMIERES	2026	50	201			150	75	75					31	20
LE TOULON 2	2026	30	555			180	90	90					319	56
TOTAUX			23 443	495	0	6 548	2 925	2 925	468	231	72	370	13 615	2 343

REALISATIONS en K€														
Opérations	Année de Livraison	Nombre de lots	Coût	Subv ANRU	Subv ETAT	Subv Coll Locale	Subv Communale	Subv Cd.Ps.	Subv CD24	Subv Région NA	Subv AL	Subv autre	Emprunts	Fonds Propres
LE TOULON 3 - 1017	2019	40	583			120	60	60					463	
11 RUE LACOMBE - 1016	2020	47	231			12		12				100	119	
16 FONTAINE DES MALADES - 1014	2019	58	393			174	87	87					219	
RUE DU 34 ARTILLERIE - 1012	2019	36	133			100	50	50					33	
27 RUE DU 34 ARTILLERIE - 1013	2019	20	12			0							12	
BAT A B CHAMIERES - 1130	2021	30	1314	177		468	189	189	45	45	121	332	216	
BAT D CHAMIERES - 1141	2021-2022	64	2330	275		996	405	405	93	93	249	250	561	
BAT E CHAMIERES - 1012	2021-2022	64	1605	275		996	405	405	93	93	249	63	23	
PERIGUEUX JEAN PAGES 300 - 1011	2023	16	158			58	24	34				50	50	Travaux en cours
LE TOULON - 1025	2023	50	440			277	75	75	127			131	32	Travaux en cours
LE TOULON 3 - 1025	2023	30	307			196	45	75	76			79	32	Travaux en cours
PERIGUEUX JEAN MACE - 1027	2023	41	2147			223	61,5	61,5	100			1727	217	Travaux en cours
LAKANAL - 1036	2024	30	115			90	45	45					25	Démarrage des travaux été 2023
LES JAURES - 1052	2024	105	213			120	60	60					93	Démarrage des travaux été 2023
BAT EBIS CHAMIERES - 1015	2025	32	1291	19		240	96	96	48		200	774	58	Démarrage des travaux fin 2023
LES HAUTS D'AGORA - 1024	2025	90	2766			466	120	120	226			2300	0	Démarrage des travaux autonome 2023 fin 2025
PERIGUEUX LES MONDOUX - 1022	2026	80	3 290			360	120	120	120			2 600	330	Démarrage des travaux autonome 2023 fin 2025
BAT F FBIS CHAMIERES - 1020	2027	126	2632	363		1047	429	429	189			866	356	prevu en 2025
JEAN MACE CHAMIERES - 1032		50				0	0	0					0	prevu en 2025
RIBOT - 1002		12				0	0	0					0	remplacé par une production neuve
SIEGFRIED - 1004		59				0	0	0					0	prevu en 2026
TOTAUX			19 981	1 108	0	5 943	2 272	2 324	1 117	231	0	819	9 272	2 839

Plusieurs chantiers sont en cours et devraient être livrés en 2023. 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.

Pour celles terminées, le protocole d'origine prévoyait une masse de fonds propres de 665 K€ ; après réalisation ces opérations ont nécessité 1 646 K€ soit **trois fois plus de fonds**. Le coût des travaux était resté sensiblement le même (6 600 K€), le recours à l'emprunt a été plus bas 2 329 K€ prévus contre 745 K€ réalisés.

Pour deux opérations majeures, les Mondoux sur Périgueux et les Hauts d'agora sur Boulazac, l'Office, en concertation avec les collectivités a décidé de **modifier la programmation** en intégrant un volet démolition partielle. Les études sont en cours.

Démolitions

PROTOCOLE en K€										
Opérations	Année	Nombre de lgts	Coût	Subv ETAT	Subv ANRU	Subv Coll Locale	Subv Commune	Subv Gd Px	Subv CD24	Fonds Propres
RUE COMBE DES DAMES	2017	4	23			12	6	6		11
CITE DE CAMPNIAC	2017	1	15							15
BRILLE 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 r1	2021	21	414		261	126	63	63		27
CITE JEAN MOULIN CHAMIERs r2	2022	22	433		273	132	66	66		28
CITE JEAN MOULIN CHAMIERs r3	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			8 692	0	4 292	1 865	823	702	388	2 535

REALISATIONS en K€											
Opérations	Année	Nombre de lgts	Coût	Subv ETAT	Subv ANRU	Subv Coll Locale	Subv Commune	Subv Gd Px	Subv CD24	Subv AL	Fonds Propres
PERIGUEUX CITE DE CAMPNIAC	2017	1	15								15
PERIGUEUX SALTGOURDE	2018	220	2377		627	908	454		454		842
BRILLE PAVILLON	2019	4	26			12	6	6			14
RUE COMBE DES DAMES	2020	4	51	20		0				27	4
1130-RESIDENCE C-CHAMIERs	2021	104	2363		1709	480	240	240			174
RESIDENCE Eter-CHAMIERs	2022	32	855		582	150	75	75			123
LES HAITS D'AGORA - 1024	2023	94									fin démolition 2023
PERIGUEUX RUE RIBOT	2023	12									fin démolition 2023
CITE JEAN MOULIN CHAMIERs r1	2023	18	404		274	85	42	42			45
BRILLE PAVILLON	2024	16	277	66		48	24	24		91	72
RUE POZZI - 1001	2024	8				0					0
PERIGUEUX LES MONDOUX - 1022	2024	64	2 426	263		292	96	96	100		1 871
CITE JEAN MOULIN CHAMIERs r2	2025	47	1 056		717	221	111	111			118
TOTAUX			6 091	20	3 192	1 635	817	363	454	27	1 217

Les opérations sont bien toutes engagées. Pour celles terminées, le protocole d'origine prévoyait une masse de fonds propres de 2 084 K€ mais en réalisant ces opérations ont nécessité 1 172 K€ soit une baisse des fonds de 44%.

. Participation des collectivités (en K€ cumulés)

Subventions notifiées

Subventions encaissées

PROJETS	ENCAISSEMENTS										AIDES NOTIFIEES NON VERSEES	
	avant 2018		2019		2020		2021		2022		Communes	Agglo
	Communes	Agglo	Communes	Agglo	Communes	Agglo	Communes	Agglo	Communes	Agglo		
Rehab Les Mondoux 1022											120 000,00	120 000,00
Rehab Jean mace rehab Px 1027											0,00	0,00
GE Px rue Jean Pages - 1011								50 000,00			0,00	0,00
Salzgourde - 1031	163 017,72	54 273,31		15 816,00							0,00	0,00
Rehab Px le toulon 3-1037			60 000,00	18 000,00	60 000,00	42 000,00					0,00	0,00
GE RUE Lacombe - 1076									17 000,00		0,00	0,00
Rehab Px fontaine des malades-1078			87 000,00	87 000,00	87 000,00						0,00	0,00
Rehab 36 logts rue du 34 artillerie - 1052									50 000,00		0,00	0,00
Rehab 20 logts rue du 34 artillerie - 1053											0,00	0,00
Rehab rue Jean Pages 1021									15 000,00		0,00	0,00
Rehab Ribot											0,00	0,00
Rehab Sieghard											0,00	0,00
Démol Lucie Priza 1001											0,00	0,00
Démol Fois Braille 2008											24 000,00	0,00
Pexias Lacombe - 1076											0,00	0,00
Rehab Le Toulon 1025											75 000,00	75 000,00
Rehab Le Toulon 2 1035											45 000,00	45 000,00
Rehab chamiers D NPNRU 1010							105 382,84	143 912,89		273 651,47	312 181,52	0,00
Rehab chamiers E NPNRU 1012							98 796,41	98 796,41		292 670,23	292 670,18	0,00
Rehab chamiers A et B 1130							56 707,20	56 707,20		192 316,80	132 316,80	0,00
Rehab chamiers Ebis NPNRU 1015											76 000,00	76 000,00
Rehab chamiers F Fois NPNRU 1020											378 000,00	378 000,00
Démol Jean Moulin 1009											152 958,50	152 958,50
Démol Chamiers C NPNRU 1130			78 526,88					72 080,70		72 080,70	166 188,30	168 188,30
Démol Chamiers Ester NPNRU 1015							22 549,35			22 549,35	52 615,15	52 615,15
Lacombe 1136	9 000,00	2 700,00		6 300,00							0,00	0,00
Raynal 1127		12 000,00									0,00	0,00
Px Mazy 1129	10 500,00			6 300,00						10 500,00	14 700,00	0,00
Px la domus Campniac 1139	15 000,00	4 500,00				10 500,00					0,00	0,00
Px lavoisier 1141									3 600,00		12 000,00	8 400,00
Ribot NPNRU 3002											0,00	0,00
Px Salzgourde la minoterie 1147											45 000,00	45 000,00
Braille Abbe Pierre NPNRU 3008											0,00	0,00
Pozzi NPNRU 3001											0,00	0,00
Chamiers NPNRU Reconstruction 3007											187 000,00	0,00
Boulazac Pey Harry 3006											76 500,00	0,00
Chamiers 4 PLS 1130								6 000,00			6 000,00	0,00
Coursac 1142					4 500,00					10 500,00	0,00	0,00
Chateau Leveque 1144											0,00	0,00
Antoine 1143								37 500,00			0,00	87 500,00
Sanilhac Notre dame 1148											77 000,00	6 000,00
Champcevinel Combe des dames le valon 1146								3 600,00	12 000,00		8 400,00	0,00
Champcevinel le petit maine 1149					64 500,00			10 800,00		45 150,00	0,00	0,00
Bacillac 1145								10 800,00			0,00	25 200,00
Px les Nymphes NPNRU 714								21 600,00	72 000,00	50 400,00	0,00	0,00
TOTAL ENCAISSE SUBVENTIONS PLH et NPNRU	197 517,72	73 473,31	225 526,88	133 416,00	211 500,00	57 000,00	355 516,50	528 866,50	94 500,00	922 418,55	2 252 430,45	1 259 861,95
	197 517,72		358 942,88		268 500,00		884 383,00		1 016 918,55		3 512 292,40	
							Communes		887 043,38			
							Agglomération Grand Périgueux		1 839 218,77			
							2 726 262,15					

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 ajustement mineur a été signé à l'été 2023].

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.

. 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

Le conseil d'administration du 16 mai 2022 a autorisé Périgord Habitat à participer à l'augmentation en capital de la SEMIPER pour un montant de 350 000 euros.

Ce sujet a fait l'objet d'un travail d'investigation de la CGLLS à la demande du Président du Grand Périgueux.

. 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

Un comité de pilotage se tiendra fin du 4^{ème} trimestre 2023.

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

CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT	Protocole CGLLS 2022		Clôture 2022	
	En K€	En %	En K€	En %
RECETTES COURANTES	15 237		34 471	
Loyers des logements hors RLS			33 422	
RLS			-2 666	
Surloyers			68	
Autres loyers			1 984	
Modulation			940	
Produits financiers			204	
Marges sur accession			-2	
Subventions d'exploitation diverses			20	
Autres produits d'exploitation			501	
dont rémunération conduite d'opération			66	
ANNUITES	4 353	29,0%	12 807	35,2%
Amortissements financiers			9 617	
Intérêts			3 190	
TFPB	3 366	22,5%	6 858	18,8%
COÛT DE LA MAINTENANCE	2 683	17,9%	6 943	19,1%
AUTRES DEPENSES	4 522	30,2%	10 693	29,4%
Frais de personnel (hors régie)	2 798	18,6%	5 884	16,2%
Frais de gestion	1 300	8,7%	2 484	6,8%
Cotisation CGLLS et prélèvement de l'Etat	-167	-1,1%	824	2,3%
Pertes totales de charges récupérables dues à la vacance	362	2,4%	610	1,7%
Coûts des impayés	225	1,5%	733	2,0%
Autres charges et intérêts des autres emprunts	4	0,0%	158	0,4%
AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE	-2	0,0%	-164	-0,5%
AFFECTATION				
Autres charges et produits exceptionnels				
Ecart incidence des charges récupérables sur vacance				
Participation des salariés - impôts sur les bénéfices et assimilés				
Reprise de provision pour créances locataires				
Dotations à la provision pour créances locataires				
Remboursement des emprunts hors locatif				
AUTOFINANCEMENT NET HLM	262	1,0%	1 688	4,6%

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 + 0.9 points et net HLM + 3.6 points supérieur à l'attendu.

Ecarts en faveur de la structure :

- La taxe foncière dont le taux chute (-3.7 points) et qui bénéficie directement de l'effet fusion du patrimoine (26,8 % pour GPH et 13,6% pour DH en 2019). Toutefois, elle progresse en 2022 de +4.2% et pèse d'autant plus sur l'autofinancement de la structure ;
- Frais de personnel en baisse (-2.4 points) grâce à une gestion optimisée ;
- Frais de gestion inférieur à l'attendu grâce à une rigueur budgétaire (-1.9 points) ;

- Perte de charges liée à la vacance (-0.7 point)

Ecart en défaveur de la structure :

- Une annuité d'emprunt supérieur en part relative (+ 6.2 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 (+ 1.2 points) lié pour partie à la hausse des contrats de maintenance et à une volonté de maintenir l'entretien du parc
- Cotisations CGLLS (+3.4 points).
- Un coût de l'impayé sensiblement supérieur (+ 0.5 point) du fait de la situation économique du pays

Inventaire des aides

Inventaire des aides spécifiques dans le cadre du protocole CGLLS

AIDE COMPLEMENTAIRE DU REDRESSEMENT						
		NOTIFICATIONS				
COMMUNES	protocole annuel	2019	2020	2021	2022	
PERIGUEUX	129 124,63	129 124,63	129 124,63	129 124,63	129 124,63	
COULOUNIEIX CHAMIERIS	25 588,58	25 588,58	25 588,58	25 588,58	25 588,58	
BOULAZAC ISLE MANOIRE	8 181,00	8 181,00	8 181,00	8 181,00	8 181,00	
COURSAC	454,50	454,50	454,50	454,50	454,50	
CHÂTEAU L'EVEQUE	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	
CHAMPCEVINEL	999,91	999,91	999,91	999,91	999,91	
AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX	166 666,59	166 666,59	166 666,59	166 666,59	166 666,59	
TOTAL NOTIFIE REDRESSEMENT	333 333,18					
		1 333 332,72				
		ENCAISSEMENTS				AIDE NON VERSEE
COMMUNES	protocole annuel	2019	2020	2021	2022	
PERIGUEUX	129 124,63	129 124,63	129 124,63	129 124,63	129 124,63	0,00
COULOUNIEIX CHAMIERIS	25 588,58	25 588,58	25 588,58	25 588,58	0,00	25 588,58
BOULAZAC ISLE MANOIRE	8 181,00	8 181,00	8 181,00	8 181,00	8 181,00	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	0,00
NOTRE DAME DE SANILHAC	1 863,47	1 863,47	1 863,47	1 863,47	1 863,47	0,00
CHAMPCEVINEL	999,91	999,91	999,91	999,91	999,91	0,00
AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX	166 666,59	166 666,59	166 666,59	138 760,04	0,00	194 573,14
TOTAL ENCAISSE REDRESSEMENT	333 333,18	333 333,18	333 333,18	305 426,63	141 078,01	220 161,72
		1 113 171,00				

[Concernant l'aide 2022 du Grand Périgueux, la situation s'étant déblocuée en juillet 2023, l'agglomération va procéder à son paiement en fin d'année 2023]

Aides de la CGLLS

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 2022 de 5 976 K€ pour un encaissé de 2 057 K€ (dont 57K€ en 2023 au titre de 2022).

Informations complémentaires

Aide complémentaire du redressement sur 6 ans										
Collectivité	Nb lgts	%	Subventions Communes		Subventions Grand Périgueux		Subventions encaissées au 28/09/2023			
			6 ans	moy. par an	6 ans	moy. par an	2019	2020	2021	2022
PERIGUEUX	2841	77,47%	774 748 €	129 124,63 €	#####	#####	129 125 €	129 124,63 €	129 125 €	129 125 €
CHAMBERS	563	15,35%	153 531 €	25 588,58 €	#####	25 588,58 €	25 589 €	25 588,58 €	25 589 €	
BOULAZAC	180	4,91%	49 086 €	8 181,07 €	49 086 €	8 181,07 €	8 181 €	8 181,00 €	8 181 €	8 181 €
CHAMPCEV	22	0,60%	5 999 €	999,91 €	5 999 €	999,91 €	1 000 €	999,91 €	1 000 €	1 000 €
SANILHAC	41	1,12%	11 181 €	1 863,47 €	11 181 €	1 863,47 €	1 863 €	1 863,47 €	1 863 €	1 863 €
COURSAC	10	0,27%	2 727 €	454,50 €	2 727 €	454,50 €	454,50 €	454,50 €	454,50 €	454,50 €
CHÂTEAU L'	10	0,27%	2 727 €	454,50 €	2 727 €	454,50 €	454,50 €	454,50 €	454,50 €	454,50 €
TOTAL	3667		1 000 000 €	166 667 €	1 000 000 €	166 667 €	166 667 €	166 667 €	166 667 €	141 078 €

Aide forfaitaire de l'agglomération de 500 K€ /an soit 3000 K€			
PREVU		ENCAISSE au 28/09/2023	
2019	500 000 €	2019	500 000 €
2020	500 000 €	2020	500 000 €
2021	500 000 €	2021	300 000 €
2022	500 000 €	2022	0 €
2023	500 000 €	2023	
2024	500 000 €	2024	
TOTAUX	3 000 000 €		1 300 000 €

Inventaire des aides des collectivités sur PSP à 9 ans (2018-2026)																	
VILLE	Type	Projets	Année OS	Année MES	Nb lgts	Subventions Communes	Subventions Grand Périquoux	Subventions Département	Subventions Région	Subventions FEDER	Subventions ANRU	Subventions Etat	Autres Subventions	TOTAL HT	TVA	TOTAL TTC	
TRAVAUX D'INVESTISSEMENT PSP	Rehabilitation	LES MONDOUX	2019	2021	144	216 000 €	216 000 €							2 544 490 €	10,0%	2 798 980 €	
		Décalage date et de programme	LES MONDOUX	2024	2026	87	120 000 €	120 000 €	120 000 €						2 900 900 €		2 900 900 €
	DEMOLITION	LES MONDOUX	2024	2024	45	36 000 €	36 000 €	100 000 €					261 000 €		2 947 900 €		2 947 900 €
		Rehabilitation	RUE JEAN MACÉ	2019	2021	41	61 500 €	61 500 €							2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation	RUE JEAN MACÉ	2021	2023	41	61 500 €	61 500 €	100 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
		Décalage date/équ бере	LE TOULON 1	2018	2019	40	60 000 €	60 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation	REALISER	LES FONTAINES DES MALADES	2018	2020	58	87 000 €	87 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
		REALISER	LES FONTAINES DES MALADES	2020	2019	58	87 000 €	87 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
	DEMOLITION	DEMOLITION SARGOURDE	2018	2018	220	121 200 €	121 200 €	387 840 €					450 630 €		2 947 900 €		2 947 900 €
		DEMOLITION SARGOURDE	2018	2019	220	454 000 €	454 000 €						637 000 €		2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation	REALISER	36 LOGIS RUE DU 84 ARTILL	2019	2020	36	54 000 €	54 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
		REALISER	36 LOGIS RUE DU 84 ARTILL	2019	2019	36	54 000 €	54 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation	REALISER	20 LOGIS 27 RUE 84 ARTILL	2019	2020	20	30 000 €	30 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
		REALISER	20 LOGIS 27 RUE 84 ARTILL	2019	2019	20	- €	- €							2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation	REALISER	RUE JEAN PAGIS 300	2021	2022	16	24 000 €	24 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
		Décalage date	RUE JEAN PAGIS 300	2022	2023	16	24 000 €	24 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation	REALISER	RUE RIBOT	2022	2024	12	18 000 €	18 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
		Modif location catégoie -> production neuve	RUE RIBOT	2022	2024	12	- €	- €							2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation	REALISER	RUE STEGFRED	2022	2024	59	88 500 €	88 500 €							2 947 900 €		2 947 900 €
		Décalage date	RUE STEGFRED	2022	2024	59	- €	- €							2 947 900 €		2 947 900 €
	DEMOLITION	REALISER	RUE DU FA POZZI	2023	2023	42	63 000 €	63 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
		Modif location catégoie -> production neuve	RUE DU FA POZZI	2023	2026	42	- €	- €							2 947 900 €		2 947 900 €
	DEMOLITION	REALISER	RUE DU FA POZZI	2024	2024	6	9 000 €	9 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
		Décalage date	BRALLE PAVILLON	2023	2024	16	24 000 €	24 000 €					66 000 €	91 000 €	2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation	LAMANAL	2023	2024	30	90 000 €	90 000 €								2 947 900 €		2 947 900 €
		LAMANAL	2024	2024	30	45 000 €	45 000 €								2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation	LE TOULON	2024	2026	50	150 000 €	150 000 €								2 947 900 €		2 947 900 €
		Avancement date	LE TOULON	2022	2023	50	75 000 €	75 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation	LE TOULON 2	2024	2026	40	90 000 €	90 000 €								2 947 900 €		2 947 900 €
		Avancement date	LE TOULON 2	2022	2023	40	45 000 €	45 000 €							2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation	LES JAUBES	2024	2025	106	157 500 €	157 500 €								2 947 900 €		2 947 900 €
		LES JAUBES	2023	2024	105	60 000 €	60 000 €								2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation	JEAN MACÉ	2025	2026	50	75 000 €	75 000 €								2 947 900 €		2 947 900 €
		JEAN MACÉ	2026	2027	50	75 000 €	75 000 €								2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation NPNRU	BAT D CHAMBERS	2021	2022	64	409 815 €	409 815 €	96 000 €	30 000 €	133 600 €					2 947 900 €		2 947 900 €
		REALISER	BAT D CHAMBERS	2021	2022	64	309 800 €	309 800 €	36 000 €	30 000 €	127 000 €				2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation NPNRU	BAT E CHAMBERS	2021	2022	60	366 720 €	366 720 €	90 000 €	30 000 €	144 000 €					2 947 900 €		2 947 900 €
		REALISER	BAT E CHAMBERS	2021	2022	60	266 700 €	266 700 €	30 000 €	30 000 €	114 000 €				2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation NPNRU	BAT F BIS CHAMBERS	2021	2022	32	95 584 €	95 584 €	50 000 €		17 561 €					2 947 900 €		2 947 900 €
		Décalage date	BAT F BIS CHAMBERS	2021	2023	32	96 000 €	96 000 €	48 000 €		19 000 €				2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation NPNRU	BAT F BIS CHAMBERS	2021	2022	126	332 112 €	332 112 €	189 000 €		114 478 €					2 947 900 €		2 947 900 €
		Décalage date	BAT F F BIS CHAMBERS	2020	2022	126	429 000 €	429 000 €	189 000 €		188 000 €				2 947 900 €		2 947 900 €
	Rehabilitation NPNRU	BAT A CHAMBERS	2020	2021	30	183 360 €	183 360 €	45 000 €	45 000 €	72 000 €					2 947 900 €		2 947 900 €
		REALISER	BAT A CHAMBERS	2021	2021	30	189 360 €	189 360 €	45 000 €	45 000 €	121 000 €				2 947 900 €		2 947 900 €
	DEMOLITION NPNRU	Ché Jean Meulin	2020	2021	21	63 000 €	63 000 €			261 221 €					2 947 900 €		2 947 900 €
		DEMOLITION NPNRU	Ché Jean Meulin	2021	2021	21	66 000 €	66 000 €			275 424 €				2 947 900 €		2 947 900 €
	DEMOLITION NPNRU	Ché Jean Meulin	2022	2022	22	66 000 €	66 000 €			293 204 €					2 947 900 €		2 947 900 €
		Décalage date	Ché Jean Meulin	2022	2023	25	42 000 €	42 000 €			274 000 €				2 947 900 €		2 947 900 €
DEMOLITION NPNRU	Ché Jean Meulin	2025	2026	20	111 000 €	111 000 €			1 000 948 €					2 947 900 €		2 947 900 €	
	Décalage date	Ché Jean Meulin	2025	2026	20	111 000 €	111 000 €			1 000 948 €				2 947 900 €		2 947 900 €	
DEMOLITION NPNRU	Residence Eber	2021	2022	31	96 000 €	96 000 €			582 534 €					2 947 900 €		2 947 900 €	
	REALISER	Residence Eber	2022	2023	33	73 200 €	73 200 €			597 700 €				2 947 900 €		2 947 900 €	
DEMOLITION NPNRU	Residence C	2020	2021	204	312 000 €	312 000 €			2 423 528 €					2 947 900 €		2 947 900 €	
	REALISER	Residence C	2021	2022	194	240 288 €	240 288 €			2 318 688 €				2 947 900 €		2 947 900 €	
Rehabilitation	LES HAUTS D'AGORA	2020	2022	180	270 000 €	270 000 €			3 556 199 €					2 947 900 €		2 947 900 €	
	Décalage date/Equiber	LES HAUTS D'AGORA	2024	2025	80	120 000 €	120 000 €			2 990 900 €				2 947 900 €		2 947 900 €	
DEMOLITION	LES HAUTS D'AGORA	2022	2023	54	162 000 €	162 000 €			2 136 000 €					2 947 900 €		2 947 900 €	
	Décalage date	LES HAUTS D'AGORA	2022	2023	54	162 000 €	162 000 €			2 136 000 €				2 947 900 €		2 947 900 €	
DEMOLITION	APAV RUE C DES DAMES	2019	2019	4	6 000 €	6 000 €			26 000 €					2 947 900 €		2 947 900 €	
	REALISER	APAV RUE C DES DAMES	2020	2020	8	6 000 €	6 000 €			26 000 €				2 947 900 €		2 947 900 €	
TOTAL PSP (REHABILITATIONS ET TRAVAUX)					1670	3 746 431 €	3 625 111 €	855 849 €	231 000 €	369 600 €	4 787 975 €	- €	- €	27 304 598 €		29 667 645 €	
					1687	3 348 294 €	3 477 294 €	1 342 000 €	281 000 €	619 000 €	5 002 874 €	349 000 €	118 000 €	23 972 023 €		26 539 727 €	
						1,1%	1,2%	3%	2%	2%	16%	6%	0%				
						11%	10%	1%	1%	2%	11%	1%	1%				
CONSTRUCTIONS PSP																	
VILLE	Type	Projets	Année OS	Année MES	Nb lgt	Subventions Communes	Subventions Grand Périquoux	Subventions Département	Subventions Région	Subventions FEDER	Subventions ANRU	Subventions Etat	Autres Subventions	TOTAL HT	TVA	TOTAL TTC	
	Acquisition-Amélioration	JACOMBE	2018	2018	6	9 000 €	9 000 €	27 000 €							701 632 €	10,0%	771 705 €
		REALISER	JACOMBE	2018	2019	6	9 000 €	9 000 €	27 000 €						643 636 €	10,0%	708 000 €
	Acquisition-Amélioration	MARY	2020	2020	14	21 000 €	21 000 €	21 000 €	12 000 €						512 120 €	2,00%	1 078 400 €
		REALISER	MARY	2020	2021	14	11 000 €	11 000 €	11 000 €	12 000 €				1 844 €		1 034 600 €	10,0%
	Construction	CAMPINAC-2	2019	2019	10	15 000 €	15 000 €	30 000 €							207 544 €		1 208 131 €
		REALISER	CAMPINAC-2	2019	2020	10	15 000 €	15 000 €	30 000 €						207 544 €		1 208 131 €
	Construction	JANOTIER	2022	2023	8	12 000 €	12 000 €	12 000 €	24 000 €						39 000 €	1,00%	1 153 221 €
		Décalage date/Equiber	JANOTIER	2023	2023	8	12 000 €	12 000 €	12 000 €	24 000 €					39 000 €	1,00%	1 143 720 €

Synthèse (présentation Produits - charges)

2022_[PERIGORD HABITAT]_10 Simul 2023 2023-10-24 15-46-46

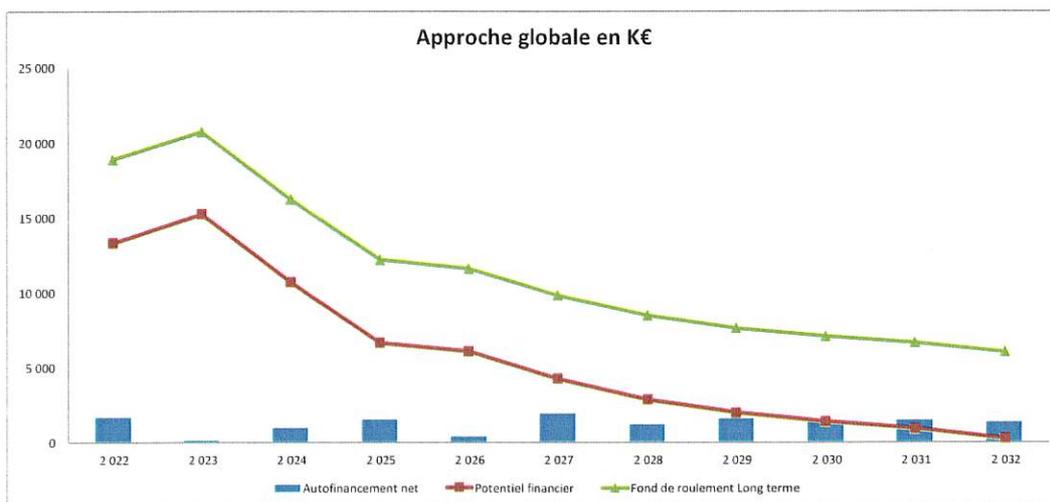
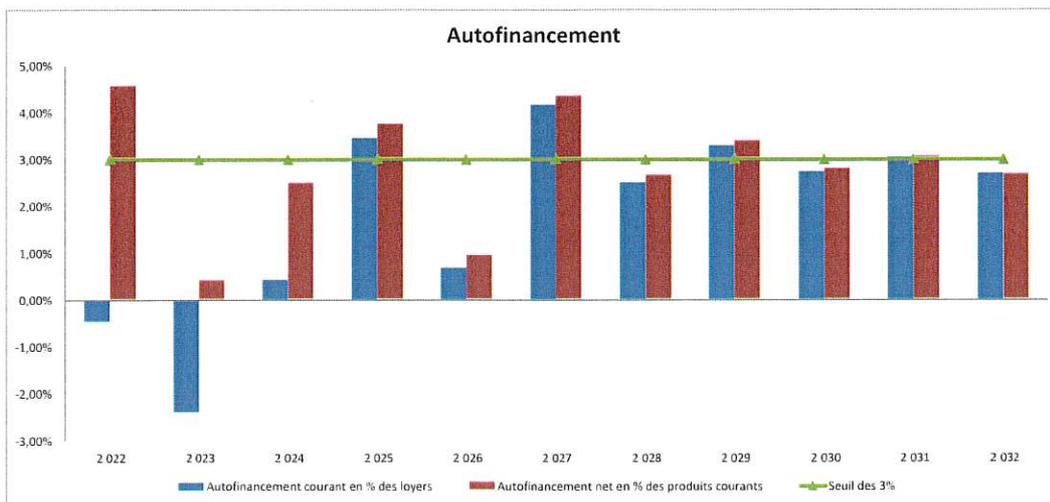
En K€													
Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	CAGR
Livraisons		44	199	227	5	125	120	120	120	120	120	1 200	
- Ventas		- 17	- 30	- 29	- 26	- 31	- 23	- 26	- 35	- 35	- 35	- 287	
- Démolitions		- 128	- 118	- 121	- 24	0	0	0	0	0	0	- 391	
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	9 554	9 453	9 504	9 581	9 536	9 630	9 727	9 821	9 906	9 991	10 076		
Exploitation	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	CAGR
Loyers patrimoine de référence	38 797	40 834	42 261	43 781	44 831	45 771	46 685	47 618	48 569	49 540	50 530	460 420	2,2%
Effets des cessions et démolitions		- 489	- 1 577	- 2 396	- 3 115	- 3 273	- 3 429	- 3 599	- 3 802	- 4 032	- 4 272	- 29 985	19,5%
Impact des travaux immobilisés		7	10	71	115	176	205	212	216	230	241	1 482	42,9%
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		106	800	1 775	2 471	2 936	3 555	4 267	5 006	5 773	6 568	33 258	51,0%
Loyers théoriques logements	38 797	40 458	41 495	43 231	44 301	45 610	47 016	48 498	49 990	51 511	53 066	465 176	2,7%
- Perte de loyers / logements vacants	- 2 708	- 2 823	- 2 455	- 2 313	- 2 347	- 1 977	- 2 025	- 2 073	- 2 122	- 2 171	- 2 222	- 22 528	-2,4%
Loyers quittancés logements avant RLS	36 089	37 635	39 040	40 918	41 953	43 633	44 992	46 425	47 867	49 339	50 845	442 648	3,1%
Total RLS	- 1 726	- 1 922	- 1 907	- 1 957	- 1 957	- 1 967	- 1 987	- 2 007	- 2 025	- 2 090	- 2 158	- 19 977	1,2%
Loyers quittancés logements nets de RLS	34 363	35 713	37 133	38 961	39 996	41 666	43 005	44 418	45 842	47 249	48 687	422 671	3,1%
Redevances SC patrimoine de référence (net de vacance)	675	680	687	694	701	708	715	722	729	736	744	7 114	0,9%
Impact des interventions SC (net de vacance)		3	6	6	9	12	18	21	21	0	0	96	
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 376	1 370	1 390	1 405	1 405	1 405	1 405	1 405	1 405	1 405	1 405	13 999	0,3%
Total loyers	36 413	37 766	39 216	41 066	42 111	43 791	45 142	46 566	47 997	49 391	50 836	443 880	3,0%
Production immobilisée	66	90	404	200	168	220	210	210	228	226	224	2 181	9,5%
Autres produits et marges sur autres activités	695	490	490	240	240	240	240	240	240	240	200	2 860	-8,6%
Produits financiers nets	204	250	278	217	171	165	147	133	125	120	115	1 720	-7,4%
Total des produits courants	965	830	1 171	657	579	625	597	584	593	586	539	6 762	-4,2%
Annuités patrimoine de référence	- 12 807	- 13 363	- 13 796	- 13 523	- 13 221	- 12 671	- 13 134	- 12 520	- 12 513	- 12 245	- 12 033	- 129 019	-1,1%
Effets des cessions et démolitions logements		14	40	60	80	93	98	103	109	88	32	717	8,7%
Annuités des travaux immobilisés logements		- 133	- 452	- 650	- 1 294	- 1 741	- 2 205	- 2 437	- 2 644	- 2 855	- 3 208	- 17 619	27,3%
Annuités des opérations nouvelles logements		0	- 228	- 1 126	- 2 307	- 2 202	- 2 684	- 3 340	- 4 084	- 4 670	- 5 290	- 25 931	
Annuités des interventions structures collectives		0	- 5	- 10	- 15	- 20	- 25	- 30	- 36	- 36	- 36	- 212	
Total annuités emprunts locatifs	- 12 807	- 13 482	- 14 441	- 15 250	- 16 757	- 16 541	- 17 949	- 18 224	- 19 168	- 19 718	- 20 534	- 172 064	4,1%
Taxe foncière	- 6 858	- 7 087	- 7 305	- 7 497	- 7 671	- 7 840	- 8 032	- 8 239	- 8 450	- 8 658	- 8 872	- 79 650	2,2%
Maintenance totale (y compris régie)	- 7 185	- 7 254	- 6 666	- 6 025	- 6 202	- 6 320	- 6 496	- 6 746	- 7 013	- 7 185	- 7 416	- 67 322	0,1%
Solde après annuités, TFPB et maintenance	10 528	10 773	11 975	12 951	12 060	13 715	13 263	13 941	13 960	14 415	14 553	131 606	3,1%
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 5 884	- 6 039	- 6 214	- 6 363	- 6 503	- 6 640	- 6 779	- 6 922	- 7 067	- 7 215	- 7 367	- 67 110	2,0%
Frais de gestion	- 2 450	- 3 400	- 3 499	- 3 056	- 3 123	- 3 189	- 3 255	- 3 324	- 3 394	- 3 465	- 3 538	- 33 241	0,4%
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 824	- 825	- 830	- 840	- 850	- 860	- 870	- 880	- 890	- 900	- 910	- 8 655	1,0%
Autres charges et autres charges financières	- 33	- 54	- 33	- 56	- 56	- 40	- 36	- 57	- 37	- 37	- 38	- 444	-3,6%
Coût des impayés	- 733	- 593	- 539	- 565	- 580	- 603	- 622	- 642	- 661	- 681	- 701	- 6 188	1,7%
Charges non récupérées / logements vacants	- 799	- 762	- 687	- 648	- 657	- 554	- 567	- 581	- 594	- 608	- 622	- 6 280	-2,1%
Autofinancement courant HLM	- 164	- 901	172	1 424	291	1 830	1 134	1 537	1 317	1 508	1 377	9 689	
<i>en % des loyers</i>	<i>-0,45%</i>	<i>-2,39%</i>	<i>0,44%</i>	<i>3,47%</i>	<i>0,69%</i>	<i>4,18%</i>	<i>2,51%</i>	<i>3,30%</i>	<i>2,74%</i>	<i>3,05%</i>	<i>2,71%</i>		
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	<i>6,98%</i>	<i>6,98%</i>	<i>5,92%</i>	<i>5,35%</i>	<i>5,30%</i>	<i>4,33%</i>	<i>4,31%</i>	<i>4,28%</i>	<i>4,25%</i>	<i>4,22%</i>	<i>4,19%</i>		
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 848	1 060	814	134	114	94	75	54	34	12	- 9	2 382	
Autofinancement net HLM global	1 684	159	987	1 558	405	1 924	1 209	1 591	1 351	1 521	1 368	12 071	24,0%
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	<i>4,57%</i>	<i>0,42%</i>	<i>2,48%</i>	<i>3,75%</i>	<i>0,95%</i>	<i>4,35%</i>	<i>2,65%</i>	<i>3,39%</i>	<i>2,79%</i>	<i>3,06%</i>	<i>2,67%</i>		
Potentiel financier à la livraison	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	CAGR
Autofinancement net HLM		159	987	1 558	405	1 924	1 209	1 591	1 351	1 521	1 368	12 071	24,0%
Affectation à la PGE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions de patrimoine		707	1 282	1 344	1 199	1 611	1 259	1 475	2 030	2 074	2 116	15 097	11,6%
Fonds propres investis sur travaux		- 783	- 569	- 1 100	- 1 571	- 2 321	- 518	- 530	- 542	- 555	- 567	- 9 057	-3,3%
Fonds propres investis sur démolitions		- 568	- 2 326	- 809	- 383	0	0	0	0	0	0	- 4 087	
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 1 466	- 4 244	- 6 444	- 110	- 2 941	- 3 226	- 3 301	- 3 376	- 3 454	- 3 534	- 32 095	8,4%
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		- 57	- 59	- 61	- 63	- 64	- 66	- 67	0	0	0	- 437	
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		3 950	400	1 450	- 50	- 50	- 50	- 50	- 50	- 50	- 50	5 450	
Potentiel financier à livraison 31/12	13 278	15 220	10 690	6 627	6 054	4 213	2 821	1 939	1 352	887	221		
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	3 123	3 123	3 123	3 123	3 123	3 123	3 123	3 123	3 123	3 123	3 123		
Dépôts de Garantie	2 504	2 417	2 443	2 476	2 463	2 507	2 552	2 596	2 638	2 681	2 724		
FdR long terme à livraison 31/12	18 905	20 760	16 256	12 227	11 640	9 843	8 495	7 658	7 113	6 691	6 067		

Graphique 1

	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Autofinancement courant en % des loyers	-0,5%	-2,4%	0,4%	3,5%	0,7%	4,2%	2,5%	3,3%	2,7%	3,1%	2,7%
Autofinancement net en % des produits courants	4,6%	0,4%	2,5%	3,8%	1,0%	4,4%	2,7%	3,4%	2,8%	3,1%	2,7%
Seuil des 3%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

Graphique 2

	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Autofinancement net	1 684	159	987	1 558	405	1 924	1 209	1 591	1 351	1 521	1 368
Potentiel financier	13 278	15 220	10 690	6 627	6 054	4 213	2 821	1 939	1 352	887	221
Fond de roulement Long terme	18 905	20 760	16 256	12 227	11 640	9 843	8 495	7 658	7 113	6 691	6 067





CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 16 Octobre 2023
DÉLIBÉRATION N° 2023-29

OBJET : Modification du prix de cession du logement 2, rue Yvon Delbos à NONTRON (09)

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

Vu la Délibération du Conseil d'Administration de Périgord Habitat en date du 12 décembre 2022 portant sur le PSP 2023.

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

CONSIDERANT que Dordogne Habitat a construit 16 logements sis rue Yvon Delbos à NONTRON en 1960 et que la parcelle concernée est la AZ 35 d'une contenance de 367 m².

CONSIDERANT que le prix de vente a été fixé en 2020 et que ce bien n'a pas trouvé acquéreur malgré 2 publicités

Le rapport présenté en séance stipule :

Dordogne Habitat avait construit 16 logements sis rue Yvon Delbos à NONTRON en 1960. Le logement situé 2, rue Yvon Delbos, cadastré AZ 35 pour une contenance de 327 m² est vacant depuis le 10/03/2021.

Le prix de vente ayant été fixé en 2020 et ce bien n'ayant pas trouvé acquéreur malgré 2 publicités, il est souhaitable de le baisser au vu de son emplacement (au pied d'un immeuble de hauts étages et de containers enterrés) et de la baisse de l'immobilier sur le secteur.

N°	Typologie	Surf Habitable	Occupation	Prix de vente	Nouveau Prix de vente
2	T3	62	Vacant	60 000 €	53 000 €

La procédure de cession répond aux conditions légales de l'article L443-11 du Code de la construction et l'habitation.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide à l'unanimité :

- D'approuver la modification du prix de vente du logement 2 rue Yvon Delbos à NONTRON, pour un montant de 53 000 €.
- De régler les frais de notaire à tout acquéreur locataire de Périgord Habitat.
- D'autoriser la Directrice Générale à accomplir tous les actes nécessaires pour que cette cession puisse être effective dans les plus proches délais.

VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 23

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 16 Octobre 2023
DÉLIBÉRATION N° 2023-30

OBJET : Fixation du prix de vente de 6 logements à Le Valon à ST-PRIVAT-DU-PERIGORD (250)

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

Vu la Délibération du Conseil d'Administration de Périgord Habitat en date du 12 décembre 2022 portant sur la politique de ventes pour l'année 2023 des logements sociaux.

Considérant l'acquisition en date du 6 octobre 1987 par l'Office Public Départemental d'HLM de la Dordogne d'un terrain destiné à la construction de 6 logements sociaux.

Le rapport présenté en séance stipule :

Les logements sis cadastrés section L 195 et 194 d'une contenance totale de 3063 m², peuvent être mis en vente. Une division parcellaire a été effectuée.

Les prix de vente sont fixés librement par l'organisme vendeur (plus de consultation du Domaine ni du Maire de la Commune) en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation.

Module	Adresse	Section L N°	Contenance	Typologie	Surf Habitable	Prix de vente
025000001	45 Impasse du Vallon	271	461 m ²	T4	78 m ²	69 000 €
025000002	31 Impasse du Vallon	270	309 m ²	T3	64 m ²	56 500 €
025000003	50 Impasse du Vallon	268	392 m ²	T4	78 m ²	69 000 €
025000004	40 Impasse du Vallon	269	382 m ²	T3	64 m ²	56 500 €
025000005	232 rue de la Tuillière	264/267	510 m ²	T4	78 m ²	69 000 €
025000006	250 rue de la Tuillière	265/266	348 m ²	T3	64 m ²	56 500 €

La procédure de cession répondra aux conditions légales de l'article L443-11 du Code de la construction et l'habitation.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide à l'unanimité :

- D'approuver la cession de 10 logements situés Le Valon à ST-PRIVAT-EN-PERIGORD moyennant les prix et modalités indiqués ci-dessus,
- De régler les frais de notaire à tout acquéreur locataire de Périgord Habitat,
- D'autoriser la Directrice Générale à accomplir tous les actes nécessaires pour que cette cession puisse être effective dans les plus proches délais.

VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 23

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 Octobre 2023

DÉLIBÉRATION N° 2023-31

OBJET : Vente de l'immeuble ex siège de l'Office: rue de Varsovie à Périgueux

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article L 443-14

Vu les Délibérations du Conseil d'Administration du 19 octobre 2021 autorisant la vente des bâtiments des ex-sièges de l'Office dont celui du 25 rue de Varsovie.

Vu la Délibération du 15 mai 2023 autorisant la vente de l'immeuble 25 rue de Varsovie à la SAS KIMOPASSION
Considérant que la SAS KIMOPASSION s'est désistée par courriel reçu le 28 septembre 2023.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Suite au désistement de la SAS KIMOPASSION, 6 Place André Maurois à Périgueux, la SCI YOG 24 domiciliée 73, rue Combe des Dames à Périgueux nous a fait une proposition d'achat le 29 septembre 2023 au prix de 450 000 € net vendeur avec faculté de substitution.

DECISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la vente de l'immeuble 25 rue de Varsovie à Périgueux à la SCI YOG 24 pour un montant de 450 000 € euros net vendeur avec faculté de substitution,
- De donner tous pouvoirs à la Directrice Générale, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser la Directrice Générale à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 23

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 16 OCTOBRE 2023
DÉLIBÉRATION N° 2023-32

OBJET : Programme de cessions foncières avec la Ville de Périgueux

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article L 443-14

Vu les Délibérations du Conseil d'Administration du 16 mai 2022 autorisant le programme de cessions foncières avec la ville de Périgueux.

Considérant que les divisions foncières ont été faites depuis,

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Périgord Habitat et la ville de Périgueux ayant engagé l'étude des emprises foncières de certains groupes immobiliers de ex-grand Périgueux Habitat, les documents d'arpentage ont été commandé au Géomètre ALTEO par la ville de Périgueux. Des ajustements ont eu lieu depuis la dernière délibération. Les sites concernés par ces cessions sont :

Biens cédés par Périgord Habitat à la ville de Périgueux :

Programme	Section	Numéros	Adresse ou lieu-dit	Contenance
1013	AC	61 et 66 pp	1001 à 1342 (35 à 41) Rue R. Raudier - 1 Bis rue Jean Bart	972 m ²
1122	AD	283	23,25 Rue Raudier et 2,4,6 Rue Suzanne Lacore/ Raudier IV	1659 m ²
1122	AD	287	23,25 Rue Raudier et 2,4,6 Rue Suzanne Lacore/ Raudier IV	310 m ²
1043	AH	156pp	Chemin des Feutres	3824 m ²
1051	AI	321pp	Route d'Agonac	407 m ²
1011/1021	AS	635pp	Rue Jean Pages	622 m ²
1104	AS	24 pp	Bd Ampère	1406 m ²
1050	BH	33pp	Versonne Est - Rue Lacalprenède	135 m ²
1073	BE	192pp	Font laurière	79 m ²
1044	BN	195pp	Saint Georges - Pépinière	447 m ²
1060	BN	450pp	31 rue Général Morand	661 m ²
1072	AY	76pp	Rue Michelet	559 m ²

La rue Michelet étant inclus dans un état descriptif de division en volumes (volume 3) dans le cadre de la vente de l'immeuble de bureaux 48 rue Gambetta. Celle-ci fera l'objet d'un acte notarial.

Biens cédés par la Ville de Périgueux à Périgord Habitat :

Programme	Section	Numéros	Adresse ou lieu-dit	Contenance
1051	AI	321	Route d'Agonac	13 m ²
	BP	590	Saint Georges - 5eme Chasseurs	438 m ²
		642	Saint Georges - 5eme Chasseurs	66 m ²

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'autoriser la Directrice Générale à engager la mise en œuvre du programme de cessions des biens ci-dessus référencés,
- De donner tous pouvoirs à la Directrice Générale, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser la Directrice Générale à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 23

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16/10/2023

DÉLIBÉRATION N°2023-33

Objet : Cession parcelles de terrain au groupe PICHET
PROGRAMME NPNRU de Chamiers

- Vu le Code de la Construction et l'Habitation et notamment son article L443-7.
- Vu l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain ;
- Vu la 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
- Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration de Grand Périgueux relative à l'adhésion au groupement de commandes avec la Ville de Coulounieix-Chamiers en date du 13 novembre 2019.
- Vu la fusion entre Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat et la constitution de Périgord Habitat en date du 1^{er} janvier 2020
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 19 octobre 2021 relative à l'avancement du Programme de Renouvellement Urbain
- Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 13 mars 2023 relative à la cession de parcelles de terrain avec COULOUNIEIX-CHAMIERES

Le rapport présenté en séance stipule :

Le Quadrant Nord-Est du quartier de Chamiers, d'une superficie de plus de 2 ha, a été constitué à partir de la démolition de l'immeuble de 104 logements de l'ancienne rue Romain Rolland, le bâtiment C. Les options envisagées depuis les premières études de préfiguration du programme de renouvellement urbain ont dessiné plusieurs orientations de densification et de mixité de peuplement au sein de ce quartier prioritaire de la politique de la ville. Ne pouvant être le site de reconstitution d'une nouvelle offre locative sociale (cf. règlement général de l'ANRU), il a été décidé avec la collectivité locale de le destiner à la composition d'une offre d'accession à la propriété et/ou de produits locatifs du marché libre.

Une partie de ce terrain nu est réservé à une filiale du groupe Action Logement, au titre des droits de réservation foncière prévus par la convention de renouvellement urbain. Ces 3.742 m² seront donc cédés gratuitement à l'ESH NOALIS.

Le groupe PICHET, sollicité par la ville de Coulounieix-Chamiers, a proposé un programme de construction de près de 180 logements, établi en quatre phases de développement.

L'avis des domaines en date du 06/03/2023 a estimé la valeur foncière des terrains et le prix du m² à un opérateur privé à 26,60€/m².

En raison de la valeur de cession sur des échanges de plusieurs parcelles du quartier avec la collectivité locale (16€/m²), de l'importance du programme de reconstruction pour la collectivité locale, de la superficie foncière à céder (20.273 m²), la négociation, assisté de la mairie de coulounieix chamiers, avec le groupe PICHET et, seul opérateur d'aménagement identifié à ce jour, a abouti à une décote de 36% de l'estimation des Domaines pour un prix au m² de 17 €.

L'accord de cession est assorti de conditions suspensives liées aux autorisations administratives et environnementales.

Dans l'hypothèse où le projet du groupe PICHET ne serait pas en mesure de mener à bien son programme de construction, Périgord Habitat pourra tout à fait envisager un programme de construction favorisant l'accession sociale à la propriété et/ou la mise sur le marché de logements non conventionnés, une étude de faisabilité ayant déjà été faite.

Il est à noter que le terme de la cession (phase 4) interviendra au-delà du calendrier du programme de renouvellement urbain. Cet aspect a été vu en comité technique des partenaires ANRU le 20 septembre dernier.

L'ensemble des frais de géomètre et des actes notariés seront pris en charge par l'acquéreur.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider la vente de cette parcelle à l'ESH NOALIS en contrepartie foncière des aides d'action logement dans l'ANRU et à PICHET pour la partie développement d'une offre privée,
- D'autoriser la Directrice Générale à accomplir tous les actes nécessaires pour que cette cession puisse être effective dans les plus proches délais.

VOTE A LA MAJORITE

Pour : 22

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 1



Périgord Habitat

Créavallée Nord - CREAPARK 2 212,
boulevard des Saveurs 24660 Coulounieix-
Chamiers.

Pessac, le 21 septembre 2023.

Objet : Courrier d'offre pour la cession des parcelles du Quadrant Nord Est surface d'environ 20 300 m².

Madame la Directrice,

Nous tenions tout d'abord à vous remercier pour la qualité des échanges que nous avons pu avoir tout au long des rencontres organisés avec la collectivité.

Tout d'abord, pour vous démontrer notre total engagement à réaliser cette opération d'ensemble, nous vous informons que le montant total des dépenses à ce jour s'élève à plus de 120 K € (relevé topographique, étude de sol, cabinet d'architecte et bureaux d'études techniques...)

En revanche, comme présenté, le contexte actuel pour développer cette opération reste difficile de part :

- Forte augmentation du cout des matériaux et donc des honoraires liés à cette base (Maitrise d'œuvre, assurance dommage ouvrage, aléas travaux...)
- Frais financiers multipliés par 3
- Forte difficulté de financement de nos acquéreurs en priorité avec la difficulté pour les profils de primo accédants en tva réduite, et d'investisseurs

Par courrier du 29 juin 2023, et nos rendez-vous communs du 1^{er} et 20 septembre 2023, la mairie nous a confirmé dans notre rôle d'aménageur du quadrant nord-est.

Nous avons le plaisir de vous présenter notre nouvelle offre en vue de l'aménagement du quadrant Nord-Est à Coulounieix-Chamiers.

Notre offre d'acquisition

Notre offre de charge foncière pour l'acquisition de la totalité du site pour les quatre phases s'élève à :

344 641€ HT pour une surface de terrain de 20 273 m² soit 17 € m² de terrain

Le prix de vente sera ventilé par tranche du PA au m² de terrain cédé, en considération de la contenance foncière réelle, le prix est ferme, définitif et non révisable.



Montage urbanistique :

- Le groupe Pichet dépose un Permis d'Aménager avec un lot voirie principale de desserte à réaliser et à rétrocéder à la collectivité et plusieurs lots correspondant aux différentes phases.
- Le groupe Pichet déposera un ou plusieurs permis de construire pour chaque phase

Montage juridique :

- Une promesse unilatérale de vente sur l'ensemble du foncier avec 4 actes correspondant à chaque phase.

Phasage prévisionnel selon plan joint :

Phase	Surface de foncier en m ² (compris VEP)	Prix foncier 17 € /m ² de foncier	Date maximale dépôt PC	Date maximale Acte de vente
Phase 1	7135 m ²	121 295€	Octobre 2023	30/10/2024
Phase 2	4721 m ²	80 257€	+ 10 mois	+ 10 mois
Phase 3	3370 m ²	57 290€	+ 10 mois	+ 10 mois
Phase 4	5047m ²	85799 €	+ 10 mois	+ 12 mois
TOTAL	20273 m ²	344 641€		

Conditions suspensives :

- Obtention des autorisations administratives et environnementales définitives nécessaires à la réalisation d'un projet représentant de minimum 12 500 m² SDP.
- La promesse prévoira une condition d'obtention d'un PA-définitif à l'échelle de la totalité de l'emprise foncière du projet et la réitération de chaque tranche sera conditionnée à l'obtention préalable par nos soins d'un ou plusieurs PC définitifs relatif(s) à cette même tranche.
- Notre projet est, au vu des éléments transmis, conçu sans fondations spéciales ni pollution. Ces éléments devront être levés dans les 4 mois précédents le dépôt des permis de construire pour chaque phase, par des études géotechniques et de pollutions complémentaires.
- Un acte par phase, soumis à obtention d'une garantie financière d'achèvement par phase d'un établissement bancaire
- Dans le cas, ou nous ne serions pas en mesure d'acheter une phase à la date prévue ci-dessous, nous vous proposons d'inclure une clause de revoiture automatique dans le mois suivant notre demande de report de délai.

Ni



Planning prévisionnel :

- Accord foncier suite à votre conseil d'administration du 16 octobre 20 octobre 2023
- Signature promesse unilatérale de vente avec Périgord Habitat 30 octobre 2023
- Signature de la convention Ville, Groupe Pichet 30 octobre 2023
- Dépôt d'un permis d'aménager (PA) global décrivant l'ensemble de la parcelle, y compris un cahier des charges techniques et architectural ou PCVD: dans les 30 jours suivant la signature de la PUV
- Dépôt du permis de construire (PC) de la phase 1 dans les 60 jours suivant la signature de la PUV
- Test commercial de la phase 1 Dans le mois du dépôt du PC phase 1
- Obtention du PA et du ou des PC phase 1 1^{er} trimestre 2024
- Lancement commercial de la phase PA + PC purgés
- Achat du foncier et paiement de la phase 1 12 mois après la signature de la PUV soit 30 octobre 2024

Si vous le souhaitez, nous sommes disposés à formuler une nouvelle offre en dation pour un nombre de maisons à définir ensemble.

Nous espérons vivement que notre proposition retiendra votre attention. Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute précision pouvant vous être utile.

Cette offre est soumise à l'accord du comité d'engagement du groupe Pichet.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Directrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Mathieu Capdeville
Directeur Grands Projets Grand Ouest

Pièce jointe : Plan de phasage de principe

R CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20231019-33DGCA161023-DE
a date du 19/10/2023 ; REFERENCE ACTE : 33DGCA161023

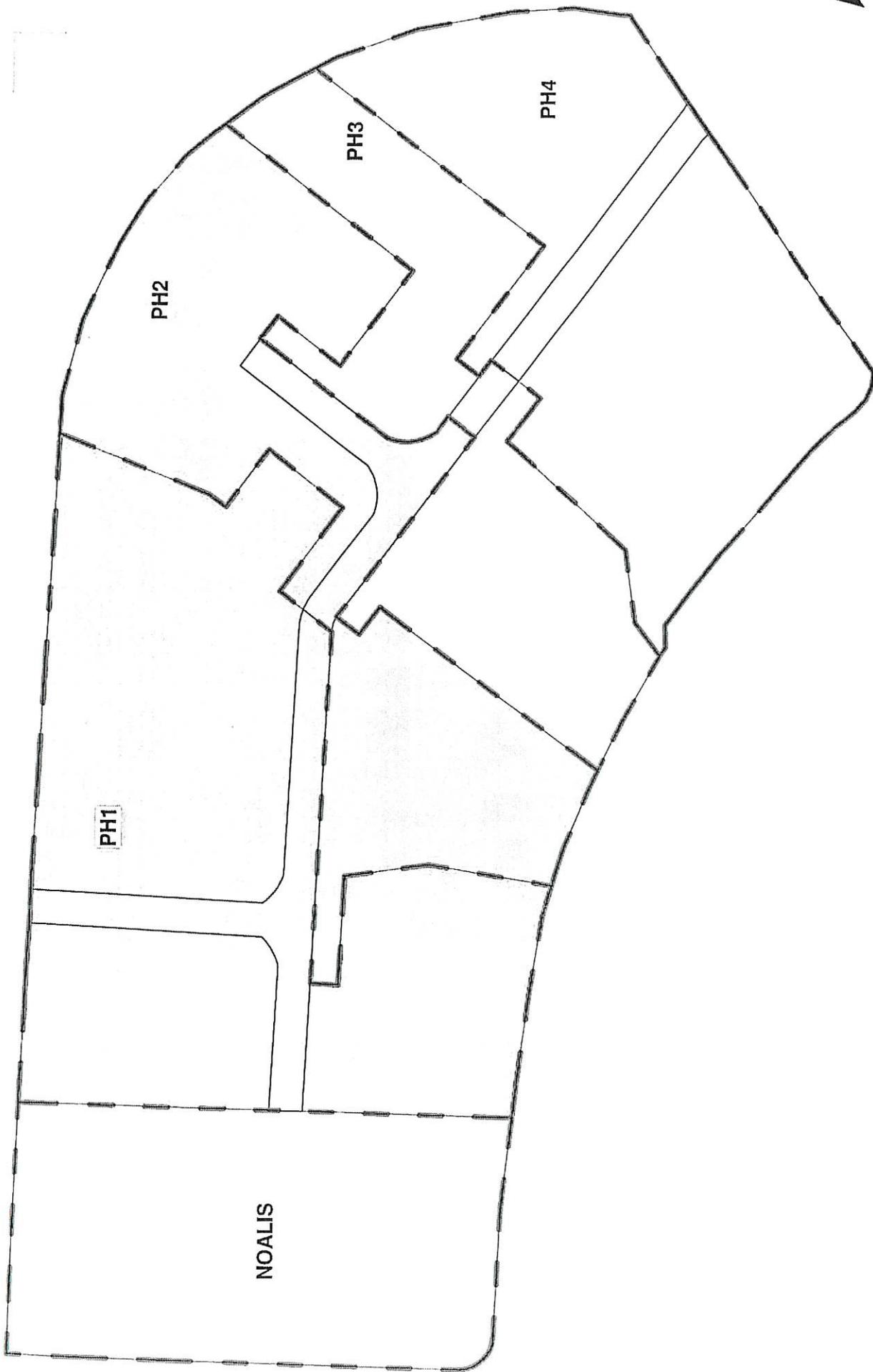
Maire d'ouvrage
GROUPE PICHET
20-24 avenue de Canteranne
33608 PESSAC CEDEX



ADVENTO
20-24 avenue de Canteranne
33608 PESSAC CEDEX

Maire d'oeuvre
ADVENTO
20-24 avenue de Canteranne
33608 PESSAC CEDEX

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE RESIDENTIEL BOULEVARD JEAN MOULIN 24660 BELLIGNES (33) 63000



PROJET : PLAN DE PASSAGE
Date: 19/10/2023

R CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20231019-33DGCA161023-DE
à date du 19/10/2023 ; REFERENCE ACTE : 33DGCA161023



**Périgord
HABITAT**

Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16/10/23

DÉLIBÉRATION N°2023 - 34

Objet : Accord d'astreinte RH

Vu le code général des collectivités territoriales et le code général de la fonction publique ;

Vu le décret n°2001-623 du 12 juillet 2001 modifié, pris pour l'application de l'article 7-1 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique territoriale ;

Vu le décret n° 2002-147 du 7 février 2002 relatif aux modalités de rémunération ou de compensation des astreintes et des interventions de certains personnels gérés par la direction générale de l'administration du ministère de l'Intérieur et arrêté du même jour fixant les taux des indemnités et les modalités de compensation des astreintes

Vu le décret n° 2005-542 du 19 mai 2005 relatif aux modalités de la rémunération ou de la compensation des astreintes et des permanences dans la fonction publique territoriale ;

Vu le décret n°2015-415 du 14 avril 2015, et l'arrêté du même jour, relatif à l'indemnisation des astreintes et à la compensation ou à la rémunération des interventions aux ministères chargés du développement durable et du logement ;

Le rapport présenté en séance stipule :

Il est proposé d'appliquer aux fonctionnaires l'accord d'astreinte signé par le délégué syndical CFDT pour les salariés de droit privé.

Accord annexé à la présente délibération.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider l'application aux fonctionnaires de l'accord d'astreinte signé par le délégué syndical pour les salariés du privé.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 23

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



Périgord **HABITAT**

Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

ACCORD CONCERNANT LA MISE EN PLACE DU SYSTEME D'ASTREINTE AU SEIN DE PERIGORD
HABITAT

ENTRE :

Périgord Habitat, SIRET 272 400 011 000 32 dont le siège social est situé à CREAPARK – Immeuble 2 – Cré@Vallée Nord – 212, Bd des Saveurs – 24660 Coulounieix-Chamiers, représenté par Madame Séverine GENNERET, agissant en qualité de Directrice Générale, dûment mandatée aux fins des présentes,

D'une part,

ET

Les organisations syndicales représentatives suivantes :

- La CFDT INTERCO DORDOGNE, OPH Périgord Habitat représenté par Monsieur David FORGERON, dûment habilité à l'effet des présentes, ayant obtenu 100 % des voix lors des élections du personnel en date du 6 décembre 2022 et nommé délégué syndical au sein de Périgord Habitat ;

D'autre part,

Préambule

L'astreinte a pour objet, sans porter préjudice au salarié, d'assurer une permanence afin d'assurer une continuité de service et de sécurité des biens et des personnes en dehors des horaires de travail.

Il est à noter qu'une astreinte téléphonique de 1^{er} niveau est déjà mise en place par le biais d'une société extérieure.

L'astreinte mise en place au sein de Périgord habitat est donc une astreinte dite de 2^{ème} niveau.

Le présent accord a pour objet de définir les conditions et indemnités de l'astreinte, ainsi que de préciser les conditions d'exercice.

Ainsi, les dispositions adoptées doivent permettre de :

- Définir les règles d'assujettissement aux astreintes ;
- Déterminer les conditions de réalisation de ces astreintes ;
- Convenir des règles d'attribution des primes y afférentes ;
- Définir les modalités de paiement et/ou compensation en temps en cas de travail effectif durant l'astreinte.

DF JP

Titre I : Présentation du système d'astreinte

Article 1 : Champ d'application

L'astreinte est organisée dans le cadre d'évènements particuliers ou en cas d'urgence, mettant en jeu la sécurité des biens et des personnes.

Durant les astreintes, les salariés ont pour rôle de protéger les biens et les personnes, alerter en cas de problème, de contrôler l'hygiène et la sécurité des locaux, et de faire réparer et /ou de mettre en sécurité, sans se mettre en danger.

Le présent accord d'astreinte s'applique à certains directeurs et responsables de service de Périgord Habitat dont les compétences sont en adéquation avec le besoin d'astreinte concerné.

Les cadres concernés de façon obligatoire sont :

- Directeur du pôle Investissement
- Directeur du pôle Relation client
- Directeur Maitrise d'ouvrage et Patrimoine
- Directeur de la Proximité
- Directeur de Territoire

Il est important de préciser que l'astreinte ne sera effectuée par certains responsables de service que dans le cadre du volontariat, formalisé par écrit, et pourra prendre fin sur demande écrite après la réalisation d'un préavis de 1 mois afin de ne pas déstabiliser le planning établi.

Les cadres responsables de services concernés sont :

- Responsable du service technique
- Responsables du pôle investissement (maitrise d'ouvrage et patrimoine)
- Responsables d'agence

D'autre part, si une astreinte de week-end peut être consécutive à une astreinte de semaine, en revanche les salariés ne pourront être d'astreinte deux périodes de 7 jours consécutives.

Article 2 : Définition et périodes d'astreinte

2.1 : Définition de l'astreinte :

Article L3121-9 du Code du Travail : Une période d'astreinte s'entend comme une période pendant laquelle le salarié, sans être sur son lieu de travail et sans être à la disposition permanente et immédiate de l'employeur, doit être en mesure d'intervenir pour accomplir un travail au service de l'entreprise.

L'astreinte s'effectue en dehors des périodes de travail. L'astreinte ne peut se réaliser pendant une absence posée (congé, RTT...).

La période d'astreinte n'est pas considérée comme du temps de travail effectif.

DF

2.1 : Définition de l'intervention :

La durée de cette intervention est considérée comme un temps de travail effectif. Cette intervention peut nécessiter un déplacement uniquement dans certains cas définis précisément dans la procédure rédigée à cet effet.

Le temps d'intervention se décompte au début de l'appel (il est considéré que le départ du salarié pour l'intervention devra être effectif sous 30 minutes maximum) jusqu'au retour du salarié à son domicile.

Article 3 : Planification

La période d'astreinte est fixée pour une semaine, du lundi soir 17h au vendredi matin 9h.
La période d'astreinte est fixée pour le weekend, du vendredi soir à 17h au lundi matin 9h.

Le directeur, responsable de l'astreinte, organise le planning des astreintes :

- Le planning des astreintes est réalisé trimestriellement par roulement et en concertation avec les cadres concernés par l'astreinte, de sorte qu'une astreinte ne soit pas imposée au cours d'une semaine ou d'un week-end où le salarié ne serait pas en mesure de l'exécuter ;
- Le planning des astreintes sera adressé aux cadres concernés dès son établissement et à minima 15 jours à l'avance, sauf circonstance exceptionnelle et en tout état de cause au moins un jour franc à l'avance ;
- Le planning des astreintes sera adressé parallèlement à la Direction des Ressources Humaines pour prise en compte.

Les périodes et amplitude de l'astreinte sont les suivantes :

Période	Horaire de couverture de l'astreinte
En semaine sur jours travaillés	De 17h la veille à 9h le lendemain matin
Samedis et dimanches	Du vendredi 17h au lundi matin 9h
Jours fériés ou jours de fermeture de l'office	De la veille à 17h au lendemain 9h

Les jours fériés ou jours de fermeture de l'office devront être réalisés exclusivement et impérativement par les directeurs.

Article 4 : Moyens mis à disposition du service d'astreinte

Périgord habitat met notamment à la disposition des salariés pendant les astreintes :

- Un téléphone portable, la société d'astreinte externe étant informée au préalable du numéro professionnel à contacter ;
- Un ordinateur portable ainsi qu'un accès distant sécurisé au réseau bureautique de l'entreprise (VPN) ;
- Une procédure complète ainsi que les numéros des différents intervenants ;
- Un véhicule de service qui n'est utilisable que pour les trajets domicile-travail et dans le cadre des déplacements liés à l'astreinte.
 - Pour disposer d'un véhicule de service, des accréditations seront, au préalable, établies intégrant la nécessité d'un remisage à domicile.

Article 5 : Obligations des salariés d'astreinte

Pendant l'astreinte, le cadre d'astreinte :

- Peut vaquer librement à ses occupations, il n'a pas l'obligation de rester à son domicile dans la mesure où son positionnement n'est pas de nature à rallonger significativement son délai d'intervention ;
 - Ainsi, tout cadre d'astreinte devra rester en Dordogne OU ne pas s'éloigner de plus de 40Km du département.
- Doit être sur une zone couverte par le réseau téléphonique et être en capacité de se déplacer si cela est nécessaire.

Le salarié d'astreinte sollicité doit :

- Au préalable vérifier la nécessité d'une intervention sur site ;
- En dernier lieu et si l'incident ne peut être résolu à distance par l'astreinte téléphonique, se déplacer et se rendre sur site en se conformant à la procédure de référence en vigueur ;
- En cas d'indisponibilité ou de force majeure, un autre cadre d'astreinte devra immédiatement être informé du défaut d'astreinte.

Article 6 : Compte rendu d'astreinte en cas d'intervention (voir modèle en annexe)

Toute intervention durant la période d'astreinte devra faire l'objet par le cadre d'astreinte d'un compte rendu technique d'intervention transmis à son responsable hiérarchique.

Ce compte rendu technique d'intervention devra comprendre :

- Le nombre et les horaires des appels ;
- Le motif exact de l'appel ;
- Le temps passé au téléphone ou en intervention ;
- Le temps précis de déplacement (départ et retour au domicile) ;
- Les frais engendrés.

Ce rapport devra être remis au responsable hiérarchique ainsi qu'à la Direction des ressources humaines dans un délai de 7 jours suivant l'intervention.

Ce compte rendu technique d'intervention servira de justificatif pour pouvoir bénéficier du repos compensateur (cf article 8).

Article 7 : Comptabilisation de l'intervention pendant l'astreinte

Les règles de comptabilisation du temps d'intervention durant la période d'astreinte sont les suivantes :

- Le temps d'intervention est considéré comme du travail effectif ;
- Le temps de trajet (AR domicile/site) est considéré comme du travail effectif ;
- Le temps d'intervention est comptabilisé comme indiqué ci-après. :

Article 7.1 : Appel téléphonique SANS déplacement physique

En cas d'appel téléphonique sans déplacement physique, il est convenu un arrondi réalisé à la ½ heure.

Exemple 1 :

- Sollicitation sur téléphone portable à 21h,
- Durée de l'appel téléphonique : 20 minutes ; pas d'intervention nécessaire
- Comptabilisation : 30 minutes

Exemple 2 :

- Sollicitation sur téléphone portable à 21h,
- Durée de l'appel téléphonique : 40 minutes, pas d'intervention nécessaire
- Comptabilisation : 1 heure

Article 7.2 : Appel téléphonique AVEC déplacement physique

En cas d'appel téléphonique avec déplacement physique, il est convenu les règles suivantes :

- Intervention de moins de 4 heures : récupération d'une ½ journée
- Intervention de plus de 4 heures sans excéder la journée : récupération d'une journée

Exemple 1 :

- Sollicitation sur téléphone portable à 21h,
- Vérification effectuée : une intervention est nécessaire sur site
- Départ : 21h30 : ATTENTION 30 minutes pour le départ
- Retour domicile : 23h30
- Durée de l'intervention sur site trajet AR inclus : 2h30
- Comptabilisation : ½ journée

Exemple 2 :

- Sollicitation sur téléphone portable à 19h,
- Vérification effectuée : une intervention est nécessaire sur site
- Départ domicile : 19h30
- Retour domicile : 23h45
- Durée de l'intervention sur site trajet AR inclus : 4h45 minutes
- Comptabilisation : 1 journée

Article 8 : Compensation de l'astreinte et des interventions

Le salarié d'astreinte percevra :

- Une compensation financière sous forme d'une prime d'astreinte forfaitaire au titre de la période d'astreinte elle-même ;
- Une compensation en récupération de temps pour les interventions effectuées durant la période d'astreinte. L'intervention étant considérée comme étant la réception d'un appel téléphonique et/ou le déplacement justifié.

Les frais engendrés dans le cadre d'une intervention seront remboursés selon les dispositions applicables au sein de l'office.

8.1. Compensation financière de l'astreinte

La prime d'astreinte est fixée comme suit selon les périodes :

Période d'astreintes	Prime d'astreinte (montant brut)
Semaine complète	149,48 €
Week-end (du vendredi soir au lundi matin)	109,28 €
Jour férié ou jours de fermeture de l'office	43,38 €

Pour exemple : en cas de jour férié le weekend, la prime se cumule : 109.28 + 43.38 euros.

8.2. Compensation des interventions pendant l'astreinte : Repos compensateur

Le temps d'intervention pendant l'astreinte est pris en compte pour le calcul des durées minimales de repos quotidien et hebdomadaire (voir article 9).

Si l'intervention est nécessaire, il est convenu que la récupération des heures effectuées sur le principe indiqué à l'article 7.

Cette récupération devra être faite impérativement dans le mois suivant l'intervention.

Cette récupération devra faire l'objet d'un mail à l'équipe RH indiquant le jour choisi, en joignant le rapport d'intervention afin d'assurer une vérification de la durée de la récupération.

Article 9 : Repos quotidien et hebdomadaire

Les parties signataires rappellent que :

- Les salariés d'astreinte doivent bénéficier de l'intégralité des repos quotidiens et hebdomadaires ;
- La période d'astreinte elle-même n'interrompt pas la durée du repos quotidien et hebdomadaire ;
- Seule l'intervention effective durant la période d'astreinte est susceptible d'interrompre la durée du repos quotidien et hebdomadaire.

Exception faite de l'intervention, la période d'astreinte est prise en compte pour le calcul de la durée minimale de repos prévue à l'article L 3131-1 (11 heures consécutives) et des durées de repos hebdomadaire prévues aux articles L 3132-2 (24 heures consécutives + 11 heures de repos quotidien, soit 35 heures consécutives) et l'article L 3164-2 (deux jours de repos consécutifs par semaine pour les jeunes travailleurs) (art. L 3121-10 du code du travail).

En conséquence, en cas d'intervention durant la période d'astreinte susceptible d'interrompre la durée du repos quotidien ou hebdomadaire, le repos intégral interrompu doit être pris par le salarié d'astreinte à compter de la fin de l'intervention, sauf si le salarié a déjà bénéficié avant le début de son intervention, de l'intégralité de son repos quotidien ou hebdomadaire (11h consécutives pour le repos quotidien, 35h consécutives pour le repos hebdomadaire).

Exemple 1 :

Un salarié d'astreinte le week-end n'est pas intervenu. Ce salarié d'astreinte a donc bénéficié de l'intégralité de son repos hebdomadaire soit 35 h.

Exemple 2 :

Un salarié d'astreinte le week-end

- Quitte son poste de travail le vendredi à 18h
- Intervient le dimanche à 23h, pendant 2h.

Ce salarié d'astreinte a donc déjà bénéficié de l'intégralité de son repos hebdomadaire au début de l'intervention.

Exemple 3 :

Un salarié d'astreinte le week-end,

- Quitte son poste de travail le vendredi à 18h.
- Intervient le samedi à 23h, pendant 2h.

Ce salarié d'astreinte

- N'a pas bénéficié de l'intégralité du repos hebdomadaire au début de l'intervention,
- Devra donc prendre l'intégralité de ce repos à la fin de l'intervention soit du dimanche 1h au lundi 12h

Les cadres d'astreinte s'engagent à respecter strictement ces dispositions.

Article 10 : Contrôle

La direction des ressources humaines établira mensuellement un état récapitulatif des astreintes effectuées par chaque cadre et des compensations financières versées.

Un exemplaire sera remis au cadre, l'autre exemplaire sera conservé par La direction des ressources humaines pendant un an minimum (Article L3121-8 du Code du Travail).

Un état de suivi des astreintes sera remis annuellement aux Représentants du Personnel. Cet état mentionnera le nombre d'astreintes et d'interventions réalisées, le nombre de personnes concernées, la durée maximale, minimale et moyenne des interventions.

Le fait de ne pas remettre à chaque salarié concerné, ou de ne pas avoir conservé à la disposition de l'inspection du travail, le document récapitulatif le nombre d'heures d'astreinte accompli par salarié et par mois et la compensation correspondante est puni d'une contravention de la 4e classe.

Les contraventions donnent lieu à autant d'amendes qu'il y a de salariés concernés.

Article 11 : Cas particulier de la survenue d'un incident pendant l'astreinte

Lorsque l'accident survient au cours d'une période d'astreinte au domicile du salarié, la présomption d'imputabilité d'accident du travail n'est pas applicable. Il revient au salarié d'apporter la preuve du lien avec le travail (Cass. soc., 2-4-03, n°01-20765).

A l'inverse, l'accident qui survient pendant une intervention est présumé être un accident du travail.

Titre II : Dispositions finales

Article 12 : Conditions de validité du présent accord

En application de l'article L 2261-14-4 du Code du travail, la validité de l'accord de substitution anticipé s'apprécie dans les conditions de droit commun prévues aux articles L 2232-12 et L 2232-13 du Code du travail.

Les taux mentionnés aux articles L 2232-12 et L 2232-13 du Code du travail sont appréciés dans les périmètres de chaque office concerné.

Il est rappelé qu'en application de l'article L 2232-12 du Code du travail et de l'ordonnance MACRON n° 2007-1385 du 22 septembre 2017, l'ensemble des accords collectifs sont soumis aux conditions de validité suivantes à compter du 1^{er} mai 2018 :

- Signature par une ou plusieurs organisations syndicales de salariés représentatives ayant recueilli plus de 50% des suffrages exprimés en faveur d'organisations représentatives au premier tour des dernières élections des titulaires du comité social et économique, quel que soit le nombre de votants ;
- Si cette condition n'est pas remplie, et si l'accord a été signé à la fois par l'employeur et par les organisations syndicales représentatives ayant recueillie plus de 30% des suffrages exprimés en faveur d'organisations syndicales représentatives au premier tour des élections mentionnées infra, quel que soit le nombre de votants, un ou plusieurs de ces organisations ayant recueilli plus de 30% des suffrages disposent d'un délai d'un mois à compter de la signature de l'accord pour indiquer qu'elle souhaite une consultation des salariés visant à valider l'accord. Au terme de ce délai, l'employeur peut demander l'organisation de cette consultation en l'absence d'opposition de l'ensemble de ces organisations.

Article 13 : Date d'entrée en vigueur et durée de l'accord

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée.

Le présent accord entrera en vigueur avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023.

Article 14 : Commission de suivi

Une commission de suivi composée des membres du Comité Social et Economique et d'au moins un représentant des organisations syndicales signataires du présent accord et de deux membres représentant la Direction Générale se réunira chaque année afin de faire le point sur le respect de l'accord.

Article 15 : Dépôt et publicité de l'accord

Dès signature, chaque Organisation Syndicale représentative se verra notifier un original du présent accord conformément aux dispositions de l'article L 2232. 13 du Code du Travail.

En outre, le présent accord sera déposé auprès des services de la DIRECCTE dans un délai de quinze jours suivant sa signature.

Mention de cet accord figurera sur le tableau d'affichage de la Direction Générale. Une copie sera transmise aux membres du Comité Social et Economique.

Les personnes nouvellement recrutées se verront adresser une copie de l'accord.

Article 16 : Révision de l'accord

Les dispositions du présent accord pourront être révisées à la demande de chaque partie signataire.

La révision de l'accord devra s'effectuer selon les modalités suivantes :

- Toute demande de révision est portée à la connaissance de chacune des autres parties signataires par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en main propre contre décharge et comportant l'indication des dispositions dont la révision est demandée
- Au plus tard dans un délai de 15 jours suivant cette formalisation, une réunion de négociation en vue de la rédaction d'un nouveau texte est tenue
- Les dispositions de l'accord dont la révision est demandée resteront en vigueur jusqu'à la conclusion d'un nouvel accord ou à défaut seront maintenues

Article 17 : Dénonciation

Le présent accord pourra être dénoncé d'un commun accord entre les parties. La dénonciation sera notifiée à la DIRECCTE dans les quinze jours de l'acte.

Article 18 : Règlement des litiges

Tout différend concernant l'application du présent accord est d'abord soumis à l'examen des parties signataires en vue de rechercher une solution amiable.

A défaut d'accord entre les parties, le différend est porté devant la juridiction compétente.

Fait en 3 exemplaires, à Coulounieix Chamiers, le 25/09/2023

Pour l'OPH Périgord Habitat, représenté par Madame Séverine GENNERET, Directrice Générale :



Pour les organisations syndicales représentatives de l'OPH Périgord Habitat :

- CFDT INTERCO DORDOGNE, représentée par Monsieur David FORGERON

ANNEXE : Modèle de compte rendu technique d'astreinte en cas d'intervention

Conformément à l'accord concernant la mise en place du système d'astreinte au sein de Périgord Habitat, vous vous êtes engagés à compléter ce compte rendu technique et à le renvoyer au responsable des astreinte et à la Direction des Ressources Humaines pour la récupération du temps.

Intervention 1 : Date :

Le nombre et les horaires des appels :

Le motif exact de l'appel :

Le temps passé au téléphone et/ou en intervention :

Le temps précis de déplacement (départ et retour au domicile) :

Les frais engendrés accompagné des justificatifs :

Nom, prénom et signature du salarié :



CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 16 octobre 2023
DÉLIBÉRATION N°2023-35

OBJET : Mise à jour des délégations de signature de la Directrice générale

Vu l'article R.421-18 alinéa 8 du Code de la construction et de l'habitation,
Vu la dernière délibération à ce sujet n°9 du 15 mai 2023 de Périgord Habitat
Prenant acte que les délégations de signature existantes doivent être revues suite à des changements d'organisation interne et des départs d'agents.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

En application de l'article R. 421-18 alinéa 8 du Code de la construction et de l'habitation, la directrice générale peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service.

Les délégations de signature ont pour objet de permettre aux directeurs et chefs de service désignés de signer, pour le compte de la directrice générale ou du directeur général par intérim, les documents objets de la délégation de signature et ne transfèrent aucune compétence décisionnelle. Elles doivent identifier le délégataire ainsi que sa fonction et son domaine d'intervention et définir précisément les documents que le délégataire pourra signer. Elles prendront fin lorsque le délégataire désigné cessera d'exercer les fonctions pour lesquelles il a reçu la délégation de signature.

Les nouvelles délégations de signature conférées au bénéfice de directeurs ou chefs/responsables de services annuleront et remplaceront toutes délégations de signature antérieures de la Directrice Générale. Ces délégations de signature au bénéfice de directeurs ou chefs/responsables de services feront l'objet de publication.

Il est précisé que ces délégations de signature intègrent les signatures électroniques.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'autoriser les délégations de signature de la Directrice Générale au profit des directeurs et chefs de services telles que détaillées en annexe précisant le nom et prénom du délégataire, la fonction de directeur ou chef de service, le domaine d'intervention et listant limitativement les documents et actes objets de chaque délégation de signature,
- D'autoriser la Directrice Générale à rendre exécutoire la présente délibération du Conseil Administration au titre de la mise en œuvre des délégations de signature.

VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 23

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

DELEGATION DE SIGNATURE DE LA DIRECTRICE GENERALE- 2023			
ORGANIGRAMME JANVIER 2023			
DIRECTION DU POLE RESSOURCES			
DIRECTEUR DU POLE			Devis et Bons de commandes du pole < 25 000 I Courriers du pôle et des directions
DIRECTION des MOYENS FINANCIERS			
		Fonction	
DIRECTEUR DU POLE	Directeur des MOYENS FINANCIERS	Responsable Comptable	Confirmation de « levée » de main Levée Confirmation paiement retenue de garantie Courrier demande de prélèvement automatique des factures Validation certificats de paiements entreprises Courrier banques Courrier commissaires aux comptes Courrier réclamation fournisseur Validation Factures
DIRECTEUR DU POLE	Directeur des MOYENS FINANCIERS	Responsable Compte Client	Courrier réclamation encaissements divers (BDP/Virements/Prélèvements) Courrier réclamation avis d'échéance Quittances de loyers / Attestation de paiement de loyer / Situation de compte locataire courrier de prélèvement automatique locataires/banques courrier rejets de prélèvement automatique courrier encaissement / remboursement du dépôt de garantie Courrier de demande de RIB pour remboursement d'excédent courrier régularisation des charges (réclamation/rectificatif/annulation) Validation du quittancement / APL / sessions de prélèvements courrier CAF/MSA courrier SUEZ (compteur d'eau)
	Directeur des MOYENS FINANCIERS	Responsable financier	Devis et Bons de commandes < 5 000 I Confirmation de "levée" de main levée Confirmation paiement retenue de garantie Courrier de demande d'acompte de versement de subventions et solde Bordereau d'envoi des demandes de financement Demande de dégrèvement, exonération abattement Courrier DGFIP Télépaiement Déclarations fiscales Déclarations fiscales
DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES			
		Fonction	
DIRECTEUR DE POLE	Directrice des Ressources Humaines	Responsable Ressources Humaines	Devis et Bons de commandes < 5 000 I : concernant les recettes RH et la restauration Déclarations Dématérialisées (net entreprise + liées à la paie) Devis et Bons de commandes < 25 000 I Tout courrier à destination des salariés (recrutement, carrière, temps de travail, formation, explications) Attestations de droit à destination des salariés afin de justifier de leur situation Tout courrier à destination des partenaires (médecine du travail, CDG24, inspection du travail, avocat, Ensemble des éléments liés aux procédures disciplinaires hors licenciement Convocation CSE Arrêtés des fonctionnaires (temps de travail et régime indemnitaire),avancements Procédure paie (dans le cadre de la procédure) Document de saisie sur salaire (réponse aux impôts) Déclaration de sinistre auprès des assureurs sur le domaine RH Déclarations Dématérialisées (net entreprise, CDG, ageliph...) Notification Marché aux entreprises ou sociétés < 25 000 I Contrat d'intérim Demande de remboursement (assurances) Demande de paiement CET Convention de formation
SERVICE ACHATS ET JURIDIQUE			
DIRECTEUR DE POLE	Directeur de pole	Responsable Achats et juridique	Devis et Bons de commandes < 25 000 I Courrier avocats et prestataires dépôt plainte ou mains courantes Publicité des marchés Devis et bons de commandes < 5 000 I courrier en phase de négociation, courrier pénalité (< 5 000 I), visa de l'ensemble des pénalités de l'office courrier défaillance entreprise Devis et bons de commande < 5 000 I Consultation entreprises, prestataires, fournisseurs Courrier CNIL / RGPD ajout déclaration DO / sinistre/ courrier assurance convention expert d'assuré Demande d'information/compléments des offres
DIRECTION SI			
		Fonction	
DIRECTEUR DE POLE	Directeur SI	RESPONSABLE du SERVICE SYSTÈME D'INFORMATION	Devis et Bons de commandes < 25 000 I Notification Marché aux entreprises ou sociétés < 25 000 I Courrier Compte Rendus Invitations réunions PV de réception et les bons d'intervention (POUR DIR et RESPONS) Réponse aux locataires courrier divers , partenaires... courriers aux prestataires et fournisseurs Rapports d'intervention PV de réception et les bons d'intervention (POUR DIR et RESPONS) Devis et bons de commandes < 5 000 I

DIRECTION DU POLE INVESTISSEMENT		DIRECTION DU POLE	
Devis et Bons de commandes du pôle < 25 000 €		DIRECTEUR DU POLE	
Courriers du pôle et des directions			
MISSION FONCIERE			
Devis et Bons de commandes < 25 000 €			
Notification Marché aux entreprises ou sociétés < 25 000€			
Courrier Compte Rendus			
Invitations réunions (expert foncier vente)			
Courrier courants aux partenaires			
Courrier convocation CCT			
Réponse aux locataires			
Courrier notaires - suivi dossiers (expert foncier vente)			
Courrier gestion foncier (expert foncier vente)			
Courrier prestataires (CDF, CDF, orange, Société d'audit, Associations, Syndic,...)			
Demande d'aliéner Préfecture			
Signature actes notariés			
dépôt plainte ou mains courantes			
documents géométré, copropriété			
DIA			
ajout attestation norme d'habitabilité			
ajout déclaration DO / sinistre/ courrier assurance			
convention expert d'assurance			
courrier divers , portaires... (expert foncier vente)			
Fonction			
Responsable des marchés		DIRECTEUR DU POLE	
Signatures de marchés, devis, bons de commandes d'un montant supérieur à 5 000 € et inférieur à 40 000 € et les avenants liés à ce marché		d'ouvrage et de	
Responsable des marchés		MARCHES	
Avenants des marchés supérieurs à 40 000 € et dont le montant est inférieur à 400 000 €			
Cdre de services aux entreprises			
Bons de travaux, d'engagement et de commande ou courriers de commande de travaux lorsqu'ils sont établis après signature de l'engagement juridique, quel que soit le montant			
Directeur et Responsable		EXECUTION	
Attestation de TVA			
En fonction du signataire du contrat			
Actes sous tréancier			
Certificats de paiement et Décomptes Généraux définitifs			
Libération de la retenue de garantie			
Réception travaux sans réserves			
Réception travaux avec réserves			
Directeur			
Courriers mise en demeure, pénalités, ayant une incidence juridique sur le marché aux entreprises et fournisseurs, prestataires AVEC RELLECTURE PREALABLE SERVICE ACHAT			
Courriers généraux aux entreprises et fournisseurs, prestataires			
Autorisations d'installation ou d'intervention (fibres, antennes, réseaux publics, etc...)			
Notes et CR aux locataires dans le cadre de la concertation locative			
Courriers aux locataires pour RDV, invitation à une réunion, avis de passage, etc			
Déclaration de sinistre			
Déclaration ouverture de chantier			
Tous les courriers relatifs à la conduite des opérations (courrier maille, pref, etc...) exclusion faite des courriers relatifs à des procédures contentieuses ou pré contentieuses ou de nature à engager l'office dans procédures contentieuses			
Demande de versement indemnités sinistre			
Chargé			
Courriers divers et bordereaux de transmission			
Chargé			
Chargé puis Responsable puis Directeur			
Premier signataire : responsable			
Premier signataire : chargé			
Chargé puis Responsable puis Directeur			
Responsable puis directeur puis directeur de pôle			
Directeur puis Directeur de pôle			
délégué en cas			
signatures			
suivant			
L			
ADMINISTRATIVE & OPERATIONNELLE			
Directeur de la clientèle			
Devis et Engagements < 25 000 €			
Courriers aux locataires			
Dépôt de plainte ou mains courantes			
Courriers autres directions du Pôle Relations clients			
Réponses diverses dans le cadre de la demande de logements			
Contrat et avenant de location logements et annexes (garage, parking,...)			

DIRECTEUR DE POLE	RESPONSABLE SERVICE COMMERCIAL	Convention d'autorisation temporaire (relogement , utilisation, accès pour travaux, ...) Courriers réponses diverses aux Assistances Sociales Acceptation ou refus annulation congé Courrier enquête OPS ou SLS Attestation de loyer /attestation présence locataire Devis et Engagements < 5 000€ Rappel et mise en demeure (assurance) Réponses diverses dans le cadre de la location de logements Demande médiation - conciliation Courrier et notes aux locataires (proximité et tranquillité) (rappel règlement intérieur, courrier simple, courrier mise en demeure)
	Responsable Service Prévention et Contentieux	LR avec API pour 3 mois retard paiement loyer Courrier rappel loyer 1 mois et 2 mois Courrier locataire (BDF) Courrier Avocat, huissier, partenaires Courrier CAF Courrier locataire (suivi dans le cadre de l'impayé) Saisine CCAPEX Courrier locataire (informe CCAPEX) Courrier locataire FSL accepté/courrier de rappel Devis et Engagements < 5 000€ Courriers aux unités territoriales MED assurance

DIRECTION DE LA PROXIMITE

DIRECTEUR DE POLE	DIRECTEUR DE LA PROXIMITE	Responsable de proximité	Devis et Engagements < 25 000€ Courriers autres directions du Pôle Relations clients Dépôt de plaintes ou mains courantes Courrier convocation CCL Courriers et notes aux locataires Courriers divers, partenaires...
		Responsable SERVICE TECHNIQUE	Devis et Engagements < 5 000€ Réparations locatives + confirmation + modification Réception travaux sans réserve Réception travaux avec réserves Courrier entreprises, fournisseurs, prestataires Courriers et notes aux locataires

DIRECTION DES TERRITOIRES

DIRECTEUR DE POLE	DIRECTEUR TERRITORIAL	Responsable technique	Devis et Engagements < 25 000€ Courriers autres directions du Pôle Relations clients Dépôt de plaintes ou mains courantes Lettres d'accord suite à expertise < 25 000€ Courriers des directions territoriales
		Responsable de territoires	Devis et Engagements < 5 000€ Départ avant fin préavis (engt paiement loyer) Acceptation ou refus annulation congé Réparations locatives + confirmation + modification Courrier et notes aux locataires (rappel règlement intérieur, courrier simple, courrier mise en demeure) Réception travaux sans réserve Réception travaux avec réserves Courriers divers, partenaires... Courriers d'autorisations diverses (travaux par locataires, siège social, ...) Déclaration de sinistre à notre assureur Déclaration de sinistre à divers assureurs Attestations : de loyer, de paiements, FSL Contrat et avenant de location logements et annexe (garage, parking, ...) Convention d'autorisation temporaire (relogement , utilisation, accès pour travaux, ...) Attestation présence locataire
		Responsable technique	Devis et Engagements < 5 000€ Réparations locatives + confirmation + modification Courrier, notes et autorisations liés aux travaux aux locataires Dépôt de plaintes ou mains courantes Réception travaux sans réserve Réception travaux avec réserves Courriers divers, partenaires... Déclaration de petits sinistres à notre assureur Déclaration de petits sinistres à divers assureurs Convention d'autorisation temporaire (relogement , utilisation, accès pour travaux, ...)

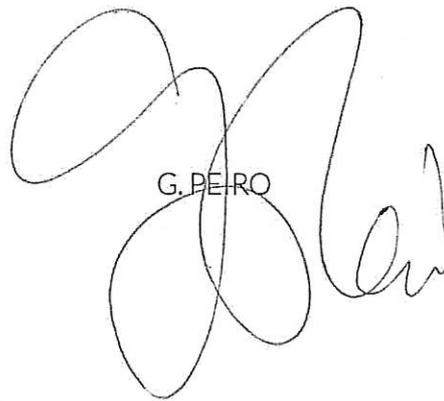


CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 Octobre 2023

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10^h

Le Président,



G. PEIRO