



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 30 Janvier 2023

ORDRE DU JOUR

Approbation du Compte-rendu du Bureau du 14/11/22

Délibérations

- 2023-01. Participation financière au Fonds de Solidarité Logement (FSL)
- 2023-02. Convention d'inventaire et de conversion du contingent de logements réservés par ACTION LOGEMENT SERVICES pour passage gestion en flux et non en stock des réservations
- 2023-03. Autorisation convention de mise à disposition gratuite d'une parcelle pour la réalisation d'une voirie par la commune de SAVIGNAC-LES-EGLISES (site ex-gendarmerie code 3045)
- 2023-04. Montage juridique d'une opération d'Habitat Jeunes avec l'association Maison Saint-Joseph à BERGERAC (3020)
- 2023-05. Cession d'une parcelle à la commune de PERIGUEUX – site VELODROME
- 2023-06. Lancement Opération renouvellement urbain THIVIERS Chadeaux 2 (code 055)
- 2023-07. Information sur ajustement des charges au 1^{er} janvier 2023 et mise en place de la redevance incitative pour certaines résidences

Notes d'Informations

- Information avancement projet RU les Mondoux Périgueux
- Information sur comité de pilotage du protocole CGLLS ex-GPH du 24 janvier.
- Note avancement démarche qualité de service
- Organigramme de l'office à janvier 2023

Tenue de la CAO dans la suite du Bureau



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 30 janvier 2023

DÉLIBÉRATION 2023-01

OBJET : Participation financière au fonds de solidarité logement (FSL) pour l'année 2022 et 2023

Le rapport, présenté en séance, indique que :

Le Fonds de Soutien pour le Logement (FLS) contribue, avec l'association de l'ensemble des partenaires du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), à favoriser l'accès au logement, à la solvabilisation des locataires et au règlement des impayés de loyers.

Périgord Habitat a perçu 191 023.78 € pour 463 dossiers d'accès ou de maintien dans le logement.
Bilan financier 2022 en annexe de la présente.

La délibération prise le 19 octobre 2020 avait proposé aux membres du Bureau de prendre comme référence le montant de 1.40 € et de caler la participation FSL chaque année en fonction du nombre de logements hors foyer, propriété de Périgord Habitat. Ainsi la participation évoluerait en fonction de l'évolution du parc de Périgord Habitat.

Comme prévu donc, il est proposé aux membres du Bureau de fixer la participation financière 2022 à 12 814 € (soit 9153 logements hors foyer X 1.40 €/logement). Un premier montant de 11 895 € a été versé, un complément sera donc fait.

Pour l'année 2023, le montant estimatif est de 9 127 logements hors foyer *1.40€ soit 12 778 €.

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide, à la majorité, d'approuver la participation de PERIGORD HABITAT au financement du FSL pour 2022 et 2023 tel que décrit ci-dessus.

VOTE A LA MAJORITE

Pour : 3

Contre 0:

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 3



Critères de recherche

Categorie dossier : F.S.L.
Date ordonnancement de : 01/01/2022
à : 31/12/2022
Commission : 0
Date séance : ?
Rang séance : 0
Responsable :
Travailleur social :
District : <Tous>
Sous district : <Tous>
Circonscription : <Tous>
Nature traitement : <Tous>
Nature dossier : <Tous>
Nature aide : <Tous>
Type aide : <Tous>
Palements : <Tous>
Destinataire : OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PERIGORD HABITAT
Date de paiement de : ?
à : ?
Lot de paiement : <Tous>
Lot de verification : <Tous>
Matricule :



Nature dossier	Nature aide	Type aide	Nombre	Montant payé
ACCES	Accord préalable	Prêt	18	4.546,75
ACCES	Accord préalable	Subvention	20	1.992,77
ACCES	Accord préalable		18	6.539,52
ACCES	Dépôt de garantie	Prêt	101	29.488,57
ACCES	Dépôt de garantie	Subvention	58	13.186,35
ACCES	Dépôt de garantie		132	42.674,92
ACCES	Accès logement	Prêt	2	238,94
ACCES	Accès logement	Subvention	70	7.551,79
ACCES	Accès logement		71	7.790,73
ACCES		Prêt	121	34.274,26
ACCES		Subvention	148	22.730,91
ACCES			221	57.005,17
MAINTIEN	EDF Aide curative maintien	Subvention	1	312,00
MAINTIEN	EDF Aide curative maintien		1	312,00
MAINTIEN	Expulsion parc public	Subvention	13	15.465,76
MAINTIEN	Expulsion parc public		13	15.465,76
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives	Prêt	24	9.543,23
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives	Subvention	225	95.639,73
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives		227	105.182,96
MAINTIEN	Mise en oeuvre garantie loyer	Remise de dette	1	6,06
MAINTIEN	Mise en oeuvre garantie loyer		1	6,06
MAINTIEN		Prêt	24	9.543,23
MAINTIEN		Subvention	239	111.417,49
MAINTIEN		Remise de dette	1	6,06
MAINTIEN			242	120.966,78
*****			463	177.971,95

Emplacement réservé à la Caf



Nature dossier	Nature aide	Type aide	Nombre	Montant accordé	Montant annulé	Résultat
ACCES	Accord préalable	Prêt	18	4.547,05	0,00	4.547,05
ACCES	Accord préalable	Subvention	63	4.351,57	1.902,00	2.449,57
ACCES	Accord préalable		18	8.898,62	1.902,00	6.996,62
ACCES	Dépôt de garantie	Prêt	101	29.488,57	0,00	29.488,57
ACCES	Dépôt de garantie	Subvention	58	13.186,35	0,00	13.186,35
ACCES	Dépôt de garantie		132	42.674,92	0,00	42.674,92
ACCES	Accès logement	Prêt	12	3.151,43	659,98	2.491,45
ACCES	Accès logement	Subvention	196	21.488,00	3.593,99	17.894,01
ACCES	Accès logement		71	24.639,43	4.253,97	20.385,46
ACCES		Prêt	131	37.187,05	659,98	36.527,07
ACCES		Subvention	317	39.025,92	5.495,99	33.529,93
ACCES			221	76.212,97	6.155,97	70.057,00
MAINTIEN	EDF Aide curative maintien	Subvention	1	312,00	0,00	312,00
MAINTIEN	EDF Aide curative maintien		1	312,00	0,00	312,00
MAINTIEN	Expulsion parc public	Subvention	13	15.465,76	0,00	15.465,76
MAINTIEN	Expulsion parc public		13	15.465,76	0,00	15.465,76
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives	Prêt	24	9.543,23	0,00	9.543,23
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives	Subvention	225	95.639,73	0,00	95.639,73
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives		227	105.182,96	0,00	105.182,96
MAINTIEN	Mise en oeuvre garantie loyer	Remise de dette	1	6,06	0,00	6,06
MAINTIEN	Mise en oeuvre garantie loyer		1	6,06	0,00	6,06
MAINTIEN		Prêt	24	9.543,23	0,00	9.543,23
MAINTIEN		Subvention	239	111.417,49	0,00	111.417,49
MAINTIEN		Remise de dette	1	6,06	0,00	6,06
MAINTIEN			242	120.966,78	0,00	120.966,78
*****>			463	197.179,75	6.155,97	191.023,78



Nature dossier	Nature aide	Objet aide	Type aide	Nombre	Montant payé
ACCES	Accord préalable	1er mois de loyer	Prêt	1	130,00
ACCES	Accord préalable	1er mois de loyer	Subvention	15	1.369,77
ACCES	Accord préalable	1er mois de loyer		15	1.499,77
ACCES	Accord préalable	Dépôt de garantie	Prêt	17	4.416,75
ACCES	Accord préalable	Dépôt de garantie	Subvention	5	623,00
ACCES	Accord préalable	Dépôt de garantie		18	5.039,75
ACCES	Accord préalable	Dépôt de garantie		18	6.539,52
ACCES	Dépôt de garantie	<Aucun>	Prêt	101	29.488,57
ACCES	Dépôt de garantie	<Aucun>	Subvention	58	13.186,35
ACCES	Dépôt de garantie	<Aucun>		132	42.674,92
ACCES	Dépôt de garantie	+++++		132	42.674,92
ACCES	Accès logement	1er mois de loyer	Prêt	1	97,50
ACCES	Accès logement	1er mois de loyer	Subvention	68	7.141,83
ACCES	Accès logement	1er mois de loyer		69	7.239,33
ACCES	Accès logement	Ouverture compteur EAU	Subvention	1	30,00
ACCES	Accès logement	Ouverture compteur EAU		1	30,00
ACCES	Accès logement	Achat de ménage / mobilier	Prêt	1	141,44
ACCES	Accès logement	Achat de ménage / mobilier	Subvention	1	379,96
ACCES	Accès logement	Achat de ménage / mobilier		2	521,40
ACCES	Accès logement	+++++		71	7.790,73
ACCES	=====	+++++		221	57.005,17
MAINTIEN	EDF Aide curative maintien	<Aucun>	Subvention	1	312,00
MAINTIEN	EDF Aide curative maintien	<Aucun>		1	312,00
MAINTIEN	EDF Aide curative maintien	+++++		1	312,00
MAINTIEN	Expulsion parc public	<Aucun>	Subvention	13	15.465,76
MAINTIEN	Expulsion parc public	<Aucun>		13	15.465,76
MAINTIEN	Expulsion parc public	+++++		13	15.465,76
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives	<Aucun>	Prêt	24	9.543,23
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives	<Aucun>	Subvention	225	95.639,73
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives	<Aucun>		227	105.182,96

Emplacement réservé à la Caf



Nature dossier	Nature aide	Objet aide	Type aide	Nombre	Montant payé
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives	+++++	----->	227	105.182,96
MAINTIEN	Mise en oeuvre garantie loyer	<Aucun>	Remise de dette	1	6,06
MAINTIEN	Mise en oeuvre garantie loyer	<Aucun>	----->	1	6,06
MAINTIEN	Mise en oeuvre garantie loyer	+++++	----->	1	6,06
MAINTIEN	=====	+++++	----->	242	120.966,78
*****>	=====	+++++	----->	463	177.971,95



Nature dossier	Nature aide	Objet aide	Type aide	Nombre	Mt accordé	Mt annulé	Résultat
ACCES	Accord préalable	1er mois de loyer	Prêt	1	130,00	0,00	130,00
ACCES	Accord préalable	1er mois de loyer	Subvention	15	1.372,88	184,53	1.188,35
ACCES	Accord préalable	1er mois de loyer		15	1.502,88	184,53	1.318,35
ACCES	Accord préalable	Assurance	Subvention	7	971,01	291,42	679,59
ACCES	Accord préalable	Assurance		7	971,01	291,42	679,59
ACCES	Accord préalable	Ouverture compteur EAU	Subvention	12	360,00	396,91	-36,91
ACCES	Accord préalable	Ouverture compteur EAU		12	360,00	396,91	-36,91
ACCES	Accord préalable	Ouverture compteur ELEC	Subvention	11	293,89	366,91	-73,02
ACCES	Accord préalable	Ouverture compteur ELEC		11	293,89	366,91	-73,02
ACCES	Accord préalable	Ouverture compteur GAZ	Subvention	11	330,00	381,42	-51,42
ACCES	Accord préalable	Ouverture compteur GAZ		11	330,00	381,42	-51,42
ACCES	Accord préalable	Frais de déménagement	Subvention	2	400,00	231,42	168,58
ACCES	Accord préalable	Frais de déménagement		2	400,00	231,42	168,58
ACCES	Accord préalable	Dépôt de garantie	Prêt	17	4.417,05	0,00	4.417,05
ACCES	Accord préalable	Dépôt de garantie	Subvention	5	623,79	49,39	574,40
ACCES	Accord préalable	Dépôt de garantie		18	5.040,84	49,39	4.991,45
ACCES	Accord préalable			18	8.898,62	1.902,00	6.996,62
ACCES	Dépôt de garantie	<Aucun>	Prêt	101	29.488,57	0,00	29.488,57
ACCES	Dépôt de garantie	<Aucun>	Subvention	58	13.186,35	0,00	13.186,35
ACCES	Dépôt de garantie	<Aucun>		132	42.674,92	0,00	42.674,92
ACCES	Dépôt de garantie			132	42.674,92	0,00	42.674,92
ACCES	Accès logement	1er mois de loyer	Prêt	1	97,50	0,00	97,50
ACCES	Accès logement	1er mois de loyer	Subvention	68	7.141,83	904,40	6.237,43
ACCES	Accès logement	1er mois de loyer		69	7.239,33	904,40	6.334,93
ACCES	Accès logement	Assurance	Prêt	1	150,00	0,00	150,00

Emplacement réservé à la Caf



Nature dossier	Nature aide	Objet aide	Type aide	Nombre	Mt accordé	Mt annulé	Résultat
ACCES	Accès logement	Assurance	Subvention	19	2.652,23	329,73	2.322,50
ACCES	Accès logement	Assurance		20	2.802,23	329,73	2.472,50
ACCES	Accès logement	Ouverture compteur EAU	Subvention	28	840,00	667,16	172,84
ACCES	Accès logement	Ouverture compteur EAU		28	840,00	667,16	172,84
ACCES	Accès logement	Ouverture compteur ELBC	Subvention	32	945,00	772,16	172,84
ACCES	Accès logement	Ouverture compteur ELBC		32	945,00	772,16	172,84
ACCES	Accès logement	Ouverture compteur GAZ	Subvention	20	600,00	403,30	196,70
ACCES	Accès logement	Ouverture compteur GAZ		20	600,00	403,30	196,70
ACCES	Accès logement	Frais de déménagement	Subvention	6	1.100,00	130,00	970,00
ACCES	Accès logement	Frais de déménagement		6	1.100,00	130,00	970,00
ACCES	Accès logement	Achat de mobilier / mobilier	Prêt	10	2.903,93	659,98	2.243,95
ACCES	Accès logement	Achat de mobilier / mobilier	Subvention	23	8.208,94	387,24	7.821,70
ACCES	Accès logement	Achat de mobilier / mobilier		26	11.112,87	1.047,22	10.065,65
ACCES	Accès logement	+++++		71	24.639,43	4.253,97	20.385,46
ACCES	=====	+++++		221	76.212,97	6.155,97	70.057,00
MAINTIEN	EDF Aide curative maintien	<Aucun>	Subvention	1	312,00	0,00	312,00
MAINTIEN	EDF Aide curative maintien	<Aucun>		1	312,00	0,00	312,00
MAINTIEN	EDF Aide curative maintien	+++++		1	312,00	0,00	312,00
MAINTIEN	Expulsion parc public	<Aucun>	Subvention	13	15.465,76	0,00	15.465,76
MAINTIEN	Expulsion parc public	<Aucun>		13	15.465,76	0,00	15.465,76
MAINTIEN	Expulsion parc public	+++++		13	15.465,76	0,00	15.465,76
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives	<Aucun>	Prêt	24	9.543,23	0,00	9.543,23
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives	<Aucun>	Subvention	225	95.639,73	0,00	95.639,73
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives	<Aucun>		227	105.182,96	0,00	105.182,96



Nature dossier	Nature aide	Objet aide	Type aide	Nombre	Mt accordé	Mt annulé	Résultat
MAINTIEN	Dettes loyer charges locatives	+++++		227	105.182,96	0,00	105.182,96
MAINTIEN	Mise en oeuvre garantie loyer	<Aucun>	Remise de dette	1	6,06	0,00	6,06
MAINTIEN	Mise en oeuvre garantie loyer	<Aucun>		1	6,06	0,00	6,06
MAINTIEN	Mise en oeuvre garantie loyer	+++++		1	6,06	0,00	6,06
MAINTIEN	=====	+++++		242	120.966,78	0,00	120.966,78
*****	=====	+++++		463	197.179,75	6.155,97	191.023,78

Emplacement réservé à la Caf

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 30/01/2023

DÉLIBÉRATION N° 2023 - 02

Objet : Convention d'inventaire et de conversion du contingent de logements réservés par Action Logement Services

Le rapport, présenté en séance, indique que :

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, a généralisé la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux (fin de la gestion en stock). Un décret d'application prévoit que les conventions de réservation de logements locatifs sociaux qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logements, doivent être mises en conformité, avec les dispositions des articles L. 441-1-1 et R. 441-5 à R. 441-5-4 du CCH.

La loi Elan généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Sauf pour quelques réservataires très spécifiques, **elle s'applique de manière obligatoire** à toutes les réservations de logements sociaux, quel que soit le territoire et quel que soit le réservataire. La gestion en stock est apparue comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social alors que les caractéristiques de ce parc, le profil des demandeurs, les obligations en matière de logement en faveur des publics prioritaires et les objectifs de mixité sociale évoluent.

La date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation est le **24 novembre 2023**.

Les parties doivent donc s'accorder sur les modalités du passage en flux annuel de logements réservés. Par conséquent, la convention avec ACTION LOGEMENT a pour objet de :

- Recenser préalablement le contingent de logements réservés par ALS en droit de suite et en droit unique à la date du **31/12/2022**.
- Convertir les droits de suite en droits uniques pour arrêter un premier volume global de logements réservés par ALS.

Les droits de suite des structures collectives n'entrent pas dans le champ d'application de cette convention.

Les parties conviennent de reporter à une convention ultérieure les conditions et les modalités de la gestion en flux annuel des droits réservés par département.

La présente convention a pour but de statuer sur le stock et la méthode de conversion des droits de suite en droits uniques. Il s'agit d'un travail préparatoire en vue de la convention finale dont l'entrée en vigueur est prévue le 24/11/2023.

Action Logement Services et Périgord Habitat ont validé :

- ➔ Une convention d'inventaire et de conversion du contingent de logement réservés par Action Logement Services
- ➔ L'annexe à la Convention d'inventaire et de conversion des contingents de logements réservés entre Action Logement Services et Périgord Habitat

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider cet inventaire et les principes de conversion avec Action Logement.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

Convention d'inventaire et de conversion du contingent de logements réservés par Action Logement Services

ENTRE :

ACTION LOGEMENT SERVICES, Société par Actions Simplifiée, au capital de 20 000 000 d'euros, dont le siège social est sis 21, quai d'Austerlitz - 75013 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 824 541 148, représentée par **M. Sébastien Thonnard**, en sa qualité de Directeur régional, dûment habilité à l'effet des présentes,

D'une part,

Ci-après dénommée « **ALS** »,

ET :

PERIGORD HABITAT, ...

Ci-après dénommée « **le Bailleur** »,

D'autre part,

Ensemble dénommées « **les Parties** ».

PREAMBULE

L'article 114, IV, de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, a généralisé la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Ces dispositions prévoient que les conventions de réservations conclues avant la publication de la loi ELAN et qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logements doivent être mises en conformité, dans les conditions précisées par décret.

Ainsi, pris en application des dispositions de la Loi ELAN, le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de ce mode de gestion en flux. Il fixe les modalités de calcul du flux annuel, prévoit qu'une convention soit conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département, et détermine enfin les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires.

L'échéance initialement prévue par la Loi ELAN pour la mise en œuvre de cette réforme a été reportée de deux ans par la Loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, qui fixe l'échéance au 21 novembre 2023.

C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées pour organiser, dans une première étape, le recensement et la conversion des stocks de droits réservés entre le Bailleur et ALS.

ACTION LOGEMENT

Fort de la création du Groupe voulue par les partenaires sociaux, Action Logement est aujourd'hui un acteur incontournable de la politique du logement au service des entreprises et des salariés.

Dans le Groupe, Action Logement Services a en charge la mise en œuvre des activités dédiées aux besoins des salariés pour rapprocher le logement de l'emploi, et financer le logement et les politiques publiques du logement.

Les partenaires sociaux ont souhaité qu'Action Logement se positionne résolument comme initiateur des actions à déployer au plus près des territoires pour faciliter l'emploi par le logement, en cohérence avec les politiques locales de l'Habitat, portées par les collectivités locales compétentes.

La mise en œuvre des dispositions de la réforme des attributions, et la conversion en flux des droits de réservation financés en stock grâce à la participation des employeurs à l'effort de construction, est un engagement d'Action Logement auprès des entreprises et de leurs salariés afin de leur garantir un accès fluide et régulier au logement social dans les territoires.

LE BAILLEUR

.....

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – Objet de la convention

L'article 5 du Décret du 20 février 2020 prévoit que les conventions de réservation de logements locatifs sociaux qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logements, doivent être mises en conformité, avec les dispositions des articles L. 441-1-1 et R. 441-5 à R. 441-5-4 du CCH.

Ce même article 5 du Décret prévoit que les parties peuvent s'accorder sur les modalités du passage en flux annuel de logements réservés.

Par conséquent, la convention a pour objet de :

- Recenser préalablement le contingent de logements réservés par ALS en droit de suite et en droit unique à la date du **31/12/2022**,
- Convertir les droits de suite en droits uniques pour arrêter un premier volume global de logements réservés par ALS.

Les droits de suite des structures collectives n'entrent pas dans le champ d'application de cette convention.

Les parties conviennent de reporter à une convention ultérieure les conditions et les modalités de la gestion en flux annuel des droits réservés par département.

ARTICLE 2 – Modalités d'inventaire du contingent des logements réservés par Action Logement Services (droits de suites et droits uniques) et de la conversion des droits de suite en droits uniques

Les Parties s'accordent sur les modalités conventionnelles pour convertir le stock de logements réservés en droit de suite par ALS dans le patrimoine du bailleur.

Le détail de cet inventaire par nature de droits est annexé à la présente convention.

2.1 Inventaire des logements réservés par ALS en droits de suite et en droits uniques

Cet inventaire est constitué par l'ensemble des droits réservés à date, à savoir :

- Les droits de suite en cours au titre des opérations engagées et livrées, à convertir en droits uniques,
- Les droits de suite des conventions de parc non soldées, à convertir en droits uniques,
- Les droits uniques des conventions de parc non soldées,

- L'ensemble des droits de suite et droits uniques « premiers tours » (programmes neufs) au titre des opérations engagées et non encore livrées à date, y compris les contreparties obtenues au titre des financements du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain (NPNRU) et du dispositif Action Cœur de Ville (ACV).

Seuls les droits de suite réservés sur les structures collectives sont exclus du champ de la conversion des droits de suite.

2.2 Méthode conventionnelle proposée pour la conversion en droit unique des logements réservés en droit de suite

Les modalités conventionnelles de conversion des stocks de droits de suite en droits uniques ont pour socle :

- La durée restant à courir sur chaque droit de suite réservé,
- Le taux de rotation du bailleur dans le département de localisation du droit.

Le volume des droits de suite convertis est calculé de la façon suivante :

- Somme des droits de suite des conventions ALS X durée de réservation restante à courir sur chaque droit X taux de rotation du bailleur dans le département

Le taux de rotation retenu pour la conversion de chaque droit de suite est précisé en annexe de la présente convention.

2.3 Modalités spécifiques relatives aux logements réservés sur les programmes neufs non encore livrés (opérations engagées, non livrées)

Il est entendu qu'ALS bénéficie de désignations sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'une opération, dès lors que celle-ci aura été financée par ALS.

Le nombre de désignations réservé à ALS sera conforme au nombre des contreparties attendues tel qu'il aura été précisé dans la convention de financement et de réservation de l'opération.

A ce titre, les parties conviennent de recenser dans la présente convention d'inventaire l'ensemble des logements attendus dans un programme neuf non encore livré à date.

Pour mémoire, les contreparties attendues par le réservataire ALS sur le financement d'un programme neuf, peuvent s'articuler de la façon suivante :

- Des réservations localisées sur le programme neuf financé ou tout autre programme neuf défini d'un commun accord,
- Des réservations non localisées sur le parc existant du bailleur.

2.4 Modalités spécifiques relatives aux logements réservés au titre des programmes financés dans le cadre du renouvellement urbain

Pour les financements au titre du NPNRU, chaque droit de suite est converti individuellement à partir de la méthode définie dans le Règlement général de l'ANRU en vigueur (RGA), méthode prenant en compte, à la fois un coefficient de conversion par zonage géographique, ainsi qu'un % maximum de réservation par catégorie à l'échelle de la convention pluriannuelle d'opération (cf. tableaux ci-dessous).

Annexe 3

Coefficient à appliquer au nombre de droits de suite pour déterminer le nombre de droits uniques

Coefficient du passage de droit de suite en droit unique	
Zones géographiques	Coefficient
1 - Grand pôle IDF	2,0
2 - Couronne Grand pôle IDF + Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	2,2
3- Grand pôle corse PACA et Rhône alpes	2,9
4 - Autres Grands pôles	3,2
5 - autres communes	3,3

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques maximal selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nbre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	25,0	35,0	35,0	40,0
2 - Couronne Grand pôle IDF + Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	27,5	38,5	38,5	44,0
3- Grand pôle corse PACA et Rhône alpes	36,3	50,8	50,8	58,0
4 - Autres Grands pôles	40,0	56,0	56,0	64,0
5 - autres communes	41,3	57,8	57,8	66,0

Pour les financements au titre du PNRU, et dans l'attente des négociations en cours avec l'Etat, il est proposé de régulariser ultérieurement un avenant à ce titre.

ARTICLE 3 – SORT DES CONVENTIONS DE RESERVATIONS EN COURS

La Convention s'applique dans le cadre de l'exécution des conventions de réservation en cours signées par le Bailleur.

A ce titre, les conditions et modalités de réservation fixées par les conventions en cours, restent applicables jusqu'à la signature de la convention annuelle de réservation en flux.

ARTICLE 4 - SUIVI DE LA CONVENTION - REVOYURE

La Convention annule et remplace tout document ou conditions portant sur le même objet qui auraient pu être conclus entre les Parties. Toute modification des présentes ne pourra être effectuée que par voie d'avenant signé par les deux Parties.

En cas de restructuration du Bailleur au cours de la Convention, les Parties s'engagent à se rencontrer pour modifier la Convention.

Le pilotage opérationnel de la présente convention sera assuré conjointement par ALS et le Bailleur, et se manifestera par la réunion, aussi souvent que nécessaire, des services opérationnels en charge du suivi. Il sera composé de représentants d'Action Logement Services et du Bailleur.

Les décisions prises à l'issue de ces réunions de pilotage ne pourront modifier les stipulations contractuelles que dans la mesure où elles auront été ratifiées par un avenant signé par les Parties.

ARTICLE 5 - DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION

La convention prend effet à compter de sa signature et poursuit ses effets jusqu'à la signature de la convention de réservation prévue au décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Les modalités de conversion et les données chiffrées, issues de cette convention d'inventaire et de conversion du contingent de logements réservés par Action Logement Services, seront intégrées à la future convention de réservation.

ARTICLE 6 - RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de manquement grave de l'une des parties à ses obligations contractuelles, constaté par courrier recommandé avec demande d'avis de réception valant mise en demeure d'y remédier sous un délai de préavis de trente (30) jours, l'autre partie aura la faculté de notifier à l'issue dudit délai si le manquement subsiste, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, sa décision de résilier la Convention sans préjudice des dommages et intérêts auxquels cette dernière pourra prétendre du fait des manquements constatés. Cette résiliation interviendra alors de plein droit et sans formalité à la date de réception de ladite notification de résiliation.

Toutefois, en cas de modifications législatives ou réglementaires régissant ALS, en cas de force majeure ou pour tout motif d'intérêt général, ALS et le Bailleur peuvent, dans le respect d'un préavis réduit d'une durée de 15 jours minimum, résilier la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 7 – INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les Parties s'engagent à respecter la législation en vigueur applicable en France, aux traitements de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « RGPD »).

A ce titre, les Parties s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et

notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

Les Parties s'engagent respectivement à communiquer aux personnes concernées les informations nécessaires pour notamment exercer leurs droits d'accès, de rectification et d'effacement conformément à la législation française relative à la protection des données personnelles et au RGPD.

ARTICLE 8 - LUTTE CONTRE LA CORRUPTION, LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Chacune des Parties déclare et garantit respecter et remplir toutes les obligations qui lui incombent au titre des lois et réglementations relatives au respect des droits humains, sociaux et environnementaux résultant de ses activités, dont notamment en France, la loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre (loi « sur le devoir de vigilance ») et la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (loi « Sapin II »).

En conséquence, chacune des Parties déclare qu'elle-même, ses dirigeants et collaborateurs respectent les lois et réglementations nationales et/ou européennes et/ou internationales en matière de lutte contre la fraude et la corruption, n'agissent et n'agiront pas en vue de proposer un avantage indu financier ou de tout autre nature, depuis l'entrée en relation, prennent et prendront toutes les mesures raisonnables afin de prévenir toute influence de cette nature.

De plus, les Parties sont tenues de respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement du terrorisme et plus généralement à exercer une vigilance constante sur les opérations effectuées par leurs clients.

ARTICLE 9 - CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à une stricte obligation de confidentialité concernant les informations et documents relatifs aux bénéficiaires des aides/services/produits d'ALS.

Les Parties conviennent mutuellement d'une stricte obligation de confidentialité concernant les informations et documents dont ils pourraient avoir connaissance ou communication, à l'occasion de l'élaboration et/ou de l'exécution de la présente convention.

L'ensemble des supports, papier ou informatique, fournis par ALS, responsable de traitement, et tous documents de quelques natures qu'ils soient résultant d'un traitement restent la propriété d'ALS.

Les données contenues dans les supports et documents communiqués par Action Logement sont strictement couvertes par le secret professionnel (article 226-13 du Code pénal), il en va de même pour toutes les données dont la collectivité pourrait prendre connaissance à l'occasion de l'exécution de la présente convention.

Il est toutefois précisé que certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme.

Les parties s'engagent à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

Les parties se réservent le droit de procéder à toutes vérifications qui leur paraîtraient utiles pour vérifier le respect des obligations précitées par l'une d'entre elles.

Les parties pourront prononcer la résiliation immédiate de la convention, sans indemnisation, en cas de violation par l'une d'entre elles, du secret professionnel ou de non-respect des dispositions précitées.

ARTICLE 10 - AUTORITES DE CONTROLE

Action Logement Services, en tant qu'organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction agréé, est soumis au contrôle et à l'évaluation de l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) située Grande Arche - Paroi Sud - 92055 Paris La Défense Cedex (www.ancols.fr).

L'autorité chargée du contrôle des établissements de crédit est l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) située 4, place de Budapest CS 92459 - 75436 Paris cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr).

La direction du ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance chargée de contribuer à l'efficacité économique, au bénéfice des consommateurs, est la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) située 59, boulevard Vincent Auriol - 75013 Paris cedex 13.

ARTICLE 11 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

A défaut d'accord amiable entre les parties pour tout différend relatif à la validité, l'interprétation, l'exécution ou la rupture de la présente convention signée par les parties, il est fait expressément attribution de compétence aux juridictions civiles du ressort de la Cour d'Appel de Paris, nonobstant pluralité de défendeurs ou appelés en garantie.

ARTICLE 12 - LOI APPLICABLE ET ELECTION DE DOMICILE

La présente convention est soumise à la loi française.

Fait en deux exemplaires, à XXXXX, le XX/XX/2022

ALS
Sébastien THONNARD

Le Bailleur
XXX

**ANNEXE A LA CONVENTION D'INVENTAIRE ET DE CONVERSION
DES CONTINGENTS DE LOGEMENTS RESERVES**



entre **ACTION LOGEMENT SERVICES**
et **PERIGORD HABITAT**

1 – Etat des stocks de droits au 31/12/2022

1.1 – Compilation des droits de réservation logement social familial :

	Stock de droits issus de la conversion de DS existants		Stock de DU au 31/12/2022* (conventions de parc + neufs)	Stock de droits issus des opérations engagées non livrées		TOTAL DE DU RETENUS
	Stock de DS au 31/12/2022	Volume de DU convertis (volume final après négociation)		Stock de DS au 31/12/2022	Volume de DU convertis	
DORDOGNE (24)	515	660	109	12	50	819
...						0
France entière	515	660	109	12	50	819

* Stock de DU neufs et DU sur Parc, logements social familial uniquement (hors structures collectives et logement intermédiaire), ACV, RU inclus.

1.2 – Focus sur le renouvellement urbain :

Compilation des droits de réservation issus des financements NPNRU

	Stock de droits issus de la conversion de DS existants		Stock de DU au 31/12/2022* (conversions de parc et neuf)	Stock de droits issus des opérations engagées non livrées		TOTAL DE DU RETENUS
	Stock de DS au 31/12/2022	Volume de DU convertis (volume final après négociation)		Stock de DS au 31/12/2022	Volume de DU convertis	
DORDOGNE (24)	34	109				109
...						0
France entière	34	109	0	0	0	109

Type Operation	Num Con-vention	EtatConvention	NomOperation	Adresse	Codepos-tal	Ville	Departement	EtatRe-serva-tion	Norme	Droits	Du-reeRe-serva-tion	Nombre	Local-lisation
NPNRU Réhabilita-tion	1056013	Convention récep-tionnée	REQUALIFICATION BAT D ET E CHA-MIERS	rue albert Camus - Bat D rue Yves Farges - Bat E	24660	COULOUNIEUX CHA-MIERS	DORDOGNE	Actif	PLUS	DS	30	6	Pro-gramme
NPNRU Réhabilita-tion	1056013	Convention récep-tionnée	REQUALIFICATION BAT D ET E CHA-MIERS	rue albert Camus - Bat D rue Yves Farges - Bat E	24660	COULOUNIEUX CHA-MIERS	DORDOGNE	Actif	PLUS	DS	30	5	Pro-gramme
NPNRU Réhabilita-tion	1056013	Convention récep-tionnée	REQUALIFICATION BAT D ET E CHA-MIERS	rue albert Camus - Bat D rue Yves Farges - Bat E	24660	COULOUNIEUX CHA-MIERS	DORDOGNE	Actif	PLUS	DS	30	3	Pro-gramme
NPNRU Réhabilita-tion	1056014	Convention récep-tionnée	REQUALIFICATION BAT A ET B CHA-MIERS	Impasse Allende - Bat A Rue de la Lattre de Tassigny - Bat B	24660	COULOUNIEUX CHA-MIERS	DORDOGNE	Actif	PLUS	DS	30	2	Pro-gramme
NPNRU Réhabilita-tion	1056014	Convention récep-tionnée	REQUALIFICATION BAT A ET B CHA-MIERS	Impasse Allende - Bat A Rue de la Lattre de Tassigny - Bat B	24660	COULOUNIEUX CHA-MIERS	DORDOGNE	Actif	PLUS	DS	30	3	Pro-gramme
NPNRU Réhabilita-tion	1056014	Convention récep-tionnée	REQUALIFICATION BAT A ET B CHA-MIERS	Impasse Allende - Bat A Rue de la Lattre de Tassigny - Bat B	24660	COULOUNIEUX CHA-MIERS	DORDOGNE	Actif	PLUS	DS	30	2	Pro-gramme
NPNRU VEFA	1056241	Convention récep-tionnée	PERIGUEUX LESSPI-MASSÉ	1 impasse de Grenadière	24000	PERIGUEUX	DORDOGNE	Actif	PLAI	DS	30	2	Pro-gramme

NPNRU Construction	1057453	Accord comité DR	PEY HARRY	Rue Pey Harry	24330	BOULAZAC ISLE MA-NOIRE	DORDOGNE	Actif	PLUS	DS	30	Pro-gramme 1
NPNRU Construction	1057454	Accord comité DR	PEY HARRY	Rue Pey Harry	24330	BOULAZAC ISLE MA-NOIRE	DORDOGNE	Actif	PLAI	DS	30	Pro-gramme 1
NPNRU Construction	1057538	Accord comité DR	PERIGUEUX RIBOT	5 ET 7 RUE RIBOT	24000	PERIGUEUX	DORDOGNE	Actif	PLUS	DS	30	Pro-gramme 2
NPNRU Construction	1057539	Accord comité DR	PERIGUEUX RIBOT	5 ET 7 RUE RIBOT	24000	PERIGUEUX	DORDOGNE	Actif	PLAI	DS	30	Pro-gramme 2

1.4 – Stocks de droits issus d'opérations engagées non livrées :

Nom d'opération	Adresse	Ville	Département	Type de réservation locale attendue (DS/DU)	Nombre de DS	Si DS, durée de convention	Si DS, taux de rotation	Si DS, nbre d'équivalent DU	Nombre de DU sur opération neuve	Nombre de DU sur parc	Nombre total de DU (conversions DS + DU conventions de parc)
PERIGUEUX RIBOT	5 et 7 rue Ribot	PERIGUEUX	23	DS	4	40	9,76%	16	4	12	16
PERIGUEUX RIBOT	1 impasse de Grenadière	PERIGUEUX	23	DS	2	50	9,76%	10	2	8	10
PERIGUEUX LESPI-NASSE	19 Rue Lacombe	PERIGUEUX	23	DS	1	40	9,76%	4	1	3	4
PERIGUEUX	4 à 8 Rue Paul Mazy	PERIGUEUX	23	DS	2	40	9,76%	8	2	6	8
PERIGUEUX	Rue Andre Eymard	PERIGUEUX	23	DS	1	40	9,76%	4	1	3	4
PEY HARRY	Rue Pey Harry	BOULAZAC ISLE MA-NOIRE	23	DS	2	40	9,76%	8	2	6	8

2 – Rappel de la qualification du stock de droits au 31/12/2022 :

2-1 Rappel de la ventilation des droits de réservation à date par zonage A/B/C :

Localisation	Stock de droits issus de la conversion de DS existants		Stock de DU au 31/12/2022* (conventions de parc + neufs)	Stock de droits issus des opérations engagées non livrées		TOTAL DE DU RETE-NUS
	Stock de DS au 31/12/2022	Volume de DU convertis (volume final après négociation)		Stock de DS au 31/12/2022	Volume de DU convertis	
Zone Abis						0
Zone A						0
Zone B1						0
Zone B2	302		387	12	50	437
Zone C	213		273			273
Non territorialisé						0
TOTAL	515		660	0	12	710

2-2

Rappel de la ventilation des droits de réservation à date par normes de financement :

Normes de financement	Stock de droits issus de la conversion de DS existants		Stock de DU au 31/12/2022 (conventions de parc + neufs)	Stock de droits issus des opérations engagées non livrées		TOTAL DE DU RETE-NUS
	Stock de DS au 31/12/2022	Volume de DU convertis (volume final après négociation)		Stock de DS au 31/12/2022	Volume de DU convertis	
PLAI	39	50			50	50
PLUS	290	372			372	372
PLS	23	29			29	29
Autre	163	209			209	209
Non défini				12	50	50
TOTAL	515	660	0	12	50	710

2-3

Rappel de la ventilation des droits de réservation à date par type de logement :

Type de logements	Stock de droits issus de la conversion de DS existants		Stock de DU au 31/12/2022* (conventions de parc + neufs)	Stock de droits issus des opérations engagées non livrées		TOTAL DE DU RETENUS
	Stock de DS au 31/12/2022	Volume de DU convertis (volume final après négociation)		Stock de DS au 31/12/2022	Volume de DU convertis	
Logements collectifs	184	236				236
Logements individuels	331	424				424
Logements non définis				12	50	50
TOTAL	515	660	0	12	50	710

2-4

Rappel de la ventilation des droits de réservation à nombre de pièces des logements :

Nombre de pièces	Stock de droits issus de la conversion de DS existants		Stock de DU au 31/12/2022* (conventions de parc + neufs)	Stock de droits issus des opérations engagées non livrées		TOTAL DE DU RETENUS
	Stock de DS au 31/12/2022	Volume de DU convertis (volume final après négociation)		Stock de DS au 31/12/2022	Volume de DU convertis	
T1/studio	2	3				3
T2	72	92				92
T3	231	296				296
T4	193	247				247
T5	15	19				19
T6 et plus	2	3				3
Non défini				12	50	50
TOTAL	515	660	0	12	50	710

3 – Rappel des taux de mobilité retenus par territoire

Territoire	Taux de rotation retenu
Dordogne (24)	9,76%



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 30 JANVIER 2023

DÉLIBÉRATION N° 2023 - 03

Objet : Autorisation convention de mise à disposition gratuite
d'une parcelle pour la réalisation d'une voirie sur la commune
de SAVIGNAC-LES-EGLISES

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L 443-7

Vu l'acquisition par acte administratif en date du 8 juin 1972 par l'Office Public Départemental d'HLM de la Dordogne, d'une parcelle sur la commune de Savignac les Eglises.

Considérant les besoins de la commune de Savignac les Eglises de créer une voirie sur la parcelle section A 1561 appartenant à Périgord Habitat.

Le rapport, présenté en séance, indique que Périgord Habitat est propriétaire d'une parcelle A 1561 d'une superficie de 1389 m².

La Commune de Savignac-les-Eglises a sollicité l'Office afin de créer une voirie dans le but de relier la rue de Plaisance à l'Avenue Sylvain Bordas. Une convention de mise à disposition gratuite du terrain sera établie par le notaire de la commune de Savignac-les-Eglises et les frais d'acte à la charge de la commune.

L'office a donné son aval sur cette réalisation qui pourra également lui servir en cas de reconstruction sur site de logements. A la demande la commune, une convention de mise à disposition gratuite du terrain doit donc être établie avec le notaire de la commune de Savignac-les-Eglises et les frais d'acte à la charge de la commune.

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider le principe d'une convention de mise à disposition gratuite de la parcelle A 1561 à la commune de Savignac-les-Eglises établie par le notaire de la commune,
- D'autoriser la Directrice Générale à accomplir tous les actes nécessaires pour que cette convention puisse être effective dans les plus proches délais.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



Coordonnées en projection RGF91CC45 X=1536620.63 ; Y=4232502.43
Coordonnées géographiques WGS84 (GPS) DMS (45° 16' 24" N - 0° 55' 3" E) - Latitude = 45.273590 N - Longitude = 0.917573 E

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

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle
Contenance cadastrale de la parcelle
Adresse de la parcelle

000 A 1561
1 389 mètre carré
39 AV SYLVAIN BORDAS
24420 SAVIGNAC-LES-EGLISES



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 30 Janvier 2023

DÉLIBÉRATION N°2023-04

OBJET : Montage Juridique d'une opération d'habitats Jeunes
avec l'Association Maison Saint-Joseph à BERGERAC (3020)

Le rapport, présenté en séance, indique que PERIGORD HABITAT a été sollicité par l'association Maison Saint-Joseph (MSJ) pour la réalisation d'habitats jeunes (ex-Foyer de Jeunes Travailleurs).

L'association MSJ poursuit un objectif d'utilité sociale pour soutenir les personnes vulnérables en protégeant et accompagnant des enfants, adolescents et jeunes adultes en danger physique, moral ou en risque de l'être sur le territoire du Grand Bergeracois et du Sarladais.

Pour son projet d'Habitats Jeunes, l'association MSJ s'est rendue propriétaire d'un immeuble de 4 étages dont les deux premiers sont occupés par une Maison d'Enfants à Caractère Social (MECS) et deux autres étages sont libres d'usage.

C'est dans ces deux étages que l'association souhaite la création d'Habitats jeunes.

L'immeuble se situe sur son site d'intervention. Il est composé d'un volume d'un seul tenant rattaché à d'autres immeubles par une cage d'escalier métallique avec ascenseur construite au milieu. L'immeuble est partiellement rénové puisqu'il dispose sur deux façades d'une isolation thermique par l'extérieure (ITE). Les deux étages considérés pour le projet sont au-dessus de deux autres niveaux en activité (MECS) et qui resteront en activité.

Un curage complet de ces deux étages sera nécessaire à l'exécution du projet. En dehors des réhabilitations entamées, l'immeuble est assez vétuste.



L'association a également répondu à un appel à projet pour la création de logements dédiés aux jeunes de la Région Nouvelle Aquitaine qui leur a octroyé en 2019 une subvention de 190 000 euros (5 000 € par place sollicitée) dans le cadre d'une aide à la pierre.

L'association souhaite la création de **38 logements** (conformément aux clauses de leur convention avec la Région) et d'un espace détente/activités, accompagnés d'une finalisation de l'amélioration thermique du bâtiment et de la création d'une aire de stationnement à son pied.

Elle souhaite assurer elle-même la gestion locative (et a obtenu un agrément préfectoral d'intermédiation locative – IML) et la gestion technique du bâti. Elle souhaite rester propriétaire du bâtiment et recherche un maître d'ouvrage, bailleur social, pour l'accompagner et lui apporter les agréments locatifs sociaux au travers d'une résidence sociale.

Pour répondre à tous ces paramètres, il ressort le montage juridique suivant :

1. Effectuer la **division en volume** des deux étages pour identifier la zone concernée ;
2. Créer un **groupement de commande** pour faire réaliser une **étude de faisabilité technique et financière** des travaux - étape indispensable qui n'a pas encore été menée et qui permettra de vérifier la faisabilité du programme souhaité et les incidences financières qui vont en découler en investissement et en fonctionnement ;
3. Faire rédiger, avec le concours d'un notaire, un « **compromis** »/« **précontrat** » pour le bail emphytéotique, document inhabituel qui permettra de protéger chaque partie sur les objectifs de l'opération puisqu'il sera rédigé sur la base du programme issue de la faisabilité ;
4. Création d'un **contrat de co-maîtrise d'ouvrage** (en vertu de l'article L.2422-12 du code de la commande publique) qui permettra de mener les opérations de conception et de réalisation du programme avec PERIGORD HABITAT au pilotage ;
5. Résolution du **bail emphytéotique** ;
6. Mise en place d'une **convention de gestion** (art. L.353-2 du code de la construction et de l'habitation)

Ce montage permet les garde-fous suivants :

1. Confirmation de l'opérationnalité à l'issue de **l'étude de faisabilité** (engagement financier sur un diagnostic et une étude technico-financière) ;
2. Confirmation de l'opérationnalité à **l'issue de la consultation** ; d'entreprise qui viendra confirmer le montant financier de l'investissement (engagement sur l'ensemble des études de conception).

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider le principe de montage juridique détaillé ci-dessus,
- De donner tous pouvoirs à la Directrice Générale afin de réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération, de régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération.

VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 30 JANVIER 2023

DÉLIBÉRATION N°2022 – 05

Objet : CESSION D'UNE PARCELLE A LA COMMUNE DE PERIGUEUX VELODROME

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L 443-7

Considérant l'acquisition en date du 26 décembre 1973 par l'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de Périgueux de terrains sur la commune de Périgueux.

Considérant que la parcelle AO 311 située rue du Vélodrome à Périgueux est mitoyenne de la parcelle AO 463 appartenant à la Commune de Périgueux.

Le rapport, présenté en séance, indique que Périgord Habitat est propriétaire d'une parcelle AO 311 d'une superficie de 465 m². Cette parcelle est à ce jour inutilisées.

La Commune de Périgueux a proposé d'acquérir ce foncier à l'Euro symbolique, dans le cadre de travaux de réaménagement du stade et de ses abords.

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à la majorité :

- De valider la cession à la Commune de Périgueux de la parcelle AO 311 d'une superficie totale de 465 m² à l'Euro symbolique.
- 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

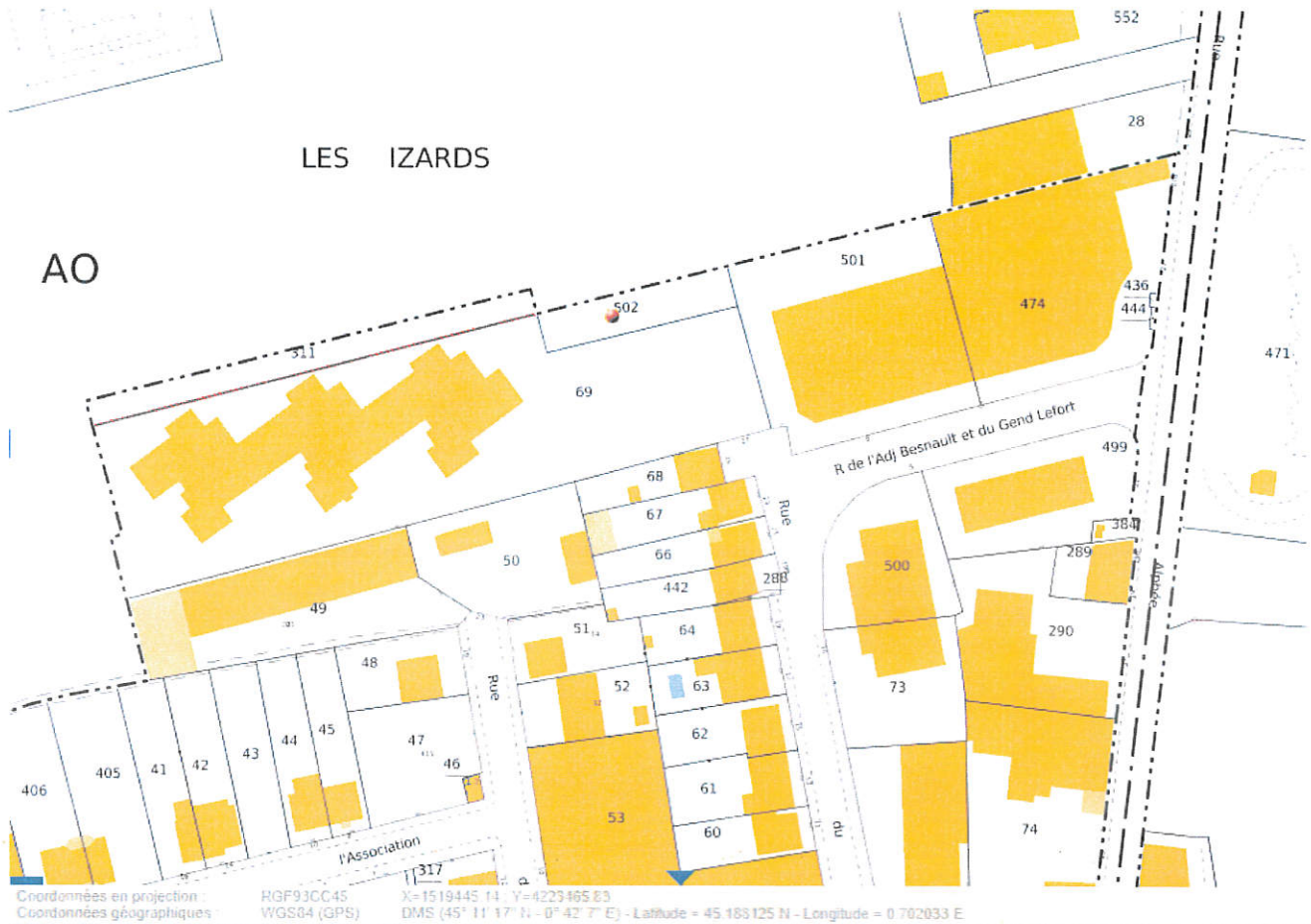
Pour : 4

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 2

PERIGUEUX VELODROME AO 311



Coordonnées en projection: RGF93CC45 X=1519445.14 Y=4229465.83
Coordonnées géographiques: WGS84 (GPS) DMS (45° 11' 17" N - 0° 42' 7" E) - Latitude = 45.185125 N - Longitude = 0.702033 E

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

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle
Contenance cadastrale de la parcelle
Adresse de la parcelle

000 AO 311
465 mètre carré
LES IZARDS
24000 PERIGUEUX



BUREAU du CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 30 janvier 2023

DÉLIBÉRATION N°2023 – 06

OBJET : Lancement opération de renouvellement urbain de Thiviers Chadeaux 2 (code O55)

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L443-7 et L 443-15-1.

Vu la circulaire démolition n°2001-77 du 15 novembre 2001

Vu le PSP de Périgord Habitat voté en juillet 2020 et le budget d'investissement voté le 15 décembre 2022

ARGUMENTAIRE POUR LE BUREAU du CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Sur Thiviers, l'office est propriétaire de 125 logements répartis sur 9 sites dont 1 seul se compose d'individuel avec 8 logts, donc nous disposons exclusivement de collectif comme offre locative.

Le site concerné par cette opération de renouvellement urbain est celui des Chadeaux :

- 2 collectifs :
 - o 1968 avec Chadeaux 1 et ses 26 logements
 - o 1969 avec Chadeaux 2, et ses 22 logements.



La décision de démolir a été prise lors de l'analyse du devenir du parc dans le cadre de l'élaboration du PSP, voté en juillet 2020,

Il a donc été prévu la seule démolition Thiviers Chadeaux 2 soit 22 logements et de conserver le site des Chadeaux 1 avec une réhabilitation qui a déjà démarré (en 2021, création de la VMC, 2022 façades, parties communes et couverture 2023).



Chadeaux 2 R+4



Chadeaux 1 R+2

L'office portera la démolition -reconstruction et la ville, les espaces verts et nouvelles voiries à créer.

Sur les 22 logements :

- 12 familles à reloger + 2 associations à repositionner dont 6 demandes de mutation déjà effectives sans démarrage de l'enquête sociale
- 8 vacants

25 garages également à démolir car an arrière du bâtiment.

Etat de la vacance au 23/01/2023 LES CHADEAUX (0055) :22 dont 14 logements occupés et 8 logements vacants

	541 (T4)	542 (T5)	641 (T5)	642 (T4)		
	531 (T4)	532 (T5)	631 (T5)	632 (T4)		
	521 (T4)	522 (T5)	621 (T5)	622 (T4)		
	511 (T3)	512 (T6)	611 (T6)	612 (T3)		
	500 (T1)	501 (T1)	502 (T5)	600 (T1)	601 (T5)	602 (T1)

Logement Vacant
 Logemen occupé
 Demande de mutation en cours

entrée 5

entrée 6

2 LGTS ASSO ADSEA
(502 ET 622)

Différentes phases :

- Arrêt relocation (engagée en 2022) et relogement à réaliser après enquête sociale (à lancer 1^{er} semestre 2023) /démarrage des relogements avec participation financière
- Construction de 20 à 25 logements locatifs sociaux (étude de faisabilité faite et validée par la ville, consultation MOE à lancer en 2023)
- Démolition des 22 collectifs et 25 garages (étude de faisabilité en 2023/fin 2024//2025)

Démolition envisagée: Parc non attractif, présence importante de logement collectif sur Thiviers, R+4 sans ascenseur-gros travaux à venir pour remettre à niveau sans réussir à fournir une attractivité à ce parc, vacance récurrente avec conséquence peuplement difficile (location à des associations pour y arriver)

Reconstruction /Uniquement maison individuelle : 20 logements à 25 si possibilité)



LES ELEMENTS FINANCIERS :

- Coût sociaux du relogement des 14 locataires restant : 14 000 € soit estimé à 1 000 €/logement
 - Coût Démolition de l'immeuble et garages : 308 000 € soit estimé à 14 000 €
 - Coût reconstruction 3 135 000 €
- TOTAL PREVISIONNEL du PROJET de RU de Thiviers **3 500 000 €.**

A solliciter :

- Aides financières du département (construction et démolition)
- Aides financières de l'Etat (démolition et construction)
- La ville apporte les terrains supplémentaires et réalise les aménagements et voirie. Estimatif à plus de 280 000 €

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'autoriser le lancement de la démolition des 22 logements situés chadeaux 2 à Thiviers,
- De procéder au relogement familles selon les conditions habituelles,
- D'envisager la reconstruction sur site de 20 à 25 logements.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

BUREAU du CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 30 janvier 2023

DÉLIBÉRATION N°2023 - 8

Objet : Information sur ajustement des charges 2023

Vu la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

INFORMATION POUR LE BUREAU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dans la cadre de la gestion de l'office, la directrice générale a souhaité informer les membres du bureau du conseil d'administration de la politique d'ajustement des provisions de charges qui sera réalisée au 01/01/2023 en plus de celle déjà réalisée en avril 2022 en anticipation de la hausse des prix.

Un débat a également eu lieu à ce sujet avec les nouveaux représentants des locataires le 11 janvier dernier lors d'une réunion d'échange sur l'actualité, en attendant la mise en place officielle du CCL.

Le contexte de l'inflation et de politique locale permet cet ajustement des provisions de charges mensuelles avec prise en compte des éléments ci-dessous :

- Augmentation des tarifs de l'énergie : électricité des communs +25%, hausse du chauffage de 15% et actualisation indiciaire des marchés
- Prise en compte de la revalorisation des tarifs des marchés d'entretien, des nouveaux marchés et des avenants aux marchés.
- Et la mise en place de la redevance incitative avec pour certains sites la refacturation de la redevance en porte à porte collectif ou maintien de la TEOM pour d'autres,

Ci-dessous la liste des dépenses prévisionnelles récupérables 2023 :

N° rubrique	Libellé	Prévisionnel 2023	Observations
821	ELECTRICITE DES COMMUNS	328 364	Le prix de l'électricité 2021-2022 augmente de 25% information SDE
800	ELECTRICITE GARAGE	20 221	Le prix de l'électricité 2021-2022 augmente de 25% information SDE
8241	ELECTRICITE ANTENNE TV	6 426	Le prix de l'électricité 2021-2022 augmente de 25% information SDE
8281	ELECTRICITE ASCENSEURS	23 465	Le prix de l'électricité 2021-2022 augmente de 25% information SDE
8101	ELECTRICITE CHAUFFERIE	151 677	Le prix de l'électricité 2021-2022 augmente de 25% information SDE
843	LOCATION COMPTEURS EAU ET GAZ	23 739	Coeff d'actualisation 2021-2022 1,05
844	LOCATION COMPTEURS CHAUFFAGE	9 200	Coeff d'actualisation 2021-2022 1,05
845	LOCATION COMPTEURS	100 956	Abonnement factures eau
820 & 8201	PORTE AUTOMATIQUE	14 862	Reprise des dépenses du marché DUTREIX SCHINDLER
828	ENTRETIEN ASCENSEURS	42 166	Reprise des dépenses du marché OTIS + Avenant
8361	ENTRETIEN RESEAUX S/C	140 581	Reprise des dépenses du marché SARP OSIS
8362	STATION EPURATION CONTRAT REC	7 660	Reprise des dépenses du marché SARP OSIS
837	CONTRAT RAMONAGE	6 872	Reprise des dépenses du marché EHS + JARDRY
833	ENTRETIEN VMC	185 277	Actualisation des prix 2021-2022 1,04 et prise en compte des avenants
8701	ENTRETIEN POMPE A CHALEUR	15 735	Actualisation des prix 2021-2022 1,04 et prise en compte des avenants
8702	ENTRETIEN CLIMATISEUR	694	Actualisation des prix 2021-2022 1,04 et prise en compte des avenants
8703	ENTRETIEN BALLON THERMO-D	5 235	Actualisation des prix 2021-2022 1,04 et prise en compte des avenants
8704	ENTRETIEN CHAUFFE-EAU	3 330	Actualisation des prix 2021-2022 1,04 et prise en compte des avenants
8705	ENTRETIEN EQUIPEMENT SOLAIRE	29 394	Actualisation des prix 2021-2022 1,04 et prise en compte des avenants
8706	ENTRETIEN CHAUDIERE VMC GAZ	29 907	Actualisation des prix 2021-2022 1,04 et prise en compte des avenants
8707	ENTRETIEN POELE BOIS/PELLETS	13 239	Actualisation des prix 2021-2022 1,04 et prise en compte des avenants

8708	ENTRETIEN CHAUDIERE IND GAZ	262 057	Actualisation des prix 2021-2022 1,04 et prise en compte des avenants
8709	ENTRETIEN CUMULUS ELECTRIQUE	58 249	Actualisation des prix 2021-2022 1,04 et prise en compte des avenants
8710	ENTRETIEN CHAUDIERE IND FUEL	8 586	Actualisation des prix 2021-2022 1,04 et prise en compte des avenants
840	TAXE ORDURES MENAGERES	342 951	Reprise des montants TEOM 2022 pour les secteurs qui ne passe en redevance incitative que courant 2023-2024
8403	REDEVANCE INCITATIVE	246 160	Sites en collecte PAP collectif
8402	IMPOTS LOCAUX	14 484	Commerces
8321	CONVENTION NETTOYAGE	554 909	Reprise des dépenses marchés et avenants
8261	DESINSECTISATIONS CONTRAT	12 545	Reprise des dépenses du marché
827	ENTRETIEN ESPACES VERTS	162 765	Prise en compte des éléments du marché et des OEV
822	EAU ET ABONNEMENT DES COMMUNS	25 110	Reprise des dépenses 2021
842	AGENT SUR SITE	248 912	Reprise des dépenses 2021 + ajustements
8102	CHAUFFAGE COLLECTIF P1/P2	1 581 918	Etude de CDC Conseil pour une projection par sites avec une augmentation de 15% pour 2023
814	R1-R2 RESEAU CHALEUR BOIS	645 947	Etude de CDC Conseil pour une projection par sites avec une augmentation de 15% pour 2023
Total		5 323 594	€

Afin d'estimer au plus juste et d'impacter de façon raisonnable nos locataires, l'office a réalisé une analyse par tranche de variation des provisions 2022-2023 sur les bases des hausses exposées ci-dessus :

Variation provision mensuelle €	Nbre modules	%
<-15	616	6%
-15 à 0	4699	48%
0 à 15	3918	41%
>15	475	5%
Total général	9708	100%

475 modules ont une variation de leur provision de charges supérieures à 15€/ mois. La direction générale, après discussion avec les représentants des locataires, a décidé d'appliquer une variation mensuelle maximum de sa provision de charge de 15€.

En outre, le **SMD3** doit mettre en œuvre la nouvelle taxe incitative avec la création d'une nouvelle dépense « REDEVANCE INCITATIVE » avec application du coût annuel (abonnement + forfait levées) communiqué par le SMD3.

Un ensemble de sites non passés en PAV ou sous décision de rester en pap collectif devront se voir provisionné un nouveau montant sur leurs avis d'échéances. L'office a choisi volontairement une ligne de provision différente pour une meilleure compréhension des locataires.

Un flyer de communication a été envoyé avec le 1^{er} quittancement concerné et une ligne téléphonique dédiée aux charges a été renforcée.

VOTRE AVIS D'ÉCHÉANCE DE JANVIER 2023



Revalorisation du loyer

Au 1^{er} janvier de chaque année, votre loyer est revalorisé.

Cette révision, qui est réglementée, est limitée à l'évolution de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE⁽¹⁾, et plus précisément celui du 2^{ème} trimestre 2022.

Elle représente une augmentation de 3,60%, à compter de votre loyer de janvier 2023.



L'actualisation des provisions de charges

Pour éviter une trop forte régularisation, nous avons procédé à un ajustement de vos provisions de charges qui prend en compte :



L'actualisation des tarifs des marchés d'entretien en cours (entretien des espaces verts, des parties communes et des équipements).



L'actualisation des dépenses d'énergie avec un ajustement de +25% pour les dépenses d'électricité (parties communes, chaufferie, ascenseurs) et de +15% pour les dépenses de chauffage.

Ces ajustements représentent une augmentation des provisions de charges (hors impact de la redevance incitative) qui ne dépassera pas 15€ par mois.



Pour toutes questions, vous pouvez contacter le service compte client au 05.53.02.15.08.



La gestion des déchets ménagers suivant votre situation



Vous êtes concerné-e-s par une redevance incitative en point d'apport volontaire ou en porte-à-porte individualisable (conteneur individuel) : C'est la fin de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Elle est remplacée par la redevance incitative : elle vous sera facturée directement par le SMD3⁽²⁾.



Vous êtes concerné-e-s par une redevance incitative en porte-à-porte collectif : la provision de taxe d'enlèvement des ordures ménagères est remplacée par une « provision redevance incitative ». Elle est calculée sur la base des tarifs décidés par le SMD3, hors levées supplémentaires.



Les communes qui ne sont pas encore en gestion des déchets avec le SMD3, pas de changement dans l'immédiat, la provision relative à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est maintenue.



Pour toutes questions relatives à la redevance incitative, contactez les services du SMD3 au 09.71.00.84.24.



DES DIFFICULTÉS DE PAIEMENT, N'ATTENDEZ PAS QUE LA SITUATION S'AGGRAVE !

Prenez contact sans tarder avec l'un de nos conseillers en prévention des impayés, qui saura vous écouter et faire le point sur votre situation. Des solutions adaptées peuvent vous être proposées : recouvrement@perigordhabitat.fr.

⁽¹⁾ Indice de référence des loyers (IRL) : C'est un indicateur qui sert à indexer les loyers d'habitation. L'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) détermine la valeur de l'IRL, qui évolue chaque trimestre. Pour ce qui concerne votre loyer, c'est l'IRL du 2^{ème} trimestre (+3,60%) qui a été utilisé pour calculer son augmentation.

⁽²⁾ SMD3 : Syndicat Mixte Départemental des Déchets de la Dordogne - <https://smd3.fr>

Il devient urgent d'installer rapidement les PAV car selon nos calculs sur certains sites les forfaits levées sont insuffisants et permettent pour certains sites de tenir à peine 1 mois 1/2. Nous avons donc aussi dû en urgence décider de **réduire drastiquement le nombre de containers collectifs** afin de diminuer le nombre de levée. Le nouveau système a été pensé pour la gestion/responsabilisation de déchet à titre individuel et non pour le collectif !

Il conviendrait à nouveau de négocier avec le SMD3 pour que la facturation n'excède pas le coût de la part fixe annuelle (abonnement + forfait de levées) pour le parc social ! Sachant que :

- Nos conteneurs sont dehors pour une question de sécurité et ils sont donc accessibles aux dépôts sauvages des riverains.
- Il est très probable que les agents du SMD3 lèvent les bacs semi-plein et nous aurons donc des levées supplémentaires injustement facturées. Car même les tournées n'ont pas été changées : toutes les semaines donc à minima 1 levée par semaine/par bac présent !
- Nous ne pouvons tenir pour responsable nos locataires des retards d'installation des PAV.
- Pas de tarification sociale, un coût forfaitaire en fonction « d'une tranche de quantité de logements », ce n'est pas un prix unitaire par logement.

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Conseil d'administration décident, à l'unanimité :

- De prendre acte de la politique de gestion des provisions de charges pour 2023.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

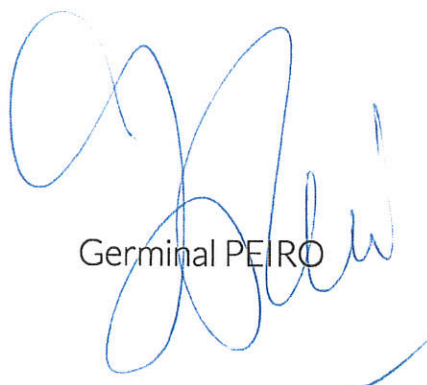


BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 30 janvier 2023

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45

Le Président,



Germinal PEIRO