



CONSEIL D'ADMINISTRATION  
Séance du lundi 18 Septembre 2023  
ORDRE DU JOUR

Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 15 mai 2023  
Rendus-compte du Bureau du 3 juillet 2023

#### Délibérations

- 2023-18 – Convention financière avec ST-MARTIAL-D'ARTENSET (3031)
- 2023-19 – Cession de parcelles à promoteur PIERREVAL à Lavoisier PERIGUEUX
- 2023-20 – Autorisation d'acquisition de 29 logements en VEFA, MOULIN NEUF (3055)
- 2023-21 – Acquisition d'un garage au 46, rue Pablo Picasso à BOULAZAC ISLE MANOIRE
- 2023-22 – Futur siège social au sein de la MDH, surfaces et plans
- 2023-23 – Protocole CGLLS

#### Séminaire du Conseil d'administration : Débat stratégique

- Politique d'investissement et patrimoniale
  - Production
  - Rénovation et travaux
  - Démolition- vente
- Politique sociale
  - Demande et attribution
  - Occupation et enjeu de mixité sociale
- Politique qualité de service et proximité
  - 2023-24 enquête de satisfaction triennale
  - 2023-25 démarche certification Quali hlm en cours : audit et projet de plans

**PROCES-VERBAL DES PRESENCES  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18/09/2023**

L'an deux mille vingt-trois, Le lundi dix-huit septembre,

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 8 septembre 2023, conformément à l'article IV de son règlement intérieur.

**ETAIENT PRESENTS :**

- M. Germinal PEIRO, Président du Conseil d'Administration
- Mme Véronique CHABREYROU, Vice-Présidente, Elue du SMOLS
- Mme Juliette NEVERS, Elue du SMOLS
- Mme Liliane GONTHIER, Personne qualifiée
- M. Thierry CIPIERRE, Personne qualifiée
- M. Jean-Paul LOTTERIE, Personne qualifiée
- Mme Michèle FAURE, Personne qualifiée
- M. Jean-Paul COUVY, Personne qualifiée
- M. Jean-Luc DUBOIS, Représentant la CAF
- 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 :**

- M. Benoît SECRESTAT, Elu du SMOLS
- Mme Delphine LABAILS, Elue du SMOLS
- M. Frédéric DELMARES, Elu du SMOLS
- M. Christian LECOMTE, Personne qualifiée
- Mme Nicole GERVAISE, Personne qualifiée
- M. Jean-Bernard DEPRADE, Représentant de l'UDAF
- M. Miguel MENENDEZ, Représentant d'ACTION LOGEMENT
- Mme Dominique CROUZAL, Représentante Association
- Mme Gatiennne DOAT, Personne qualifiée
- Mme Frédérique FRISON-LEFEVRE, Personne qualifiée
- Mme Nadine SPETTINAGEL, Représentante Association
- M. Philippe MORAY, Représentant CFDT
- Mme Nathalie LABRUNIE, Représentante des locataires
- Mme Gaelle BAMOUDOU, Représentante des locataires

**POUVOIRS :**

- Mme Delphine LABAILS, Elue du SMOLS, représentée par M. Germinal PEIRO
- M. Frédéric DELMARES, Elu du SMOLS, représenté par M. Germinal PEIRO
- Mme Gatiennne DOAT, Personne qualifiée, représentée par Mme Véronique CHABREYROU
- M. Christian LECOMTE, Personne qualifiée, représentée par Mme Véronique CHABREYROU
- Mme Frédérique FRISON-LEFEVRE, Personne qualifiée, représentée par Mme Michèle FAURE
- M. Miguel MENENDEZ, représentant ACTION LOGEMENT, représenté par M. Jean-Luc DUBOIS
- 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. Jean-Philippe SAUTONIE, Directeur Général Adjoint du Conseil Départemental de la Dordogne
- Mme Martine GRAMMONT 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. 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 9 H 30.



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 18 septembre 2023

### DÉLIBÉRATION N°18

**OBJET :** Convention financière de SAINT-MARTIAL-D'ARTENSET (3031)

Vu la délibération du 15/12/2016, le Conseil d'Administration avait autorisé une participation pour aider à financer les projets communaux à hauteur de 4 à 9 % du montant TTC des travaux engagés en cas de réalisation de la voirie pour notre compte.

#### Le rapport présenté en séance stipule :

Par délibération du 13/03/2023, le Conseil d'Administration de Périgord Habitat a autorisé l'acquisition de la parcelle AA111 pour développer l'offre locative de logements sociaux sur la commune de SAINT-MARTIAL-D'ARTENSET.

Par délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2021, la commune de SAINT-MARTIAL-D'ARTENSET a autorisé la cession à l'euro symbolique de la parcelle cadastrée AA111 et a décidé d'assurer en maîtrise d'ouvrage directe l'ensemble des voiries et réseaux publics nécessaires au fonctionnement des futurs logements.

Suite à l'acquisition du terrain et à la réalisation desdits travaux, la commune demande à Périgord Habitat de participer financièrement aux frais engagés qui s'élèvent, après déduction des subventions d'Etat et du Département, à 99 880,00 € HT €. La Commune de SAINT-MARTIAL-D'ARTENSET demande à Périgord Habitat de lui apporter un fonds de concours d'un montant de 24 970,00 € HT €, soit 25 % du coût HT total des travaux. Mais par délibération du 15/12/2016, le Conseil d'Administration de Périgord Habitat avait autorisé une participation pour aider à financer la part voirie prise en charge à hauteur de 4 à 9 % du montant TTC des travaux engagés. Il est donc proposé le versement d'un fonds de concours à la commune de SAINT-MARTIAL-D'ARTENSET pour un montant de 8 989,20 € HT, soit 10 787,04 € TTC représentant 9 % du montant total des travaux engagés par la commune. L'équilibre de l'opération le permettant bien entendu.

La totalité de la participation serait versée à la réception des logements.

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

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

- D'approuver le projet de convention de participation financière,
- D'autoriser le versement d'un fonds de concours à la commune de SAINT-MARTIAL-D'ARTENSET pour un montant de 8 989,20 € HT, soit 10787,04 € TTC représentant 9 % du montant total des travaux engagés par la commune,
- D'autoriser la Directrice de Périgord Habitat, déléguataire dûment habilitée, à signer la convention avec la commune.

#### VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 20

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



**Périgord  
HABITAT**

Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 18 septembre 2023

DÉLIBÉRATION N°2023 – 19

**Objet :** Autorisation de cession de parcelles sis Lavoisier-Périgueux

**Vu** le Code de la construction et de l'habitation et notamment son article L443-7.

**Considérant** que le GROUPE PIERREVAL construit des logements sociaux pour une VEFA à DOMOFRANCE sur le site de Lavoisier à Périgueux.

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

Périgord Habitat est propriétaire des parcelles cadastrées section BO N°400 d'une surface de 1a33ca issues de la parcelle 288, N°406 d'une surface de 11ca issue de la parcelle 395 et N°398 d'une surface de 11ca issue de la parcelle 204.

Le GROUPE PIERREVAL a construit des logements sociaux en VEFA à DOMOFRANCE et souhaite acquérir les parcelles N°398, N°400 et N°406 pour une surface totale de 1a55ca afin d'y réaliser une noue et un talus.

Après négociation, il a été proposé à PIERREVAL de lui céder ces parcelles moyennant la somme de 30 €/m<sup>2</sup> soit 3 875 € HT – 4 650 € TTC pour une surface de 155 m<sup>2</sup>.

Le Groupe PIERREVAL a accepté cette offre et s'engage à prendre en charge tous les frais (géomètre, notaire) afférents à cette cession.

## DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la cession à PIERREVAL des parcelles N°398, N°400 et N°406 pour une surface totale de 1a55ca afin d'y réaliser une noue et un talus, moyennant la somme de 30 €/m<sup>2</sup>/ soit 3 875 €/HT – 4 650 €/TTC,
- 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.

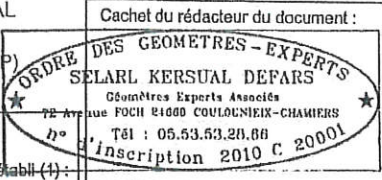

## VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 20

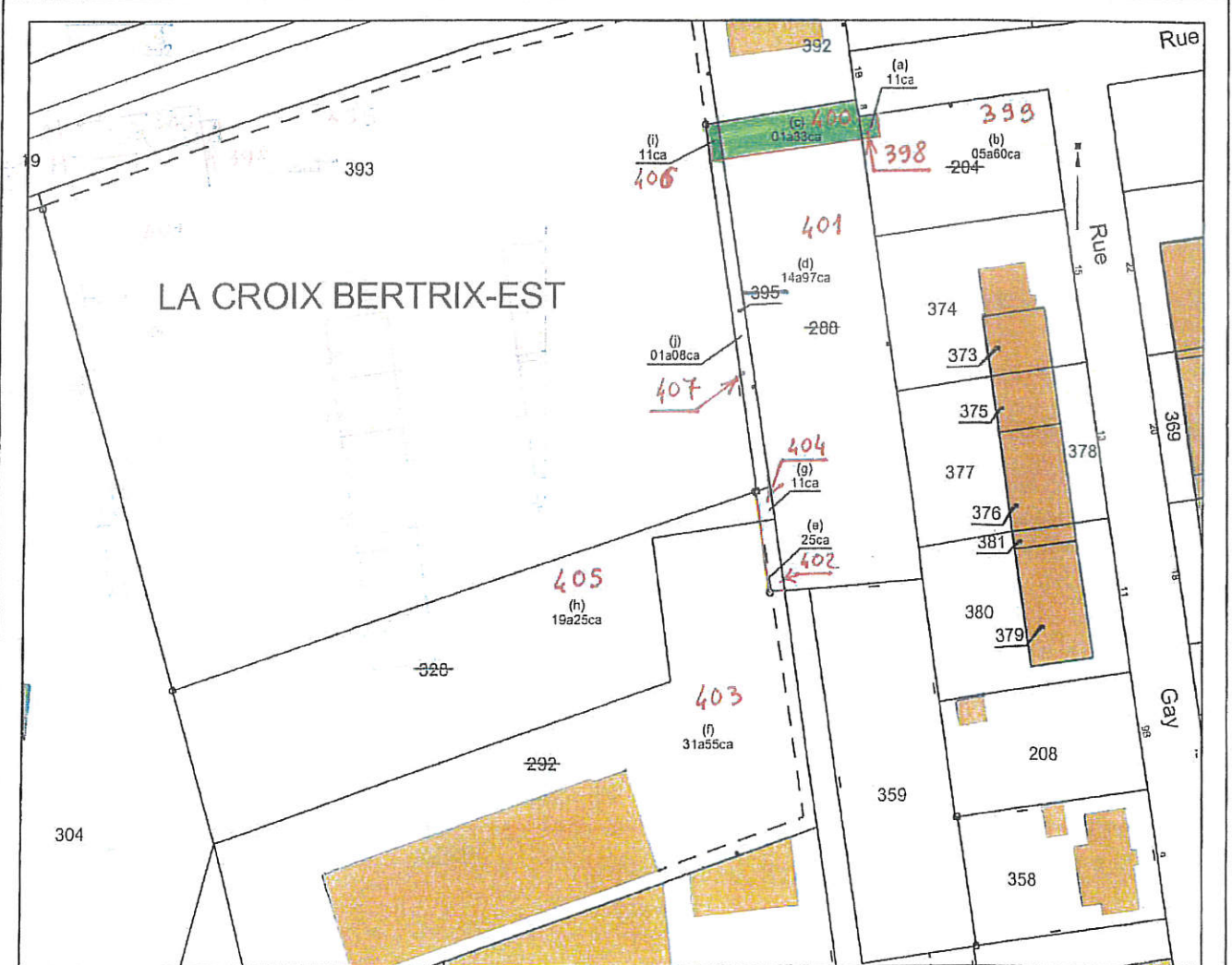
Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

Commune : 24322 Périgueux	<b>MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL</b> D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFP)	Cachet du rédacteur du document : 
Numéro d'ordre du document d'arpentage : <b>2607 D</b> Document vérifié et numéroté le : ..... A ..... Par .....	<p style="text-align: center;"><b>CERTIFICATION</b>                  (Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)</p> Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : ..... effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le <b>29/03/2022</b> ... par M. <b>Cédric DEFARS</b> ... géomètre à <b>COULOUNIEUX</b> Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des Informations portées au dos de la chemise 6463. A. <b>Coulounieux-Chamiers</b> ... , le <b>29/03/2022</b> .....	Document dressé par <b>Cédric DEFARS</b> ..... à <b>COULOUNIEUX-CHAMBERS</b> ..... Date <b>29/03/2022</b> ..... Signature : 
Section : BO Feuille(s) : 01 Qualité du plan : P4  Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000 Date de l'édition : 29/03/2022	Ref : 2203 55	

(1) Rayez les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une acquisition (plan dressé par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
 (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, arpenteur, géomètre ou architecte rural) du cadastre, etc...  
 (3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mar-databa, avoué représentant qualifié de l'activité exploitant).



Signatures Périgord Habitat  LA DIRECTRICE GENERALE <b>S. GENNERET</b> 	Mme Renée BEAUVIEUX et M <sup>rs</sup> <i>Christian et Jean-luc</i> BEAUVIEUX    
---	--



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 18 septembre 2023

DÉLIBÉRATION N°2023-20

**OBJET :** Autorisation acquisition d'une VEFA à MOULIN NEUF (code 3055)

Vu le Code civil et notamment l'article 1601-1 et le Code de la construction et de l'habitation

Considérant la volonté de Périgord Habitat à développer son offre de logements dans la commune de MOULIN NEUF,

### Le rapport présenté en séance stipule :

Périgord Habitat a été approché par un promoteur privé pour un projet en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement). Le Groupe SPORTING France souhaite développer une opération en VEFA sise 6, rue Lamartine à MOULIN NEUF. Cet ensemble immobilier sera édifié sur une assiette foncière référencée au cadastre A N°246 d'une contenance de 125 m<sup>2</sup>, N°2135 d'une contenance de 4009 m<sup>2</sup>, N°1602 d'une contenance de 1602 m<sup>2</sup> soit un total de 5736 m<sup>2</sup> mais 5 802 m<sup>2</sup> après bornage contradictoire.

La direction générale a rencontré les élus de la commune qui ont validé le principe. L'opération programmée prévoit la construction d'un ensemble de ces 31 logements représente une superficie totale de 2 215,90 m<sup>2</sup> de surfaces habitables.

- 27 maisons individuelles : 17 logements de type 3 et 4 en R+1
- 4 appartements : 4 logements de type 2 en collectifs
- Avec 59 places de parking

Le prix de la cession hors taxe est de **4 378 751 €** correspondant à **1 976.06 € HT/m<sup>2</sup>** de surfaces habitables. Ce prix sera complété des honoraires de notaire et de la TVA.

### DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'autoriser la signature de la convention de réservation relative à l'acquisition en VEFA de cette opération pour un montant de **4 378 751 €** Hors Taxes et hors frais de notariés.
- D'autoriser l'acquisition en VEFA de cette opération pour un montant de **4 378 751 €** Hors Taxes et hors frais notariés
- D'autoriser la prise en charge de la TVA et des frais notariés incombant à l'acquéreur sur cette opération,
- D'autoriser la Directrice Générale à réaliser tous les actes permettant d'exécuter la présente délibération

### VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 20

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

## VEFA MOULIN NEUF



### Références de la parcelle 000 A 246

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 A 246</b>
Contenance cadastrale	<b>125 mètres carrés</b>
Adresse	<b>LE BOURG OUEST 24700 MOULIN-NEUF</b>

### Références de la parcelle 000 A 2135

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 A 2135</b>
Contenance cadastrale	<b>4 009 mètres carrés</b>
Adresse	<b>LE BOURG OUEST 24700 MOULIN-NEUF</b>

### Références de la parcelle 000 A 2137

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 A 2137</b>
Contenance cadastrale	<b>1 602 mètres carrés</b>
Adresse	<b>6 RUE LAMARTINE 24700 MOULIN-NEUF</b>





## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 18 SEPTEMBRE 2023

### DÉLIBÉRATION N°2023-21

**OBJET :** Autorisation Acquisition d'un garage au 46, rue Pablo Picasso à BOULAZAC

**Vu** le Code Général des collectivités territoriales et le Code de la Construction et de l'Habitation

**Vu** l'article L441-1 alinéa 31 du Code de la construction et de l'Habitation

**Considérant** l'acquisition en date du 17 avril 1996 par l'Office Public de l'Habitat de la Dordogne à la SEMICOB d'un ensemble d'immeubles sur la commune de BOULAZAC ISLE MANOIRE.

#### Le rapport présenté en séance stipule :

L'office s'est porté acquéreur de 2 logements auprès de la SEMICOB au 46, rue Jean Vilar à BOULAZAC ISLE MANOIRE cadastré AM N° 153. Ces 2 logements se trouvent sous le statut de la copropriété, un des garages ayant été vendu par la SEMICOB à des propriétaires privés.

Les propriétaires du garage nous ont contacté afin de nous le proposer à la vente ce qui nous permettrait de dissoudre de fait la copropriété et de pouvoir mettre en vente l'ensemble immobilier soit 2 T3 avec 2 garages chacun.

Après négociation avec les propriétaires, il a été convenu d'un prix de 6 000 €/TTC.

Un avis des domaines, sollicité par Périgord Habitat, a été demandé le 04/08/2023.

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

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

- D'approuver l'acquisition d'un garage d'une surface de 23 m<sup>2</sup> sis 46 rue Pablo Picasso à BOULAZAC ISLE MANOIRE,
- 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 : 20

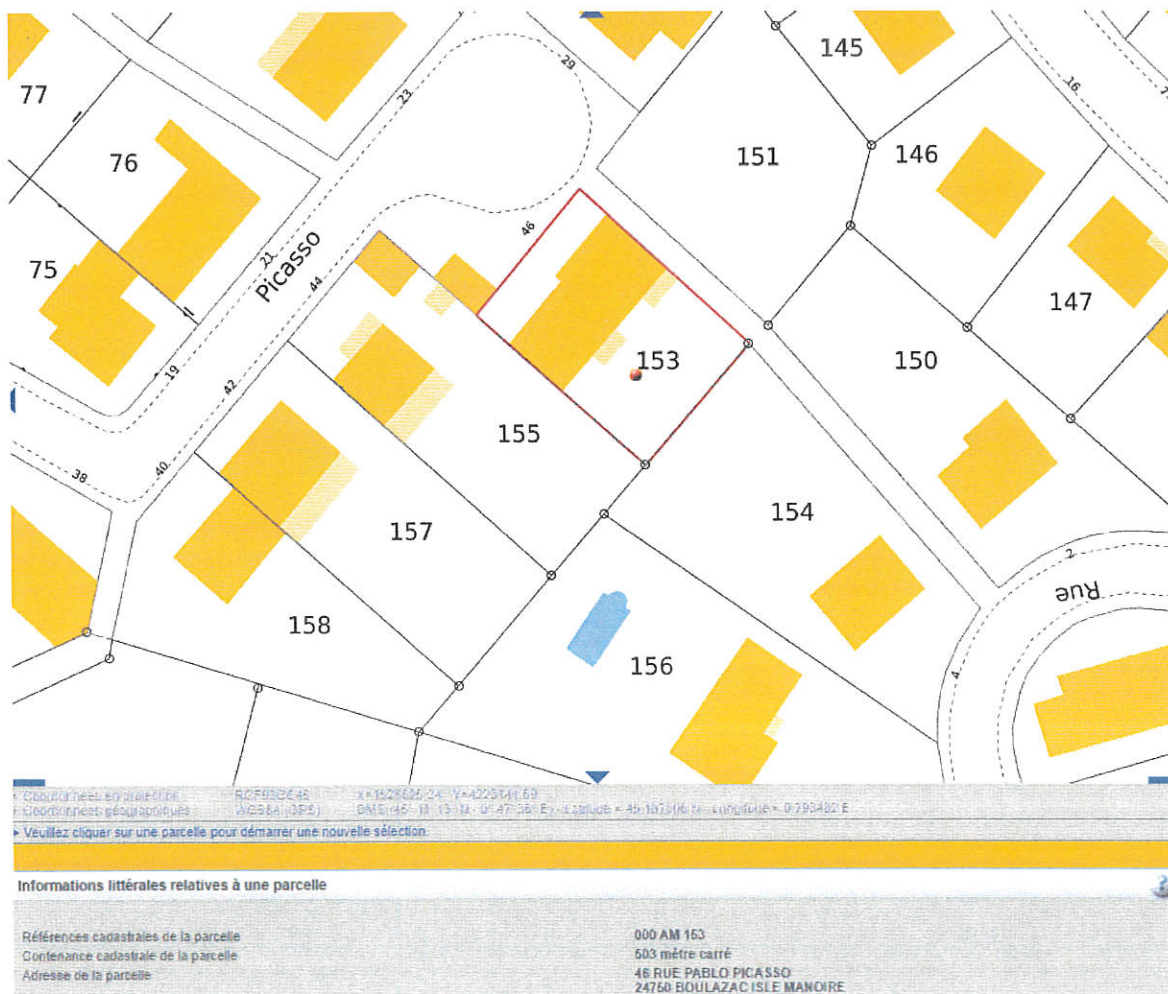
Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

## BOULAZAC Le Suchet

46 rue Pablo Picasso 035800002 / 035800003





## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 18 septembre 2023

Délibération n°2023-23

**Objet :** Siège social - Maison de l'Habitat – BEFA- avenant 1et 4<sup>ème</sup> étage

**Vu** la fusion des deux offices au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

**Vu** la décision en date du 5 juin 2020 du Conseil départemental de la Dordogne de réaliser une maison de l'habitat permettant, entre autres, d'accueillir le nouveau siège social de Périgord habitat,

**Vu** les informations données aux Conseils d'Administration du 06 juillet 2020, 7 juin 2022 et du 15 mai 2023, et au Bureau du 23 novembre 2020,

**Considérant** la nécessité de réunir le personnel dans un lieu unique et de leur offrir un espace avec des conditions de travail adaptées à la nouvelle structure,

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

Il est rappelé qu'à ce jour les collaborateurs du siège social de l'office se situent toujours dans deux lieux différents : Siège social actuel à CREAVALLEE à Coulounieix-Chamiers (ex siège social de Dordogne Habitat) Et le bâtiment Gambetta à Périgueux (ex siège social de Grand périgueux Habitat). Le nouveau siège social permettra de regrouper, ainsi, l'ensemble des services de l'office ainsi que l'agence ville du Grand Périgueux.

**La Maison Départementale de l'Habitat** permettra de regrouper dans un seul lieu adossé au pôle multimodal de Périgueux (derrière la gare), tous les outils départementaux œuvrant en matière de logement et d'habitat : ***l'ADIL, SOLIHA, l'ATD et le CAUE, le service départemental de l'habitat, l'OPH Périgord Habitat et la SEMIPER.***

Lors du conseil d'administration du 7 juin 2021, vous avez autorisé la directrice générale à signer le BEFA (Bail en l'Etat Futur d'Achèvement) pour une superficie louée est de **1 905 m<sup>2</sup>** (1 488 m<sup>2</sup> spécifiques à l'Office et 417 m<sup>2</sup> mutualisés et proratisés).

Un le loyer sera de **342 900 € HT/HC (180 €/m<sup>2</sup> HT/HC) ; avec un bail de 10 ans ferme.**

Lors du conseil d'administration du 15 mai 2023, la directrice générale vous a informé de la signature d'un avenant 1 à ce bail. En effet le projet ayant évolué en surface, un avenant au bail est nécessaire.

Le nouveau montant du BEFA est ainsi porté à **316 000 € HT/HC** soit **en dessous du montant initial voté** avec un ajustement des surfaces à la baisse à **1 756 m<sup>2</sup>** : De 1 488 m<sup>2</sup> à **1 301m<sup>2</sup>** propres à PH et de 417 m<sup>2</sup> à **455 m<sup>2</sup>** d'espaces mutualisés (salles de réunion et espace repas-détente)

Il a été également proposé à ce conseil d'administration de discuter de la **possibilité de prendre le 4<sup>ème</sup> étage** de cet immeuble, non attribué à ce jour. Il a été décidé que la directrice générale puisse négocier la prise de ce 4<sup>ème</sup> étage d'une surface de **324 m<sup>2</sup>**, permettant ainsi de monter à une surface totale propre à l'office de **1 625 m<sup>2</sup> + 455m<sup>2</sup> mutualisés soit 2 080m<sup>2</sup>**. Le loyer étant toujours le même au m<sup>2</sup>, **374 400€**. Cela permet de retrouver et même légèrement plus, la surface de départ et d'être également l'occupant unique de cet immeuble afin d'envisager à un moyen terme, délai à négocier, de devenir totalement **propriétaire** du bien pour éviter que les loyers pèsent sur l'exploitation. Une nouvelle délibération vous sera proposée au conseil d'administration d'octobre pour acter définitivement les surfaces, le loyer et les conditions.

*Rappel du planning de l'opération en cours. Le démarrage de l'opération est daté du 17 avril 2023 et la réception des travaux doit intervenir à la fin du mois d'octobre 2024. Une mise à disposition des locaux au plus tard le 15 décembre 2024 est donc prévue.*

Il est proposé en annexe l'avenant BEFA 1, les plans d'occupation du bâtiment.

#### DECISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'acter la signature de l'avenant 1 effectuée par la Directrice Générale,
- D'autoriser la Directrice Générale à engager les négociations et à signer toutes les démarches nécessaires à la réalisation des futurs locaux de Périgord Habitat dont le BEFA.

#### VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 20

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

**AVENANT N°1**  
**AU BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**  
**SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**  
**EN DATE DU 23 DECEMBRE 2021**

Entre :

**La SCI MDH**

**&**

**L'OPH Périgord Habitat**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

**La société MDH**, Société civile immobilière au capital de 5.000,00 euros, ayant son siège, 30 avenue des Eglantiers à COULOUNIEIX-CHAMIERES (24660), enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERIGUEUX sous le numéro 900409244.

Représentée par la Société d'Economie Mixte d'équipement du Périgord (SEMIPER), ayant son siège, 30 avenue des Eglantiers à COULOUNIEIX-CHAMIERES (24660), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERIGUEUX sous le numéro 646380014, agissant en sa qualité de gérant et, dûment habilité aux fins des présentes,

Elle-même représentée par son directeur général, Monsieur Stéphane Distinguin ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après désignée le « **Bailleur** ».

**DE PREMIERE PART**

**ET**

**L'Office Public de l'Habitat Périgord Habitat**, Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est 222, boulevard des saveurs – Créapark Bât 2 – COULOUNIEIX-CHAMIERES (24360), immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Périgueux sous le numéro 272 400 011,

Représentée à l'acte par Séverine GENNERET, Directrice Générale, dûment habilitée à signer ce contrat, ce qu'elle déclare expressément,

Ci-après désignée le « **Preneur** »

**DE DEUXIEME PART**

Le Bailleur et le Preneur étant ensemble, ci-après désignés les « **Parties** » et séparément la « **Partie** ».

## EXPOSE

A. Un Bail commercial portant sur des locaux en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) a été signé le 23 décembre 2021 entre la SCI MDH et l'OPH Périgord Habitat (le « **Bail** »).

Il est ici rappelé que :

- les Parties ont entendu soumettre expressément et volontairement le Bail au statut des baux commerciaux par dérogation à tout autre statut ;
- le Bail est assorti de diverses conditions suspensives.

B. Au regard des diverses évolutions du projet et de la situation économique, il y a lieu de revoir certaines conditions du Bail et de l'actualiser sur les plans administratifs et techniques pour tenir compte des modifications et adaptations du projet intervenues durant sa phase de conception, les conditions générales demeurant strictement inchangées.

C. Il est ici précisé qu'à ce jour :

- le terrain d'assiette objet de la construction de l'Immeuble, à savoir à Périgueux 24000 – rue Denis Papin et rue Louis Blanc - les parcelles cadastrée BC 461 lieudit 11 rue Denis Papin et AP58 lieudit 85 rue Louis Blanc, a été acquis par le Bailleur en date des 22 et 23 décembre 2022 (le « **Terrain** ») ;
- le permis de construire pour l'édification d'un immeuble de 5.348 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher a été obtenu et est devenu définitif.

D. C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de régulariser le présent avenant n°1 au Bail (l'« **Avenant n°1** »).

E. Le présent exposé fait partie intégrante du Bail et modifie en tant que de besoin l'exposé du Bail.

F. Les termes et expressions commençant par une majuscule ont la même signification que celle qui leur est donnée au Bail sauf définition contraire aux présentes.

## MODIFICATION DES CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL

### Article 1 – Modification de l'article 24 « DESIGNATION » du Bail

Les Parties conviennent de remplacer les stipulations de l'article 24 du Bail « DESIGNATION » par les stipulations suivantes :

#### « ARTICLE 1 – DESIGNATION

##### Désignation de l'Ensemble Immobilier

*Le Bailleur s'apprête à réaliser, sur le Terrain, un Ensemble Immobilier à usage de bureaux d'environ 5.348 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher, composé d'un bâtiment Nord et d'un bâtiment Sud reliés entre eux par une passerelle, avec emplacements de parkings, (ci-après l' « Immeuble » ou l' « Ensemble Immobilier »).*

*Le permis de construire a été délivré sous le numéro 02432221D0042, le 18 février 2022, par arrêté de Madame la maire de Périgueux. Une attestation de non-recours et de non retrait a été délivrée par la Commune le 18 juillet 2022, le permis étant ainsi, à ce jour, définitif.*

##### Désignation des Locaux Loués

*Les Locaux Loués objet des présentes seront répartis sur les étages 1 à 3 du bâtiment Sud de l'Immeuble.*

*Ils seront composés de locaux à usage de bureaux découlant d'un programme de travaux détaillé dans le dossier de consultation des entreprises (Plans et Cahiers des Clauses Techniques Particulières) ainsi que dans le tableau des surfaces figurant en annexe (Annexes n°1 et 2).*

*En outre, le Preneur aura la jouissance partagée du hall d'entrée de l'Immeuble, de bureaux non affectés, de salles de réunion situées dans l'Immeuble, de l'espace repas et détente, de l'infirmerie, de vestiaires, de locaux d'entretien et techniques, ainsi que du parking collectif extérieur de l'Immeuble. Ces espaces communs sont détaillés en annexe (Annexes n°1 et 2). La maintenance et le renouvellement des équipements des salles de réunion et bureaux non affectés communs, en particulier ceux décrits en annexe (Annexe n°3) ne sont pas compris dans le présent bail.*

*La surface utile des Locaux loués et exploités, quote-part de parties communes incluses, sera de 1.756 m<sup>2</sup> environ comprenant :*

- 1.301 m<sup>2</sup> environ de surface affectée au Preneur
- 455 m<sup>2</sup> environ de surfaces mutualisée proratisée

*Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance des plans et Cahiers des Clauses Techniques Particulières) qui sont annexés aux présentes (Annexe n°1).*



*Il est ici précisé que le nombre de bornes prévues pour la recharge des véhicules électriques au sein de l'espace de stationnement mutualisé est de 6 bornes double 7kW et 1 borne double 22kW.*

*La configuration des Locaux Loués pourra toutefois faire l'objet de variations rendues nécessaires par des contraintes techniques, réglementaires ou de fonctionnement, sans incidence sur le montant du loyer, ce que le Preneur accepte d'ores et déjà sous réserve de ce qui est dit ci-après en cas de dépassement de la tolérance.*

*Il est rappelé que toute différence de moins de 3% entre les côtes et surfaces mentionnées au présent Bail, ou résultant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux ne sauraient justifier une réduction, augmentation de loyer ou indemnité, les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existeront au jour de la livraison des Locaux Loués dans les conditions ci-après. En cas de dépassement de cette tolérance, la seule conséquence sera la revue du loyer pour tout m<sup>2</sup> de Surface Utile manquant ou excédentaire au-delà de la tolérance sur la base d'un loyer au m<sup>2</sup> de 180 € Hors Taxes et Hors Charges.*

*Enfin, il est précisé que des modifications pourraient intervenir en cours de chantier notamment pour des raisons techniques. Le Bailleur s'engage à informer le Preneur des modifications substantielles qui pourraient être apportées en cours de réalisation et les Parties conviennent d'ores et déjà que ces éventuelles modifications des Locaux Loués devront faire l'objet d'un accord préalable du Preneur sauf si elles sont liées à des impératifs/impossibilités techniques ou réglementaires.*

*Le défaut de réponse du Preneur dans un délai de huit (8) jours à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception du Bailleur à ce titre, doublée d'un envoi par courriel, vaudra acceptation du Preneur sur les modifications apportées au descriptif technique. Le Preneur ne pourra faire aucune demande ou n'exercer aucun recours à ce titre.*

*Au cas de refus du Preneur, les Parties devront alors se rapprocher afin de trouver dans le délai de huit (8) jours une solution alternative compatible avec la contrainte technique ou administrative ayant motivé la demande de modification.*

*Le Bailleur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les Locaux Loués soient achevés, conformément aux plans et Descriptif technique en Annexe (**Annexes n°1 et 2**) et aux dates ci-après précisées, le cas échéant modifiés en accord avec le Preneur, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension de délai de livraison visés à l'article 26.3 des présentes. »*

## **Article 2 – Modification de l'article 26 « DUREE – MISE A DISPOSITION » du Bail**

Les Parties conviennent de remplacer exclusivement les stipulations du premier paragraphe de l'article 26.3 du Bail « Prise d'effet du Bail – Mise à disposition » par les stipulations suivantes :

*« Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-après et d'une éventuelle prolongation de délai consécutive à un cas de force majeure, ou à toutes causes légitimes de suspension de délai, le présent Bail commencera à compter de la date de mise à disposition des Locaux Loués au Preneur, soit, à ce jour, à la date prévisionnelle du 15 décembre 2024. »*

Les autres stipulations de l'article 26.3 demeurent inchangées.

### **Article 3 – Modification de l'article 27 « LOYER ET CHARGES » du Bail**

Les Parties conviennent de remplacer exclusivement les stipulations du premier paragraphe de l'article 27.1 du Bail « Loyer » par les stipulations suivantes :

*« Le loyer annuel est fixé en principal à **180 € HT/HC** (cent quatre-vingts euros hors taxes et hors charges) **par m<sup>2</sup>** en ce compris les surfaces mutualisées proratisées, soit au regard de la surface des Locaux Loués à la somme de **316.080 € HT/HC** (trois cent seize mille quatre-vingts euros hors taxes et hors charges). »*

Les Parties conviennent de remplacer exclusivement les stipulations de l'article 27.2 du Bail « Charges » par les stipulations suivantes :

#### **« 27.2- Charges**

*Pour la première année, un montant estimatif de la provision trimestrielle pour charges sera communiqué au Preneur, au plus tard six (6) mois avant la date de mise à disposition prévue aux présentes. »*

Les autres stipulations de l'article 27 demeurent inchangées.

Il est ici rappelé que :

- les loyers, charges et accessoires s'entendent hors taxes, le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement à la TVA et le Preneur ayant accepté le paiement de celle-ci en sus des loyers, charges et accessoires ;
- le loyer sera actualisé au jour de la prise d'effet Bail sur la base des variations de l'indice BT01 avec comme indice de référence le dernier indice publié à la signature du Bail et comme indice d'actualisation le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail, sans que cette actualisation ne puisse conduire à un loyer inférieur au loyer stipulé à l'article 27.1.

### **Article 4 – Modification de l'article 29 « DEPOT DE GARANTIE » du Bail**

Les Parties conviennent de remplacer les stipulations de l'article 29 du Bail « DEPOT DE GARANTIE » par les stipulations suivantes :

#### **« ARTICLE 29 - DEPOT DE GARANTIE**

*A titre de dépôt de garantie, le Preneur remettra au Bailleur une somme de **79.020 €** (soixante-dix-neuf mille vingt euros) représentant un terme de loyer HT-HC au jour de la mise à disposition des Locaux Loués. »*

### **Article 5 – Modification de l'article 31 « CONDITIONS SUSPENSIVES » du Bail**

Les Parties conviennent de remplacer les stipulations de l'article 31 du Bail « CONDITIONS SUSPENSIVES » par les stipulations suivantes :

#### **« ARTICLE 6 - CONDITIONS SUSPENSIVES**

*Le Bail n'entrera en vigueur que sous réserve de la réalisation, de la conditions suspensive ci-après stipulé qui est stipulée dans l'intérêt exclusif du Bailleur.*

*A défaut de réalisation de cette condition suspensive ci-après stipulée dans les délais prescrits le bail sera caduc et privé de tout effet.*

#### **6.1 – Financement bancaire**

*L'obtention par le Bailleur avant le 31 juillet 2023 d'un financement bancaire suivant les conditions suivantes :*

- *Montant : dix millions quatre cent cinquante mille euros (10.450.000 €)*
- *Taux maximum : 4.4 %*
- *Durée : 20 ans.*

Il est précisé que nonobstant la précédente date du 30 avril 2022 pour la levée des conditions suspensives initiales, les Parties conviennent qu'aucune caducité du Bail ne pourra être soulevée par l'une ou l'autre au titre du Bail dans sa version initiale, le présent Avenant n°1 levant toute difficulté à ce titre.

#### **Article 6 – Annexes**

Les Parties conviennent que les annexes sont modifiées comme suit :

- l'annexe 1 « Plans et cahiers des clauses techniques mis au point à l'issue de la consultation de travaux » du présent Avenant n°1 se substitue et remplace l'annexe 1 du Bail ;
- l'annexe 2 « Tableau de surfaces » du présent Avenant n°1 se substitue et remplace l'annexe 2 du Bail ;
- l'annexe 3 « équipements des salles de réunion et bureaux non affectés communs »
- l'annexe 4 « Etats récapitulatif et prévisionnel des travaux » du présent Avenant n°1 se substitue et remplace l'annexe 5 du Bail.

#### **Article 6 – Absence d'autres modifications**

Le présent Avenant n°1 s'intègre de plein droit au Bail lesquels forment un tout. Toutes les articles, clauses et stipulations du Bail non expressément modifiés par le présent Avenant n°1 demeurent pleinement applicables sans modification.





























Fait à Coulounieix-Chamiers le \_\_\_\_\_  
En deux exemplaires.

**LE BAILLEUR**






**LE PRENEUR**

## Annexe 1 à l'Avenant n°1 : Plans et cahier des clauses techniques mis au point à l'issue de la consultation de travaux

### 1. Plans selon liste ci-après :

	carnet_contrôle_accès	24/02/2023 17:31	PDF Document	586 Ko
	COC_ARC_MARCHE_coupes_CC_DD	24/02/2023 17:31	PDF Document	5 253 Ko
	COC_ARC_MARCHE_coupes_EE_FF	24/02/2023 17:31	PDF Document	2 297 Ko
	COC_ARC_MARCHE_coupe_AA	24/02/2023 17:31	PDF Document	7 093 Ko
	COC_ARC_MARCHE_coupe_BB	24/02/2023 17:31	PDF Document	2 399 Ko
	COC_ARC_MARCHE_détails	24/02/2023 17:31	PDF Document	9 016 Ko
	COC_ARC_MARCHE_façade_est	24/02/2023 17:31	PDF Document	3 431 Ko
	COC_ARC_MARCHE_façade_ouest	24/02/2023 17:31	PDF Document	3 369 Ko
	façades_sud	24/02/2023 17:31	PDF Document	6 302 Ko
	façade_nord	24/02/2023 17:31	PDF Document	7 349 Ko
	menuiserie_serrurerie	24/02/2023 17:31	PDF Document	780 Ko
	plan_masse_situation_plan_RDC	24/02/2023 17:31	PDF Document	4 099 Ko
	plan_plafond_R+1	24/02/2023 17:31	PDF Document	2 059 Ko
	plan_plafond_R+2	24/02/2023 17:31	PDF Document	1 859 Ko
	plan_plafond_R+3	24/02/2023 17:31	PDF Document	1 891 Ko
	plan_plafond_R+4	24/02/2023 17:31	PDF Document	2 219 Ko
	plan_plafond_RDC	24/02/2023 17:31	PDF Document	2 160 Ko
	plan_R+1_BN	24/02/2023 17:31	PDF Document	2 312 Ko
	plan_R+2_BN	24/02/2023 17:31	PDF Document	2 390 Ko
	plan_R+2_R+3_BS	24/02/2023 17:31	PDF Document	2 696 Ko
	plan_R+3_BN	24/02/2023 17:31	PDF Document	2 295 Ko
	plan_R+4_BN	24/02/2023 17:32	PDF Document	2 329 Ko
	plan_R+4_TT_BS	24/02/2023 17:32	PDF Document	2 214 Ko
	plan_RDC_BN	24/02/2023 17:32	PDF Document	2 349 Ko
	plan_RDC_R+1_BS	24/02/2023 17:32	PDF Document	2 793 Ko
	plan_toiture_BN	24/02/2023 17:32	PDF Document	1 994 Ko
	portes	24/02/2023 17:32	PDF Document	611 Ko
	reperage_sol_mur_plafond	24/02/2023 17:32	PDF Document	2 250 Ko

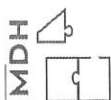
### 2. Cahier des Clauses Techniques selon liste ci-après :

	CCTP_lot_00_TCE	24/02/2023 17:30	PDF Document	499 Ko
	CCTP_lot_01_VRD	24/02/2023 17:30	PDF Document	2 566 Ko
	CCTP_lot_02_fondations_GO	24/02/2023 17:30	PDF Document	1 111 Ko
	CCTP_lot_03.1_charpente_bois_lot_03.2_FOB_iso_bardage - mis sur plateforme MAJ 2023-02-15	24/02/2023 17:30	PDF Document	2 492 Ko
	CCTP_lot_05 étanchéité	24/02/2023 17:30	PDF Document	209 Ko
	CCTP_lot_06 menuiseries extérieures	24/02/2023 17:30	PDF Document	411 Ko
	CCTP_lot_07 chauffage_ventilation_plomberie	24/02/2023 17:30	PDF Document	2 071 Ko
	CCTP_lot_08 electricite	24/02/2023 17:30	PDF Document	3 593 Ko
	CCTP_lot_09 platerie faux-plafond	24/02/2023 17:30	PDF Document	373 Ko
	CCTP_lot_10 serrurerie	24/02/2023 17:30	PDF Document	264 Ko
	CCTP_lot_11 menuiseries intérieures M&J	24/02/2023 17:30	PDF Document	375 Ko
	CCTP_lot_12 sols souples durs	24/02/2023 17:30	PDF Document	159 Ko
	CCTP_lot_13 peinture revet muraux	24/02/2023 17:30	PDF Document	170 Ko
	CCTP_lot_14 ascenseurs	24/02/2023 17:30	PDF Document	139 Ko
	CCTP_lot_15 signalétique	24/02/2023 17:30	PDF Document	139 Ko
	CCTP_lot_16 espaces-verts	24/02/2023 17:30	PDF Document	373 Ko
	CCTP_lot_17 photovoltaïque	24/02/2023 17:30	PDF Document	1 093 Ko

Le Preneur déclare avoir connaissance de l'annexe 1 au présent avenant n°1 pour en avoir été destinataire par voie dématérialisée au moyen du lien suivant : [MDH ANNEXES AVENANT 1 BEFA](#)

Le Preneur et le Bailleur se dispensent de les annexer physiquement aux présentes.

Annexe 2 à l'Avenant n°1 : Tableau des surfaces



DETAIL DES SURFACES FACTUREES - NIVEAU PRO/DCE (avec programme revu avec les structures)

		PERIGORD HABITAT	ATD 24	CAUE 24	CD24/SERVICE HABITAT	SOLHA	SEMIPER	ADIL 24	EXTENSIONS	TOTAL SURFACES AFFECTEES	ESPACES MUTUALISEES	TOTAUX GENERAUX
Projet PRO (avec programme modifié)	SURFACE UTILE HORS CIRCULATION	1 057,03	711,34	284,92	225,00	344,56	181,20	210,50	373,36	3 387,91	1 175,82	4 563,73
CIRCULATIONS	Circulations	243,71	67,14	43,50	59,00	81,91	27,80	5,04	0,00	528,10		528,10
	Total par structure	1 300,74	778,48	328,42	284,00	426,47	209,00	215,54	373,36	3 916,01	1 175,82	5 091,83
	total/groupe	1 300,74		1 390,90			851,01		373,36	3 916,01	1 175,82	5 091,83
PARC VELOS	Parc Vélo										64,00	64,00
	TOTAL SURFACE UTILE	1 300,74	778,48	328,42	284,00	426,47	209,00	215,54	373,36	3 916,01	1 239,82	5 155,83
(A)	TOTAL SURFACE UTILE	1 301	778	328	284	426	209	216	373	3 915	1 240	5 155
	% OCCUPATION SURFACE hors ext	37%	22%	9%	8%	12%	6%	6%	0%			100%
	% OCCUPATION SURFACE groupe	37%		39%			24%		0%			100%
	SURFACES MUTUALISEES PRORATISEES	455,22	272,44	114,94	99,39	149,25	73,14	75,43	0,00			1 239,82
(B)	SURFACES MUTUALISEES PRORATISEES	455	272	115	99	149	73	75	0			1 238
(A)+(B)	SURFACES AFFECTEES + ESPACES MUTUALISES PRORATISEES (S.U)	1 756	1 050	443	383	575	282	291	373			5 153

### Annexe 3 à l'Avenant n°1 : Équipements des salles de réunion et bureaux non affectés communs

<b>HALL ENTREE</b>
<b>ZONE ACCUEIL</b>
Banque d'accueil en hêtre
Table à langer sanitaires publiques
Mobilier d'attente du hall d'entrée
Assises et tables espace d'exposition
Box : assises en hêtre + coussins d'habillage en mousse habillée de textile + table en hêtre
<b>ZONE EXPOSITION</b>
Suspentes, éclairages, cimaises
Panneaux de présentation et affichage zone expo
Assises et tables espace d'exposition
Chaises et fauteuils attente
<b>MATERIAUTHEQUE</b>
Matériauthèque
<b>TISANERIE/ SALLE DE DETENTE</b>
Kitchenette tisanerie : plans de travail et îlot central, Réfrigérateur à 3 compartiments avec portes vitrées, Plaque de cuisson aspirante, Four à chaleur tournante
<b>SALLES DE REUNION MUTUALISEE</b>
COM Salle de réunion mutualisable : un vidéoprojecteur , téléviseurs 85" avec câblage et support mural + écran motorisé
Linéaire de rangements dans les salles de réunion, salles de formation et espace documentation du CAUE : inventaire en cours du mobilier existant de l'ensemble des structures pour mutualisation et réemploi
<b>SANITAIRES</b>
Distributeur pour papier WC
Porte balayette WC
Poubelle à pédale à poser 3L
Poubelle à poser 30L
Distributeur inox pour papier essuie mains
Distributeurs de savon
<b>STRUCTURES</b>
Box inter services : assises, tables ,
Coin café : plan de travail en hêtre + meuble bas , étagère filante + réfrigérateur Top
Alcove photocopieur: constituée de 3 tablettes en tripli
Matériel informatique salle de réunion structures: Vidéo projection salles de réunion / Bornes informatiques
Placards et rayonnage : inventaire en cours du mobilier existant de l'ensemble des structures pour mutualisation et réemploi
<b>CAUE</b>
Linéaire de rangements dans les salles de réunion, salles de formation et espace documentation du CAUE: inventaire en cours du mobilier existant de l'ensemble des structures pour mutualisation et réemploi
Salle de documentation : téléviseur 55" avec câblage et support mural + téléviseur 65" avec câblage et support mural
Box : bancs en bois massif en hêtre +table en bois massif en hêtre + écrans 22" avec câblage et support mural
<b>ATD 24</b>
Box : bancs en bois massif en hêtre +table en bois massif en hêtre + écrans 22" avec câblage et support mural
Salle de réunion : televiseur 55" avec câblage et support mural + téléviseur 65" avec câblage et support mural
<b>ADIL</b>
Bibliothèque de présentation en hêtre avec boîtes intégrées
<b>SOLIHA</b>
Banque d'accueil
Box : bancs en bois massif en hêtre +table en bois massif en hêtre + écrans 22" avec câblage et support mural
<b>PERIGORD HABITAT</b>
Banque d'accueil en hêtre, banquette d'accueil
salle de réunion téléviseur 85" avec câblage et support mural
<b>CD 24 HABITAT</b>
Salle de réunion : téléviseur 55" avec câblage et support mural + téléviseur 65" avec câblage et support mural
<b>SEMIPER</b>
Salle de réunion : téléviseur 55" avec câblage et support mural
Box inter services : bancs en bois massif en hêtre + table en bois massif en hêtre + écrans 22" avec câblage et support mural

**Annexe 3 à l'Avenant n°1 : Etats récapitulatif et prévisionnels des travaux**

**a. Réalisés**

Année	Nature	Coût TTC
NEANT		

**b. Projetés**

Date	Nature	Coût TTC budgété
NEANT		

A titre indicatif, le coût de construction de l'Immeuble envisagé est estimé à la somme de 13.500.000 € HT dont 9.911.000 € HT de travaux.







## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 18 septembre 2023

DÉLIBÉRATION N°2023 – 23

**Objet :** Point suivi PROTOCOLE CGLLS – ANNEE 2022

**Vu** Le protocole C.G.L.L.S de rétablissement de l'équilibre de ex-GPH, signé le 26 décembre 2018,  
**Vu** le rapport du protocole CGLLS établi pour 2021 lors du conseil d'administration du 12 décembre 2022  
**Vu** la délibération prise au conseil d'administration du 15 mai 2023 sur la situation du protocole CGLLS qui a autorisé la Directrice Générale à suspendre le programme d'investissement (ordre de service) de ce protocole dans l'attente de la décision du Grand Périgueux.

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

La directrice générale souhaite vous informer de la situation d'évolution du protocole CGLLS de ex-GPH. Les courriers respectifs de la CGLLS et du Grand périgueux (en annexe de la présente délibération) permettent de lever la suspension des OS de l'office et de reprendre le déroulé des opérations d'investissement du protocole à date de ces courriers.

En outre, La directrice générale vous informe du bilan provisoire établi pour l'année 2022. Une version provisoire du rapport 2022 est présentée en séance à laquelle manque la partie prospective financière qui est encore en cours de finalisation. Ce rapport fera l'objet d'une délibération définitive au conseil d'administration d'octobre 2023.

### DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De prendre acte de la position du Grand Périgueux dans le cadre du protocole CGLLS de continuer ses paiements au protocole,
- De lever la suspension des programmes d'investissements (ordre de service) depuis la décision prise par le grand périgueux

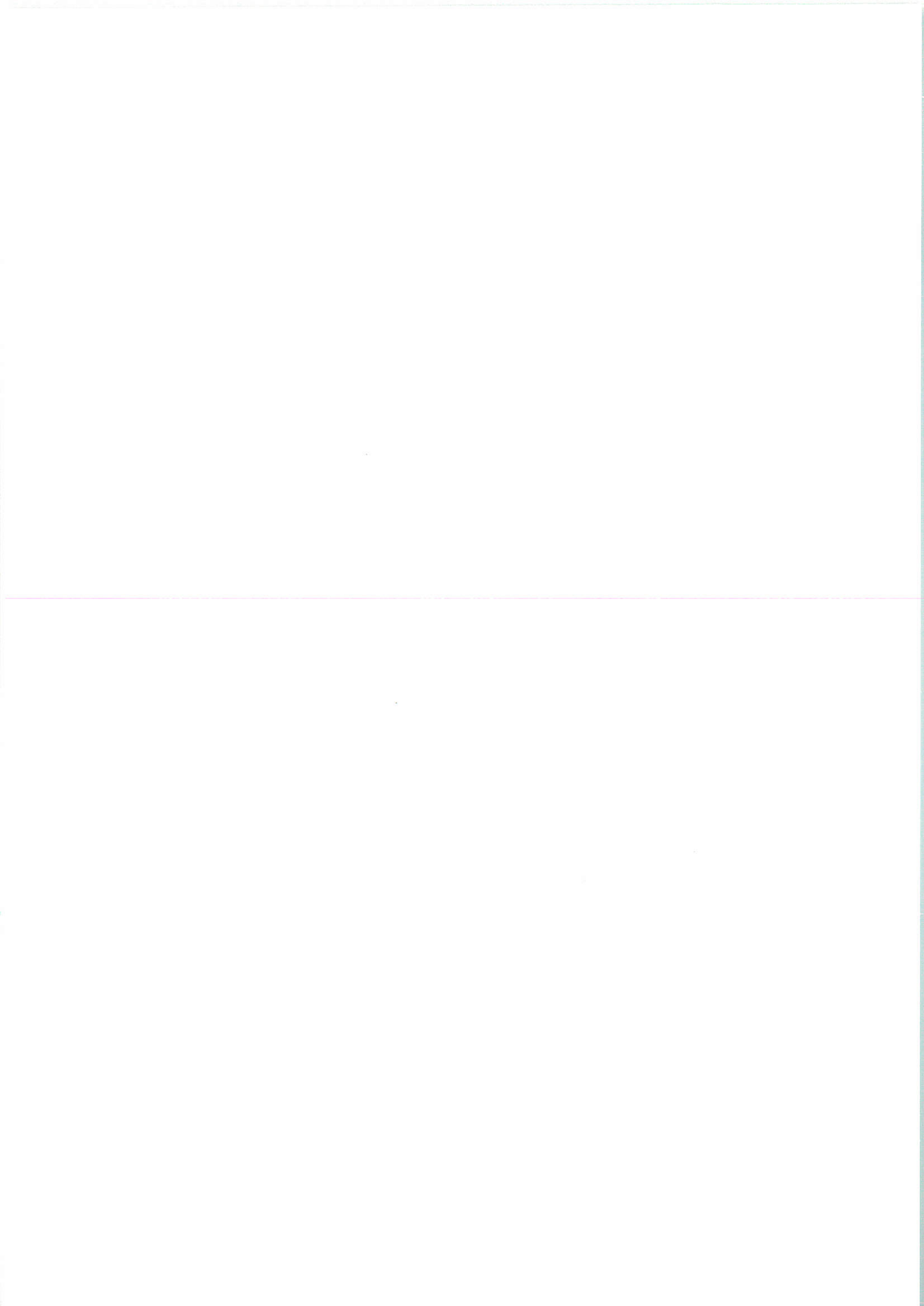
### VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 20

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0





Le Grand Périgueux  
Communauté d'Agglomération  
Monsieur Jacques AUZOU  
1 boulevard Lakanal - BP 70171  
24019 Périgueux Cedex

Paris, le 7 juillet 2023

Copies :

Marianne Laurent, Directrice générale de la CGLLS  
Marcel Rogemont, Président de la FOPH  
Laurent Goyard, Directeur général de la FOPH  
Nicolas Dufaut, Secrétaire général de la Préfecture de la Dordogne  
Séverine Genneret, Directrice générale de Périgord Habitat  
Patrick Martinez, Directeur régional Nouvelle Aquitaine de la Banque des Territoires  
Germinal Peiro, Président du département de la Dordogne  
Samuel Fournier, Directeur général des services Dordogne Périgord  
Laurent Bourges, Directeur général des services du Grand Périgueux

Objet : Analyse d'impact de l'actionnariat de l'OPH Périgord Habitat au capital de la Semiper

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 12 avril 2023, je me suis engagée à vous informer des résultats des travaux d'analyse menés afin de mesurer objectivement l'impact de l'augmentation de la participation capitalistique de Périgord Habitat dans la SEMIPER, soit 12% à ce jour.

Les équipes ont réalisé une étude approfondie de l'ensemble des documents communiqués par l'OPH et et la Banque des Territoires relatifs à la situation financière actuelle et prévisionnelle de la Semiper, notamment au regard de la création d'une foncière de développement commercial, la Foncière des Périgords, objet de l'augmentation de capital réalisée en 2022 par l'EPL.

Le résultat de ces diligences a été présenté et validé lors du Comité des Aides que j'ai présidé le 20 juin dernier.

Ces diligences nous permettent de conclure que le risque embarqué par le bailleur est limité à court et moyen terme pour les raisons suivantes :

- Le montant actuellement investi de 350 K€ est aisément supportable par la trésorerie initiale apportée par l'Office de la Dordogne dans le cadre de la fusion ;



- Les opérations qui pourraient être réalisées en partenariat avec la Foncière feront l'objet d'un processus de validation standard par l'Office s'agissant d'opérations de logement social classique ;
- Le projet d'avenant au pacte d'actionnaires, dont nous avons pu prendre connaissance modifie l'article 7, et prévoit expressément la levée de l'obligation pour les associés du pacte de souscrire à un financement ou à une augmentation de capital à due proportion de leur participation actuelle. Périgord Habitat retrouve donc sa liberté d'action. La signature de cet avenant est prévue au mois de juillet 2023 ;
- Enfin, le Département, dans un courrier du 26 juin dernier, s'engage à se substituer au bailleur si le cas de figure se présentait et ce sans limite de délai.

Au vu du confort apporté par l'ensemble de ces éléments financiers et juridiques, qui répond aux interrogations qui avaient pu se poser, le comité des aides considère que le protocole peut se poursuivre dans les conditions initialement prévues, et dans le respect des engagements de l'ensemble des partenaires.

En effet, il semble essentiel que le bailleur puisse poursuivre la réalisation de ses engagements patrimoniaux en faveur du territoire et de ses habitants, et ce en particulier, sur les communes de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Comme convenu, le suivi du protocole CGLLS sur les comptes 2022 sera présenté au plus tard au Comité des Aides du 16 novembre 2023.

Dans cette perspective, je vous remercie de bien vouloir me confirmer vos intentions quant à la reprise des versements prévus au protocole par la Communauté d'Agglomération au titre des années 2022 et suivantes.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Maryse PRAT  
Présidente du conseil  
d'administration de la CGLLS



Périgueux, le 27 JUL. 2023

DGA ATTRACTIVITE, COHESION ET  
DEVELOPPEMENT TERRITORIAL  
SERVICE HABITAT

Affaire suivie par Laurent BOURGES  
Directeur Général des Services

Tel : 05.53.35.86.00

Objet : Poursuite du protocole CGLLS relatif à Périgord  
Habitat

Caisse de Garantie du Logement Locatif Social  
10, avenue Ledru-Rollin  
75579 PARIS CEDEX 12

A l'attention de Madame Marianne LAURENT  
Directrice générale

**COPIE**

Madame la Directrice Générale,

Par courrier du 7 juillet dernier, vous m'avez adressé les conclusions de l'analyse d'impact de l'actionnariat de l'OPH Périgord Habitat au capital de la S.E.MI.PER. que vous avez diligentée, lesquelles vous permettent de conclure que le risque embarqué par le bailleur est limité à court et moyen terme.

Je prends acte de ces conclusions et je vous confirme la reprise des mises en paiement au titre des engagements du Grand Périgueux souscrits dans le cadre du protocole de redressement, de manière rétroactive et pour la durée d'exécution restant à courir, sans possibilité de renouvellement.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments, je vous prie de croire, Madame la Directrice Générale, à l'assurance de mes salutations respectueuses.

Le Président,  
Jacques AUZOU

**LE GRAND PERIGUEUX**  
Communauté d'Agglomération  
1, Bd Lakanal - BP 70171  
24019 PERIGUEUX CEDEX  
Tél. : 05 53 35 86 00 - Fax : 05 53 54 61 56  
SIRET 200 040 392 00017

Copie à :

Laurent Goyard, Directeur général de la FOPH  
Nicolas Dufaud, Secrétaire général de la Préfecture de la Dordogne  
Séverine Genneret, Directrice générale de Périgord Habitat  
Patrick Martinez, Directeur régional Nouvelle Aquitaine de la Banque des Territoires  
Germinal Peiro, Président du département de la Dordogne  
Samuel Fournier, Directeur général des services du Département de la Dordogne





## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 18 septembre 2023

DÉLIBÉRATION N° 2023-24

OBJET : Enquête de satisfaction des locataires triennale

Vu la délibération N°2022-18 du Conseil d'Administration du 16 mai 2022 décidant de prendre acte de la démarche qualité de service pour 2022 et de l'évaluation de l'impact des actions mises en œuvre au travers de l'enquête triennale de satisfaction des locataires.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Dans le respect de l'Engagement qualité pris en 2003 par le Mouvement Hlm, Périgord Habitat a réalisé la 7ème vague d'enquêtes de satisfaction locataires.

Pour cela, Périgord Habitat a participé à un appel d'offre regroupant 19 bailleurs néo-aquitains sous la coordination de l'Union régionale HLM Nouvelle Aquitaine.

La société retenue pour cette démarche est Aviso Conseil.

L'enquête a été menée du 20 mars au 12 avril 2023,

- 1564 locataires de Périgord Habitat ont été contactés pour un total de 1113 questionnaires complets recueillis.

Les résultats ont été présentés au comité de pilotage le 21 juin 2023 et au conseil de concertation locative.

Les résultats de cette mesure 2023 témoignent d'une attente des locataires sur les fondamentaux de Périgord Habitat avec une **satisfaction globale à 74.1%**. Le cœur de métier du bailleur doit permettre une solidification des composantes essentielles de la satisfaction :

- **qualité des logements** 73.9% de satisfaits
- **propreté des résidences** 64% de satisfait,
- **efficacité de la relation locataires** 75.4% de satisfaits de l'accueil

Points forts :

Des emplacements territoriaux à forte valeur ajoutée en équipements et services de proximité en lien avec des territoires apaisés en termes de tranquillité : **tranquillité des quartiers satisfaisante à 79.5%**

Un **rapport qualité prix des logements en situation inflationniste très bien positionné, avec 79.6% de locataires satisfaits.**

Une valorisation forte des nouveaux outils mis en place avec les **espaces numériques des locataires (site internet, portail et récemment application)** avec 89.5% de satisfaction des utilisateurs

Mobilisations attendues :

La **thématique de propreté** constitue une priorité transversale impliquant l'ensemble des parties prenantes : Les collectivités locales par une gestion renforcée des déchets, encombrants et entretien des espaces publics, de la voirie. Le bailleur avec une mobilisation plus rapide sur la propreté de l'ensemble des parties communes internes et externes.

Des **standards d'équipements** des logements à rehausser sur chauffage / fenêtres et robinetterie.

Une **attente de professionnalisation de la relation locataires** à toutes les phases avec une efficacité du diagnostic et réponse systématisée, information sur l'avancement de la requête et responsabilisation d'un référent et renfort de la joignabilité.

Lien avec la démarche de labellisation Quali'HLM :

L'ensemble des thématiques où l'insatisfaction des locataires a été identifiée dans les résultats de l'enquête de satisfaction 2023 **a trouvé écho** dans les 9 plans d'action d'amélioration formalisés dans le cadre de la démarche de labellisation Quali'HLM.

Les **thématiques professionnelles vont faire l'objet de nombreuses actions** ayant pour but final d'améliorer la satisfaction des locataires et l'amélioration de la qualité du service fourni.

La **réalisation d'enquêtes de satisfaction ciblées et régulières** nous permettra également d'évaluer l'impact des actions déployées.

Remis sur table le rapport détaillé de l'étude Périgord Habitat (document élaboré par la Société Aviso Conseil).

## DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De prendre acte des résultats de l'enquête de satisfaction triennale 2023
- De conforter les plans d'améliorations initiés par l'office à travers, entre autres, sa démarche de certification de qualité de service

## VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 20

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 18 septembre 2023

DÉLIBÉRATION N° 2023 – 25

OBJET : Démarche de labellisation Quali'HLM

Vu la délibération N°2022-18 du Conseil d'Administration du 16 mai 2022 décidant de prendre acte de la démarche qualité de service pour 2022 et d'autoriser la directrice générale à réaliser toutes les démarches nécessaires à la candidature de la certification du label Quali HLM.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Pour rappel, le diagnostic Habitat Qualité Service a été réalisé du 27 au 30 mars 2023, par Monsieur GOUON (auditeur externe).

Une restitution des résultats de l'audit a été réalisée le 3 mai auprès des représentants de locataires et le 15 mai auprès du comité de direction.

### Points forts identifiés lors de cet audit:

- Feuille de route et organisation cible établis pour mieux satisfaire les locataires.
- Poursuite des rencontres en pied d'immeuble pour la cohésion et l'écoute locataires.
- Production régulière de logements, avec innovation (ex : le Vill@ge) et préservation du patrimoine (ex : Le colombier).
- Déploiement des innovations en lien avec le système d'information (site internet, portail locataires, application mobile...)

### Absence de points d'alerte majeurs

### 9 Points d'alerte mineurs identifiés

#### Thématiques du Management de la qualité :

1. Etoffer le dispositif d'écoute des locataires au-delà de l'enquête de satisfaction triennale.
2. Décliner la feuille de route en plans d'actions et objectifs opérationnels. Favoriser l'appropriation par les salariés de la charte qualité et des procédures en vigueur.
3. Formaliser un tableau de bord avec des indicateurs relatifs à la qualité de service.

#### Thématiques de l'engagement professionnel :

4. Améliorer les délais de remise en location et le niveau de finition des travaux réalisés dans les logements proposés à la location.
5. Mettre en place des visites de courtoisie auprès des nouveaux locataires.
6. Améliorer la qualité de l'accueil téléphonique (taux de décroché...).



- en date du 19/09/2023 ; REFERENCE ACTE : 25DGCA180923
7. Synthétiser les informations fournies aux locataires à l'entrée, organiser l'affichage dans les halls d'entrée et la présentation des noms des locataires sur les boîtes aux lettres.
  8. Améliorer l'entretien des parties communes, des extérieurs et la gestion des encombrants.
  9. Améliorer la gestion des demandes d'interventions techniques (qualification, délais, suivis...)

Pour chaque point d'alerte, nous devons formaliser un **Plan d'Action d'Amélioration (PAA)**. Dès la fin du mois de mai, des groupes de travail internes et pluriprofessionnels ont été planifiés sur les points d'alerte en lien avec les thématiques professionnelles. Au total, **18 réunions impliquant une cinquantaine de collaborateurs** de l'office ont permis de proposer environ **80 actions d'amélioration** programmées sur les deux prochaines années. Les membres du CCL ont également été impliqués dans cette démarche, deux réunions d'information ayant été organisées au cours de l'été.

L'ensemble des **9 PAA** a été présenté par les pilotes au comité de pilotage qualité de service du 5 septembre 2023 pour avis et validation. Cette présentation a également été organisée avec les membres du CCL, le 6 septembre.

Après accord final sur ces PAA par l'auditeur le 13 septembre, nous demanderons notre admissibilité au label Quali'HLM.

- Deux créneaux du comité de labellisation sont ouverts sur la fin de l'année 2023 : **le 30 octobre et le 5 décembre.**

*Annexes remises sur table en séance : Rapport de diagnostic Habitat-Qualité-Services mars 2023 et le plan d'Actions d'Améliorations Global (PAA 1 à 9).*

## DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De prendre acte de l'avancement de l'office dans sa démarche de certification.

## VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 20

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 18 septembre 2023

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19<sup>h</sup>15

Le Président,



G. PEIRO