



CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 14 Octobre 2024
ORDRE DU JOUR

Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 6 mai 2024
Rendus-compte des Bureaux du 17/06 et du 02/10/24

Délibérations

- 2024-18. Débat d'Orientations budgétaires
- 2024-19. Evolution des loyers
- 2024-20. Décision modificative budgétaire 2024
- 2024-21. Délégations de signatures du Directeur Général
- 2024-22. Délégation de pouvoir en cas d'empêchement du Directeur Général
- 2024-23. Prestation Service Archives CDG24

Informations

- Nouveau Plan de communication
- RH : organisation interne - refonte de l'organigramme

**PROCES-VERBAL DES PRESENCES
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14/10/2024**

L'an deux mille vingt-quatre, Le lundi quatorze octobre,

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat Périgord Habitat s'est réuni Salle de l'Hémicycle au Conseil Départemental de la Dordogne sur convocation du Président de Périgord Habitat en date du 4 Octobre 2024, conformément à l'article IV de son règlement intérieur.

ETAIENT PRESENTS :

- M. Germinal PEIRO, Président, Elu du SMOLS
- Mme Véronique CHABREYROU, Vice-Présidente, Elue du SMOLS
- Mme Juliette NEVERS, Elue du SMOLS
- Mme Fabienne LAGOUBIE, Elue du SMOLS
- M. Christian LECOMTE, Personne qualifiée
- Mme Liliane GONTHIER, Personne qualifiée
- Mme Gatienne DOAT, Personne qualifiée
- Mme Carla FERREIRA, Personne qualifiée
- Mme Nicole GERVAISE, Personne qualifiée
- Mme Michèle FAURE, Personne qualifiée
- M. Jean-Bernard DEPRADE, Représentant UDAF
- M.. Miguel MENENDEZ, Représentant d'ACTION LOGEMENT
- M. Jean-Luc DUBOIS, Représentant la CAF
- Mme Catherine VACHEYROUX, Représentante CGT
- Mme Dominique CROUZAL, Représentante Association
- M. Louis LORENZO, Représentant des locataires pour la CLCV
- M. Serge LEFEUVRE, Représentant des locataires pour la CNL
- M. Michel LABOYE, Représentant des locataires pour la CNL

ETAIENT ABSENTS :

- Mme Delphine LABAILS, Elue du SMOLS
- M. Frédéric DELMARES, Elu du SMOLS
- M. Thierry CIPIERRE, Personne qualifiée,
- M. Jean-Paul LOTTERIE, Personne qualifiée
- M. Jean-Paul COUVY, Personne qualifiée
- M. Philippe MORAY, Représentant CFDT
- Mme Nadine SPETTINAGEL, Représentante Association
- Mme Nathalie LABRUNIE, Représentante des locataires pour la CNL
- Mme Gaëlle BAMOUDOU, Représentante des locataires pour l'AFOC

POUVOIR :

- M. Frédéric DELMARES, Elue du SMOLS, représenté par M. Germinal PEIRO
- M. Thierry CIPIERRE, Personne qualifiée, représentée par M. Germinal PEIRO
- Mme Nadine SPETTINAGEL, Représentante d'association, représentée par M. Christian LECOMTE

ASSISTAIENT EGLEMENT A LA REUNION :

- M. Bertrand BOISSERIE, Directeur Général de PERIGORD HABITAT
- M. Patrick SAUVINET, Directeur Général Adjoint de PERIGORD HABITAT
- Mme Nathalie FOURNIER de la DDT représentant Monsieur le Préfet
- M. Jean-Philippe SAUTONIE, Directeur Général Adjoint des Services du Conseil Départemental
- Mme Martine GRAMMONT, Mme Caroline CHAINE de la Direction du Développement et du Développement Durable du Conseil Départemental de la Dordogne
- M. Florent GROULEAUD, Directeur des Moyens Financiers de PERIGORD HABITAT
- M. Yohan GRANGIER, Responsable de la Communication de PERIGORD HABITAT
- Mme Patricia EON, Secrétaire du CSE de PERIGORD HABITAT
- Mme Catherine DUPUY, Assistante 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.

RENDU - COMPTE

BUREAU DU 17/06/24

2024-26. MENSIGNAC : RETROCESSION VOIRIE ET ESPACES VERTS

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau décident, à l'unanimité, avec la non-participation de Mme CHABREYROU, d'approuver la rétrocession à la commune de MENSIGNAC des voiries et espaces verts issues de la parcelle AO 526, qui seront identifiés par le document d'arpentage du géomètre ALTEO sans paiement d'une soulte motivée par l'intérêt général de l'opération.

2024-27. SAVIGNAC-LES-EGLISES : PROGRAMME DE DEMOLITION-RECONSTRUCTION ANCIENNE GENDARMERIE (3045)

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident d'approuver le programme de démolition de l'ancienne gendarmerie de SAVIGNAC-LES-EGLISES au coût prévisionnel de 217 203€ HT.

2024-28. SARLAT : PROJET DE GENDARMERIE (3057)

Vu l'étude de faisabilité menée en février-mars 2024 pour la construction d'une caserne de gendarmerie et de 35 logements collectifs et intermédiaires

Vu le regroupement programmé des unités de la gendarmerie nationale sur la commune de Sarlat-la-Canéda

L'étude de faisabilité a été effectuée sur un foncier mis à disposition par la Ville de Sarlat et situé au lieu-dit Le Château de Meysset- Allée des Acacias d'une emprise totale de 19 858 m².

Selon l'étude de faisabilité, le programme d'investissement pour l'office s'élève à 14 M€ TTC. Il est proposé de conduire l'opération sur le principe habituel : sans mise de fonds propres.

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, avec la non-participation de Mme LAGOUBIE, d'acter l'avancement de la programmation 2024.

2024-29. BOULAZAC PEY HARRY : CONVENTION DE SERVITUDE AVEC M. MAZELLE POUR REJET EAUX PLUVIALES (3006)

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité, d'approuver la décision d'acter la convention de servitude afin de permettre le déversement enterré des eaux pluviales provenant des parcelles, cadastrées : AS 75, AS 76 et AS 77, au sein de la parcelle AS 74, dont M. MAZELLE est propriétaire sur la commune de Boulazac-Isle- Manoire,

2024-30. ETAT DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION ET PART DE FONDS PROPRES SOLLICITES DANS LES MONTAGES FINANCIERS

La programmation budgétaire 2024 a été réalisée en prenant des hypothèses permettant d'aboutir à un équilibre budgétaire sur l'exercice 2024. Cependant, depuis lors, plusieurs constats viennent impacter défavorablement ces hypothèses soit entre la consommation plus élevée de fonds propres, l'augmentation des impayés, des opérations de maintenance et d'entretien plus onéreuses et l'annulation de la vente du bâtiment de la rue de Varsovie, le déficit s'élève à 3 millions d'euros. Il convient donc de prendre des mesures d'ajustement pour ne pas dégrader plus avant l'exercice budgétaire.

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau Conseil d'Administration décident, à l'unanimité, d'approuver les dispositions ci-dessus énoncées.

BUREAU DU 02/10/24

2024-32. CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'UDAF

Dans le cadre du programme expérimental *Aide Budget*, l'UDAF propose à Périgord Habitat une action partenariale qui permettra de mieux détecter et accompagner les ménages en situation d'impayé de loyers et en difficulté budgétaire. Celle-ci est engagée pour une durée d'un an - jusqu'en septembre 2025 - et établira un lien entre les missions remplies par les sites *Point Conseil Budget* de Périgueux, Sarlat et Bergerac et l'action menée par les services de l'organisme auprès de ses locataires.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité, d'approuver les termes de ces conventions et d'autoriser le Directeur Général à les signer.

2024-33. CONVENTIONS DE GESTION EN FLUX GRAND PERIGUEUX, SANILHAC ET ACTION LOGEMENT SERVICES

La réforme nationale des attributions de logements sociaux rend obligatoire depuis le 24 novembre dernier le passage à la gestion en flux des contingents de réservation des logements sociaux. Cela signifie qu'au lieu de comptabiliser un nombre de logements réservés les droits de réservation sont transformés, selon un mode de calcul règlementaire, en pourcentage d'attributions à réaliser dans l'année.

Ce flux d'attributions doit être actualisé chaque année par le bailleur social, en tenant compte notamment des évolutions patrimoniales (vente, démolition, construction neuve).

Le bailleur social doit se mettre en conformité en signant avec chaque réservataire une convention de gestion en flux qui précise les modalités pratiques de cette gestion (décret du 20 février 2020)

Cela concerne les réservataires disposant de réservations sur le patrimoine de Périgord Habitat :

- sur la commune de Sanilhac et pour lequel la commune de Sanilhac est réservataire de logements,
- sur le territoire de la Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux et pour lequel la Communauté d'agglomération Le Grand périgueux est réservataire de logements,
- Sur l'ensemble du parc de PERIGORD HABITAT sur le département de la Dordogne pour lequel Action Logement Services dispose de réservations.

La détermination du pourcentage d'attributions à réaliser dans l'année sera propre au réservataire de la commune de Sanilhac selon le volume de logements réservés et sera détaillé dans l'annexe de la convention qui sera actualisée annuellement.

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité, de prendre acte de la réforme et de l'obligation de la convention de gestion en flux de l'ensemble des conventions de réservation des logements sociaux initialement contractées en stock et d'autoriser le Directeur Général à signer les conventions de gestion en flux avec les réservataires de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, de la commune de Sanilhac ainsi que d'Action Logement Services et tout document ayant trait à sa mise en œuvre.

2024-34. CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'AFPA

L'Afpa est le 1^{er} acteur de la formation professionnelle et de l'accompagnement en France. C'est un organisme de formation professionnelle qualifiante qui accompagne les publics les plus éloignés de l'emploi. Périgord Habitat et l'Afpa sont, depuis de nombreuses années, partenaires pour favoriser l'accès au logement des stagiaires de l'Afpa. A ce titre, Périgord Habitat loue 16 appartements à l'Afpa répartis sur les communes de Boulazac, Périgueux et Trélissac.

Compte tenu de ces éléments et à la demande du directeur de l'AFPA, il est proposé de mettre en place une convention avec l'Afpa afin de formaliser ce partenariat. Cette convention, présentée en séance, est consentie à titre gratuit pour une durée d'un an à compter de sa date de signature. Elle est expressément renouvelable par voie d'avenant.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, décident à l'unanimité d'autoriser le Directeur Général à signer cette convention de partenariat avec l'AFPA.

2024-35. ACQUISITION A LA COMMUNE DE LE LARDIN ST LAZARE (3030)

La Commune de LE LARDIN ST LAZARE souhaiterait céder à l'euro symbolique les parcelles section I 205 d'une contenance 3 388 m² à Périgord Habitat dans l'objectif de faire construire des logements à vocation sociale. En contrepartie de ce foncier, la commune de LE LARDIN ST LAZARE disposera d'un droit de réservation sur les logements construits. Les modalités de réservation sont indiquées dans une convention.

Un avis des domaines, sollicité par Périgord Habitat, a été demandé le 29 mai 2024 (n°18086968). Pour rappel, sans réponse du Pôle d'Evaluation Domaniale dans le délai d'un mois ou dans le délai négocié, l'Office peut délibérer aux conditions financières estimées fondées.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité, d'approuver l'acquisition des parcelles à l'euro symbolique, situées Les Martreys à LE LARDIN ST LAZARE cadastré I N°205 d'une superficie de 3 388 m² en vue de réaliser une opération de construction de logements sociaux, d'approuver la rétrocession à l'Euro symbolique à la commune de LE LARDIN ST LAZARE, des voiries et espaces verts dont les frais de notaire et géomètre seront à la charge de la commune de LE LARDIN ST LAZARE, de donner tous pouvoirs au directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération et d'autoriser le directeur général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

2024-36. CESSION DE 3 BUREAUX DE L'ANCIEN HOTEL SUR LA COMMUNE DE SARLIAC/L'ISLE (3017)

Périgord Habitat est propriétaire d'un l'immeuble 2 avenue de L'Isle à SARLIAC SUR L'ISLE et doit céder à la commune au rez-de-chaussée de cet immeuble, les pièces d'une surface de 111 m², destinées à être transformée en vue d'accueillir des professionnels de santé, ainsi que les parkings au-devant de l'immeuble, pour un montant de 50 000,00 €/HT.

Dans le cadre de cette cession, il a été demandé au Géomètre ALTEO d'établir un règlement de copropriété qui sera enregistré chez notaire ainsi qu'une division parcellaire. Le lot cédé à la Commune de SARLIAC SUR L'ISLE est le N°1 d'une surface de 111 m² et la parcelle d'une contenance de 596 m².

Une convention d'entretien des espaces verts par la commune de SARLIAC SUR L'ISLE sera rédigée par Périgord Habitat.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité, de valider la cession à la commune de SARLIAC SUR L'ISLE du lot 1 pour un montant de 50 000,00 €/HT et de la parcelle d'une contenance de 596 m² et de valider la mise en place d'une convention d'entretien des espaces verts avec la commune de SARLIAC SUR L'ISLE.

2024-37. CESSION DE LA PARCELLE BD 28 A LA COMMUNE DE SARLAT-RUE DE LA BRANDE (028)

Le 11 juillet 2022 le bureau du Conseil d'Administration a autorisé la cession de la parcelle BD N°28 d'une contenance de 2420 m² à la commune de SARLAT sans paiement d'une soulte.

Cette cession se fera par acte administratif et celui-ci n'autorisant pas les cessions sans paiement d'une soulte, il est convenu avec la commune de SARLAT pour une somme de 15 €.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité, d'autoriser la rétrocession de la parcelle BD 028 d'une superficie de 2420 m² à la commune de SARLAT moyennant la somme de 15 Euros, motivée par l'intérêt général de l'opération, de donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération et d'autoriser le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

2024-38. AUTORISATION DE CESSION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE AB310 A LES BASTIDES A ST-AULAYE-PUYMANGOU (637)

Périgord Habitat est propriétaire de 12 logements Lotissement La bastide sur la commune de St Aulaye Puyangou, cadastré AB 310 d'une contenance de 3580 m². Mme VASSE Audrey est propriétaire des parcelles AB 250 et 309 et souhaiterait acquérir une partie de la parcelle AB 310 pour une surface de 859 m². Ce bout de terrain n'est pas utilisé par le locataire mitoyen au vu de l'entretien (surface terrain + 2 gros arbres) et c'est donc Périgord Habitat qui se charge de l'entretien.

Après négociation, il a été proposé à Mme VASSE Audrey de leur céder ce terrain moyennant la somme de 10€/TTCm² pour une surface 859 m² soit 8590 €/TTC/m². Mme VASSE Audrey a accepté cette offre et s'engage à prendre en charge tous les frais (géomètre, notaire) afférents à cette cession.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité, d'approuver la cession à Mme VASSE Audrey d'un terrain de 859 m² issue de la parcelle AB N°310 moyennant la somme de 10€/TTC/m² soit 8590 €/TTC/m², de donner tous pouvoirs au directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération et d'autoriser le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

2024-39. SECURITE : PREVENTION DES RISQUES DE CHUTE SUR LES CHANTIERS

Périgord Habitat s'applique à garantir la sécurité des intervenants sur tous ses chantiers de travaux. Ces prescriptions sont détaillées dans l'ensemble des documents de marché établis à l'occasion des consultations d'entreprise et des contractualisations en découlant.

L'Etat établit des Plans Santé au Travail pluriannuels. Le quatrième Plan (2021-2025) a conforté la priorité donnée à la prévention. En Dordogne, les services de la DDETS(PP)-Inspection du Travail exercent un contrôle régulier de la sécurité de nos installations.

Périgord Habitat échange aujourd'hui avec ces services sur plusieurs chantiers de construction de logements individuels ou collectifs. Ce sont des programmes de construction dont les marchés de maîtrise d'œuvre ont été initiés entre 2018 et 2023, pour lesquels les marchés de travaux ont été attribués entre 2020 et 2024.

L'Inspection du travail promeut des moyens de protection collective mutualisés pour certains lots de travaux (maçonnerie, enduits, charpente, couverture-zinguerie notamment) afin de sécuriser les chantiers sur toute leur durée. Périgord Habitat s'associe aux services de l'Etat pour garantir la sécurité sur ses chantiers, intégrer leurs prescriptions et leur présenter les moyens de protection appropriés. Or, nos marchés en cours n'ont pas anticipé ce besoin de mutualisation et certains de nos prestataires n'y sont pas favorables a priori.

Suivant l'exemple d'autres bailleurs sociaux en France et en Nouvelle-Aquitaine, Périgord Habitat souhaite mettre en œuvre des chantiers d'expérimentation avec l'ensemble de ces partenaires, sur plusieurs configurations de travaux (construction neuve, réhabilitation, plan d'entretien).

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau Conseil d'Administration décident, à l'unanimité, d'approuver la démarche de prévention des risques d'accident sur l'ensemble des chantiers, dans le respect des prescriptions réglementaires du Code du Travail, de valider l'engagement de l'ensemble des démarches nécessaires à la satisfaction des recommandations des services de la DDETS(PP)-Inspection du Travail, d'autoriser le Directeur Général à rechercher les pistes d'optimisation financière permettant de satisfaire la réglementation en vigueur et d'encourager la mise en œuvre de chantiers expérimentaux.

2024-40. MISE A JOUR DU TABLEAU DES EFFECTIFS AU 01/12/24

La mise à jour du tableau des effectifs a été proposé afin de prendre en compte les avancements de grade au 1^{er} décembre 2024. Les filières administrative et technique représentent 65 postes ouverts et 2 postes d'agents de maîtrise ouverts.

Les LDG (Lignes Directrices de Gestion) ont été établies pour 6 ans et les avancements de grades s'y conforment.

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité, de valider la mise à jour du tableau des effectifs au 1^{er} décembre 2024.

2024-41. RH : ORGANISATION INTERNE - REFONTE DE L'ORGANIGRAMME

Suite à sa nomination le 6 mai 2024 et au cours des premiers mois de sa prise de fonction, le Directeur Général a rencontré la majorité des personnels de l'agence et procédé à une analyse du fonctionnement et de l'organisation de la structure avec le prisme de la feuille de route fixée par le président de l'Office.

Il a notamment été question de s'assurer de la mise en adéquations des missions, des moyens et des objectifs formulés dans cette feuille de route.

Dans cette perspective il est proposé d'apporter les modifications suivantes à l'organigramme :

La sécurisation et l'agilité de déploiement de la politique patrimoniale seront améliorées **par la Prise en charge par le Directeur Général de la direction du Pôle Maîtrise d'Ouvrage Construction-maintenance,**

La sécurisation des procédures et l'optimisation de la gestion financière sera assurée **par la nomination d'un Directeur Général Adjoint**, M. Patrick SAUVINET, en charge du Pôle Ressources Administration des Finances et du Pôle Relation Client,

Les objectifs ambitieux de qualité de service et de contrôle de gestion déployés à l'ensemble des pôles de l'office **seront remplis par Création d'une direction Qualité de Service et Contrôle de Gestion** à la tête de laquelle est nommée Mme LACAVE Sandrine,

Les ambitions de qualité environnementale, de diversification des modes constructifs, le pilotage des projets complexes tels que le NPNRU, le suivi de la CUS et le pilotage du plan spécifique pluriannuel du patrimoine seront assumés par la **Création d'une direction de la Stratégie Patrimoniale et de l'Innovation** à la tête de laquelle M. Yann LE DARE,

S'agissant des directions opérationnelles territoriales, il est proposé de rapprocher les directeurs des unités de gestion du terrain ; au plus près des locataires.

Ainsi :

Au niveau du département,

- Mme Muriel CAMPCROS (accompagnée de Mr Bertrand Besson comme adjoint) aura la direction des agences du Grand Périgueux et de Bergerac,
- L'agence de NONTRON sera sous la direction directe de Mme Sandrine VANNINI GANIEC
- L'agence de Sarlat de SARLAT sous la direction directe de M. Pierre FERNANDES.

Cette nouvelle organisation qui se veut plus réactive et plus transversale doit répondre :

- d'une part, à l'alternative souhaitée par le personnel au travers des audits organisationnel et salarial,
- d'autre part, au renforcement des atouts de l'office pour une meilleure efficacité au service des locataires et pour développer une stratégie financière et patrimoniale plus en concordance avec la feuille de route de la collectivité de rattachement de l'office, le SMOLS.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité, de prendre acte des dispositions figurant au nouvel organigramme présenté en séance et d'approuver la nouvelle organisation s'y afférant.



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 octobre 2024

DÉLIBÉRATION N°2024- 18

Objet : Débat d'Orientations Budgétaires pour 2025

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

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

La procédure budgétaire comporte deux phases :

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

Il est donc proposé aujourd'hui de débattre des Orientations Budgétaires pour l'année 2025 et ainsi :

- Fixer le cadre dans lequel la préparation du budget s'inscrira,
- Éclairer à plus long terme – sur une échéance de dix ans - la portée des engagements qui seront pris au cours de l'exercice 2025.

Pour cela, il convient :

- D'appréhender le contexte macro-économique,
- De considérer les évolutions tendanciennes de la situation financière au cours des trois dernières années,
- De prendre en compte la situation financière de l'organisme, telle qu'elle peut être estimée au terme de l'exercice en cours,
- De partager les orientations stratégiques cadres, tant en termes de gestion, de développement de nouveaux services et d'investissement.

I. La situation financière de l'organisme

1. Contexte macro-économique

Dans la continuité des exercices antérieurs, le contexte macroéconomique des Offices Publics de l'Habitat demeure affecté par :

- Une demande de logements élevée, qui implique de nouveaux investissements de la part des territoires et des organismes, à mettre en perspective avec une réduction des aides publiques ;
- Une inflation marquée au cours des deux dernières années, qui maintient à un niveau élevé le coût de la gestion patrimoniale et du développement ;
- Une exigence pour appréhender une mission d'utilité sociale dans un environnement sensible.

Par ailleurs, le projet de loi de finances 2025 introduit, en l'état, plusieurs mesures importantes pour soutenir le logement social, tout en cherchant des solutions pour développer la mixité sociale et optimiser l'utilisation du parc social existant.

Logements intermédiaires : le projet propose aux communes en retard dans leurs objectifs de logements sociaux (fixés par la loi SRU) de compenser une partie de ce manque avec 25 % de logements intermédiaires. Ces derniers se situent entre les logements sociaux et les logements privés en termes de loyers et de conditions d'accès, et se destinent aux personnes non éligibles au parc social. Cette mesure est conçue pour rendre les projets de logements plus viables économiquement tout en favorisant la mixité sociale.

Généralisation des surloyers : le projet introduit une généralisation des surloyers pour les locataires du parc HLM dont les revenus dépassent de plus de 20 % les plafonds de ressources fixés pour l'accès au logement social. Ces locataires pourraient être invités à quitter leur logement après une période de préavis de 18 mois, une mesure qui concerne environ 80 000 ménages. Cela vise à améliorer la justice sociale en libérant des logements pour les plus précaires.

Facilitation de l'accès à la propriété pour les jeunes : le projet envisage également des mesures pour aider les jeunes à accéder à la propriété, notamment en facilitant la constitution d'un apport pour réduire les frais bancaires. Cette aide intergénérationnelle est en cours de débat et devrait être précisée au cours des discussions budgétaires.

Hypothèses macroéconomiques

D'une façon générale, les quatre principaux indicateurs macroéconomiques ci-après exposés permettent d'inscrire les orientations budgétaires dans un contexte plus favorable qu'il n'était perçu préalablement.

| Hypothèses 2024 | | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Pour mémoire - hypothèses juin 2023 | | | | | | | | |
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 et + |
| Inflation | 4,8 % 4,8 % | 2,4 % 2,8 % | 2,2 % 2,3 % | 2,1 % 2,1 % | 2,0 % 2,0 % | 2,0 % 2,0 % | 2,0 % 2,0 % | 2,0 % 2,0 % |
| ICC | 5,3 % 5,2 % | 2,8 % 3,8 % | 2,7 % 3,0 % | 2,5 % 2,7 % | 2,4 % 2,5 % | 2,3 % 2,3 % | 2,3 % 2,3 % | 2,3 % 2,3 % |
| Hausse des loyers (IRL) | 3,6 % 3,6 % | 3,5 % 3,5 % | 3,4 % 3,6 % | 2,3 % 2,4 % | 2,2 % 2,1 % | 2,1 % 2,0 % | 2,0 % 2,0 % | 2,0 % 2,0 % |
| Taux du Livret A (TLA) | 2,9 % 3,4 % | 3,0 % 3,5 % | 2,8 % 2,7 % | 2,4 % 2,3 % | 2,0 % 2,0 % | 2,0 % 2,0 % | 2,0 % 2,0 % | 2,0 % 2,0 % |

L'inflation, fondée sur l'Indice des Prix à la Consommation de l'INSEE, caractérise une augmentation générale et durable des prix. Ce paramètre affecte les charges courantes supportées par l'organisme. La trajectoire retenue inscrit les orientations budgétaires dans un cadre plutôt favorable.

L'Indice du coût de la construction – ICC - caractérise l'évolution des prix des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Corrélé à l'inflation, il affecte le coût des opérations patrimoniales (constructions, réhabilitations, démolitions et remplacements de composants). Il décroît fortement entre les exercices 2023 et 2024 et fixe un cadre à priori favorable aux orientations budgétaires. Toutefois, la mise en concurrence réussie des prestataires, le plus souvent locaux, est également une condition indissociable de la maîtrise du coût des investissements.

Les loyers pratiqués peuvent être revus chaque année sur la base de l'Indice de Révision des Loyers (IRL). Les possibles évolutions de cet indicateur demeurent quasi-identiques aux prévisions antérieures.

Enfin, les fonds collectés par la Banque des Territoires sur le livret A, produit financier le plus populaire en France, sont mis à la disposition des organismes sous forme de prêts, parfois bonifiés. Le taux du livret A constitue la base de calcul de la charge d'intérêts des prêts contractés par l'OPH. Les évolutions, attendues à partir de 2025 puis 2026 de façon plus substantielle, présentent un caractère favorable.

2. Situation financière PH

a. Une fragilité amorcée en 2022, accentuée en 2023

L'année 2020, année de la fusion entre Grand Périgueux Habitat et Dordogne Habitat a produit un niveau d'autofinancement net (*solde des flux réels de l'exploitation courante qui vient renforcer les capitaux propres et donc qui pourra être affecté au financement de nouveaux investissements*) favorable, consolidé au cours de l'année 2021 (en progression à 13.5 %).

Mais ces résultats observés au cours de ces deux exercices ont, de façon exceptionnelle, été marqués par une aide importante de la part du Conseil Départemental de la Dordogne dans le cadre du plan d'urgence et plan de relance, les soutiens financiers prévus au protocole CGLLS ou encore dans le cadre du programme NPNRU.

L'année 2022 affiche les premiers signes de fragilité en raison :

- D'éléments financiers exceptionnels moins importants (1 685K€ contre 4 762K€ en 2021 et 3 876 K€ en 2020),
- De postes de dépenses qui progressent ; en particulier l'annuité d'emprunt, la taxe foncière, les frais de personnel. L'autofinancement courant (ne comprenant pas les éléments exceptionnels d'autofinancement) évoluait de 7.2 % en 2021 à -0.5 % en 2022.

L'autofinancement net 2023 est de 0.15 % soit très proche de la zone de fragilité, définie lorsque ce ratio est négatif sur l'exercice ou lorsque sa moyenne sur 3 années consécutives est inférieure à 3 %. Le poids de la dette explique cette dégradation marquée par les augmentations soutenues du taux de livret A (0.5 % à 1% au 01/02/2022 puis 2 % au 01/08/2022 et 3 % le 01/02/2023).

Mais aussi une hausse des frais de personnel et des frais de structure que la baisse du coût de la maintenance n'a pas suffisamment compensée.

b. L'année 2024

Le budget de l'année 2024 a été approuvé dans la perspective d'un résultat comptable escompté de + 25 556 €, ainsi qu'un autofinancement net de 804 K€ (2 % des loyers).

Certaines hypothèses formulées lors de l'élaboration du budget ne seront pas réalisées :

- L'objectif de vacance locative était fixé à 5.5 % ; il est à présent estimé à 6.7 %, soit des pertes de loyers estimées à 250 K€ ;
- Des retards opérationnels différent les recettes supplémentaires escomptées. 37 logements neufs ont pour l'heure été mis en location, la prévision étant fixée à 159 ;
- Un coût des impayés qui dépasse d'environ 600 K€ la prévision budgétaire ;
- Des interventions de maintenance prévues en baisse au budget (6 022 K€), qui ont été in-fine impactées par des imprévus : hausse des réclamations techniques (+580 K€) et exigence accrue de remise en état des logements suite au départ des locataires (+700 K€) ;
- Une reprise sur la provision pour Gros Entretien réalisée en 2023 qui présente en 2024 un impact défavorable à hauteur de 650 K€ ;
- Le report en 2025 de la cession de l'ex-siège de Dordogne Habitat sis rue de Varsovie ;
- Des charges exceptionnelles induites par des procédures contentieuses plus importantes que prévues.

Valeur référence pour la préparation des orientations budgétaires 2025, le résultat comptable de l'exercice 2024 est estimé à - 2 M€ ; l'autofinancement net à - 1.1 M€ et l'autofinancement courant à -2.9 M€.

II. Les Orientations budgétaires – les recettes

1. Loyers

a. La revalorisation des loyers

L'évolution des loyers répond à plusieurs objectifs :

- Supporter les coûts d'entretien et de gestion du patrimoine : les coûts augmentent en raison de l'usure naturelle des bâtiments et de la nécessité de réparations majeures. Les loyers doivent couvrir ces dépenses ;
- Améliorer la qualité des logements : si nous améliorons la qualité des logements, en ajoutant de nouvelles fonctionnalités ou en rénovant des logements existants, cela peut justifier une augmentation des loyers pour couvrir les coûts de ces améliorations ;
- Adapter l'autofinancement à l'inflation.

La revalorisation annuelle des loyers n'est pas libre, elle est réalisée dans la limite de la variation de l'indice de révision des loyers (IRL) du seul deuxième trimestre de l'année en cours (2T2024 à **3.26 %**).

Face à ces impératifs de gestion et à la situation estimée au terme de l'année 2024, les orientations budgétaires tiennent compte d'une revalorisation des loyers pratiqués au niveau de l'IRL. Les membres du Conseil d'Administration seront dans un second temps appelés à se prononcer à ce sujet.

b. Les mises en location attendues en 2025

La mise en location de 127 logements – dont les reports de livraisons connues en 2024 - est attendue en 2025, produisant sur l'année environ 570 K€ de loyers supplémentaires ; ce montant étant appelé à être affiné selon les dates consolidées de mise en service dans le cadre de la préparation du budget.

| LIBELLES | Nbre log |
|-----------------------------------------|----------|
| BERGERAC Séviigné 2 VEFA | 26 |
| LE PIZOU Les Mandarins | 6 |
| SAINT POMPON Lot La Louisse | 5 |
| SANILHAC 4lgs | 4 |
| Px LA MINOTERIE Saltgourde individuelle | 12 |
| PX RIBOT 12lgs | 12 |
| PRIGONRIEUX | 24 |
| SIORAC en PERIGORD | 15 |
| LA COQUILLE-10 | 10 |
| VERTEILLAC | 10 |
| ST SAUD LACOUSSIERE | 3 |

c. Une politique revalorisation des loyers à la relocation

L'augmentation des loyers à la relocation s'inscrit dans un cadre réglementé, visant à concilier l'accès au logement social tout en assurant la viabilité économique de la structure. Il est possible d'augmenter le loyer à la location de manière modérée pour que le logement reste accessible et attractif aux ménages à faibles revenus.

Cette augmentation se fait alors dans le respect des plafonds de loyers fixés dans les conventions. Une telle disposition serait constitutive de recettes estimées entre 100K€ et 300 K€ par année.

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration de débattre de cette disposition qui serait mise en œuvre en tenant compte de l'attractivité de chaque logement. Il est à noter que, le plus souvent, une grande partie de cette augmentation est couverte par une revalorisation proportionnelle des aides APL.

d. La Réduction de Loyer de Solidarité

La Réduction de Loyer de Solidarité – RLS - s'applique à l'ensemble des contrats en cours pour les logements conventionnés. son montant est fixé, chaque année, par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget.

En 2025, l'impact net de la RLS est estimé à - 1 900 K€, diminuant d'autant l'autofinancement et la capacité à investir.

2. Autres recettes

Le développement d'activités annexes permettrait de diversifier nos sources de revenus et de répondre pour partie aux enjeux économiques actuels. Au titre des orientations budgétaires, il est proposé d'étudier l'opportunité de développer :

- Une gestion active de certains espaces de stationnement ;
- Des revenus publicitaires (affichage sur les échafaudages lors de travaux de façades) ;
- L'installation de panneaux solaires en toiture, assortie de la valorisation de l'électricité produite de façon excédentaire ;
- L'activité de gestion de syndic, selon un équilibre financier qui pourrait être revu ;
- Un service de maîtrise d'ouvrage déléguée auprès des communes du territoire ou d'opérateurs tiers.

III. Les Orientations budgétaires – les charges d'exploitation

1. Les frais de gestion

La maîtrise des frais de gestion présente un intérêt crucial, tant pour la viabilité économique de l'organisme que pour la satisfaction des locataires. Une gestion efficace permet de réduire ces coûts tout en optimisant la qualité des services rendus aux locataires.

Les frais de gestion seront marqués par le regroupement des services au sein de la Maison Départementale de l'Habitat, le solde net entre le loyer des locaux actuels et les futures charges progressant d'environ 300 K€ en 2025. Ce projet sera le support à très court terme de nouvelles synergies et réussites tant internes que partenariales.

Une action managériale transversale, sous l'impulsion d'un Comité de Direction élargi, est envisagée pour trouver le meilleur équilibre possible entre les ressources financières à disposition et l'exigence du service attendu par les partenaires et locataires de l'organisme. Elle sera conduite à l'appui de la fonction de contrôle de gestion récemment mise en place auprès de la direction générale.

Dans cette perspective, l'organigramme a été revu.

La sécurisation et l'agilité de déploiement de la politique patrimoniale seront améliorées **par la Prise en charge par le Directeur Général de la direction du Pôle Maitrise d'Ouvrage Construction-maintenance,**

La sécurisation des procédures et l'optimisation de la gestion financière sera assurée **par la nomination d'un Directeur Général Adjoint,** M. Patrick SAUVINET, en charge du Pôle Ressources Administration des Finances et du Pôle Relation Client,

Les objectifs ambitieux de qualité de service et de contrôle de gestion déployés à l'ensemble des pôles de l'office **seront remplis par Création d'une direction Qualité de Service et Contrôle de Gestion** à la tête de laquelle est nommée Mme LACAVE Sandrine,

Les ambitions de qualité environnementale, de diversification des modes constructifs, le pilotage des projets complexes tels que le NPNRU, le suivi de la CUS et le pilotage du plan spécifique pluriannuel du patrimoine seront assumés par la **Création d'une direction de la Stratégie Patrimoniale et de l'Innovation** à la tête de laquelle M. Yann LE DARE,

S'agissant des directions opérationnelles territoriales, il est proposé de rapprocher les directeurs des unités de gestion du terrain ; au plus près des locataires.

Ainsi :

Au niveau du département,

- Mme Muriel CAMPCROS (accompagnée de Mr Bertrand Besson comme adjoint) aura la direction des agences du Grand Périgueux et de Bergerac,
- L'agence de NONTRON sera sous la direction directe de Mme Sandrine VANNINI GANIEC
- L'agence de Sarlat de SARLAT sous la direction directe de M. Pierre FERNANDES.

Cette nouvelle organisation qui se veut plus réactive et plus transversale doit répondre :

- d'une part, à l'alternative souhaitée par le personnel au travers des audits organisationnel et salarial,

- d'autre part, au renforcement des atouts de l'office pour une meilleure efficacité au service des locataires et pour développer une stratégie financière et patrimoniale plus en concordance avec la feuille de route de la collectivité de rattachement de l'office, le SMOLS.

L'accent sera mis sur une gestion efficiente des achats et la vérification de la qualité des interventions confiées aux prestataires de l'organisme. Enfin, l'année 2025 est marquée par un effort pour accentuer l'appropriation interne du système d'information, dont le développement fonctionnel a été particulièrement soutenu depuis 2021. L'acquisition de nouveaux logiciels et de nouveaux services informatiques a vocation à être planifiée de façon plus progressive dans le temps à compter de 2025.

2. Une réflexion stratégique en faveur d'une gestion résidentielle revue

A défaut d'une approche globale, la maîtrise des frais de gestion pourrait entraîner une qualité de service progressivement plus aléatoire. Il est proposé d'engager une réflexion autour des modalités de gestion des sites en intégrant au mieux les attentes parfois différenciées des locataires et les singularités des espaces résidentiels dont Périgord habitat a la charge.

Cette réflexion permettrait de composer des modèles appropriés pour assurer une présence et une gestion adaptée aux formes de cadre de vie qu'offrent les grands ensembles collectifs, les résidences ou encore les logements individuels, parfois diffus ; et ainsi répondre aux attentes en optimisant les charges et les déplacements entre les sites.

Des propositions pourraient être formulées auprès du Conseil d'Administration en cours d'année 2025, en considérant le fait que, pour être qualitative, cette réflexion convoque l'essentiel des expertises métiers de l'organisme :

- Les compétences de proximité et de gestion locative, au cœur de la thématique de façon intrinsèque ;
- Les services de maîtrise d'ouvrage, pour intégrer les problématiques de gestion dès les phases conceptuelles des opérations de construction et de réhabilitation lourde ;
- La gestion des ressources humaines, pour identifier des profils métiers marqués par une très forte polyvalence, la gestion résidentielle convoquant des qualités de présentation, de maîtrise d'outils informatiques complexes, de compétences administratives et techniques ;
- La politique de communication et de représentation de l'organisme auprès de ses résidents ;
- Ou encore les services financiers, pour fonder un modèle économique viable.

3. L'évolution de la masse salariale

Une évolution contenue de la masse salariale est un enjeu crucial pour les organisations de manière générale. Une augmentation de la masse salariale de 2 % en 2025, en moyenne, comprenant l'évolution des carrières pour les fonctionnaires, l'évolution des différentes cotisations, la négociation annuelle obligatoire, la gestion des départs est prise en compte au stade des orientations budgétaires.

4. Les annuités

L'évaluation des annuités à moyen terme est la suivante ; celles-ci sont à mettre en perspective avec les investissements présentés dans un second temps.

| Patrimoine locatif logts et structures collectives | 2 023 | 2 024 | 2 025 | 2 026 | 2 027 | 2 028 | 2 029 | 2 030 | 2 031 | 2 032 |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Annuités patrimoine de référence | - 14 656 | - 15 868 | - 13 571 | - 13 474 | - 13 323 | - 13 050 | - 12 434 | - 12 400 | - 12 082 | - 11 891 |
| Effets des cessions et démolitions logements | | 0 | 2 | 7 | 7 | 13 | 19 | 24 | 30 | 28 |
| Annuités des travaux immobilisés logements | | - 124 | - 322 | - 486 | - 986 | - 1 178 | - 1 342 | - 1 485 | - 1 632 | - 1 783 |
| Annuités des opérations nouvelles logements | | 0 | - 165 | - 1 195 | - 1 824 | - 2 199 | - 2 480 | - 2 924 | - 3 334 | - 3 420 |
| Annuités des interventions structures collectives | | - 5 | - 10 | - 15 | - 20 | - 25 | - 30 | - 49 | - 49 | - 49 |
| Total annuités emprunts locatifs | - 14 656 | - 15 997 | - 14 067 | - 15 163 | - 16 146 | - 16 438 | - 16 267 | - 16 835 | - 17 068 | - 17 115 |

L'annuité d'emprunt évoluerait de +2 459 K€ entre 2023 et 2032 de la manière suivante :

- Baisse de l'annuité du stock de dettes existant (-2 765 K€) ;
- Impact des futures opérations d'investissement pour 5 224 K€.

5. La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) représente une charge importante. Elle est perçue par les collectivités territoriales et a un impact direct sur les finances de l'organisme. Elle représente le 2^{ème} poste de dépense de la structure mais aussi une part relative plus importante que la médiane (19.1 % contre 13% en 2022). Aussi, sa progression est évaluée et estimée à un rythme plus rapide que l'augmentation des loyers.

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Montant | 6427 | 6531 | 6858 | 7141 |
| En % des loyers | 18,2 | 18,1 | 18,8 | 19,1 |

Pour atténuer l'impact de la TFPB, l'organisme modernise progressivement son patrimoine en intégrant le plus souvent des opérations sources de dégrèvements :

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

IV. La stratégie patrimoniale au stade des orientations budgétaires

1. Les démolitions sans reconstruction

L'impact financier d'une démolition sans reconstruction peut avoir des conséquences financières significatives pour la structure :

- Perte de revenus locatifs ;
- Des coûts de démolition importants impactant directement le compte d'exploitation ;
- Des charges de maintenance du sites vacants (avant et éventuellement après la démolition).

Pour restaurer les équilibres financiers à court terme, il est proposé de différer la démolition effective de certains logements qui, parfois, sont d'ores et déjà vacants. Ces travaux seraient plus aisément soutenables à compter de 2027 ; toutefois, ceci suppose une vigilance accrue pour sécuriser au mieux ces espaces.

2. La modération de la stratégie de vente

De façon conjoncturelle, il est proposé de maîtriser le volume des cessions de logements en systématisant l'analyse préalable de la rentabilité que présente la gestion locative.

Un plan de vente revu en conséquence sera soumis à l'avis du Conseil d'Administration à l'occasion de la présentation du budget de l'exercice 2025.

La cession des bureaux administratifs situés rue de Varsovie est escomptée en 2025 pour un montant entre 350 et 400 K€. Dans le cadre des orientations budgétaires, la cession de l'ensemble immobilier sis rue Gambetta (agence de Périgord Habitat) est prise en compte en 2026 mais pourrait, le cas échéant, intervenir à plus brève échéance.

3. Investissements

En l'état du contexte et des données financières préalablement exposées, il est proposé de revoir la stratégie de développement à un rythme moins soutenu et moins consommateur de fonds propres ; soit 60 logements par an environ à part de 2027, les années 2025 et 2026 étant marquées par la mise en location des logements actuellement en cours d'études avancées ou de construction.

| Patrimoine locatif logts et structures collectives | 2 023 | 2 024 | 2 025 | 2 026 | 2 027 | 2 028 | 2 029 | 2 030 | 2 031 | 2 032 | 2 033 |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Livraisons | | 37 | 213 | 140 | 66 | 70 | 58 | 52 | 39 | 60 | 60 |

S'agissant des réhabilitations :

- La planification des opérations est étirée dans le temps dans le cadre des orientations budgétaires ; une réflexion autour du montage de ces opérations est appelée à être engagée afin de composer des programmes plus globaux qui visent à :
 - o Mieux prendre en compte les besoins des locataires ;
 - o Limiter les opérations ponctuelles (remplacements de composants) post-réhabilitation ;
 - o Mobiliser des dispositifs financiers de plus long terme.
- De nouvelles formes de partenariat, de nouveaux dispositifs de soutien financier, permettraient de revoir de façon plus dynamique cette première esquisse de programmation.

4. Maintenance courante et programmée

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration de maintenir les engagements en termes de maintenance courante et programmée (Gros-Entretien et Remplacements de Composants) à un niveau comparable à celui effectivement réalisé en 2024.

La maintenance joue un rôle crucial dans la gestion des réclamations en contribuant non seulement à l'amélioration de la qualité de vie des locataires, mais aussi à l'efficacité opérationnelle de la structure.

A court terme, il s'agit d'un levier essentiel de la satisfaction des locataires et de la réussite de la démarche Quali'HLM en cours de certification

Sur la base de ces éléments et orientations, les membres du Conseil d'Administration sont invités à prendre connaissance de l'étude financière prospective établie selon le logiciel VISIAL partagé avec la CGLLS, la Fédération des OPH, ou encore la Banque des Territoires ; et considérer en particulier :

- L'autofinancement courant, qui peut être défini par le solde des flux réels de l'exploitation courante venant renforcer les capitaux propres
- L'autofinancement net tenant compte des éléments exceptionnels
- Le potentiel financier constitue le reliquat de fonds propres et/ou ressources externes potentiellement affectable au financement des immobilisations.

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Patrimoine locatif logts et structures collectives | 2 023 | 2 024 | 2 025 | 2 026 | 2 027 | 2 028 | 2 029 | 2 030 | 2 031 | 2 032 | 2 033 |
| Livraisons | 37 | 213 | 140 | 66 | 70 | 58 | 52 | 39 | 60 | 60 | |
| Autofinancement courant HLM | - 2 311 | - 2 905 | - 209 | - 219 | - 385 | 341 | 1 059 | 884 | 743 | 801 | 823 |
| <i>en % des loyers</i> | <i>-6,12%</i> | <i>-7,48%</i> | <i>-0,51%</i> | <i>-0,52%</i> | <i>-0,88%</i> | <i>0,75%</i> | <i>2,26%</i> | <i>1,84%</i> | <i>1,51%</i> | <i>1,59%</i> | <i>1,60%</i> |
| Éléments exceptionnels d'autofinancement | 2 342 | 1 747 | 757 | 837 | 936 | 934 | 597 | 587 | 576 | 565 | 553 |
| Autofinancement net HLM global | 31 | - 1 158 | 548 | 618 | 552 | 1 275 | 1 655 | 1 470 | 1 319 | 1 366 | 1 377 |
| <i>en % des produits des activités et financiers</i> | <i>0,08%</i> | <i>-2,95%</i> | <i>1,33%</i> | <i>1,45%</i> | <i>1,24%</i> | <i>2,77%</i> | <i>3,51%</i> | <i>3,04%</i> | <i>2,66%</i> | <i>2,70%</i> | <i>2,66%</i> |
| Potentiel financier à livraison 31/12 | 20 415 | 18 568 | 11 359 | 9 731 | 8 579 | 9 245 | 9 923 | 10 299 | 10 801 | 10 398 | 9 901 |

La simulation présentée est une simulation provisoire qui fera l'objet d'une approche conjointe avec la fédération et fera l'objet d'une présentation dans le cadre du vote du rapport d'exécution du protocole CGLLS en conseil d'administration de décembre 2024.

Les membres du Conseil d'Administration sont appelés à débattre des orientations budgétaires et du cadre prévisionnel dans lequel pourrait s'inscrire l'exercice 2025 en retenant en particulier :

- Un contexte macro-économique progressivement plus favorable qu'il ne l'était en 2024 ;
- Des recettes de loyers qui pourraient être ré-évaluées pour gommer en partie les incidences de l'inflation et préserver la capacité de l'organisme à apporter un service de qualité à ses locataires ;
- La nécessité de maîtriser au niveau escompté les frais de gestion tout en recherchant des modes de gestion résidentielle adaptés aux typologies des ensembles immobiliers et territoires ;
- La réduction, au moins ponctuelle, du rythme des constructions de logements ;
- Une planification plus étirée des opérations de réhabilitation qui pourrait motiver de nouvelles formes de partenariat ;
- Le maintien des engagements en termes de maintenance afin d'apporter une réponse aux dysfonctionnements courants détectés sur le patrimoine ou exprimés par les résidents.

Et en conséquence :

- Une période 2025-2027 au cours de laquelle l'organisme restaure progressivement sa situation financière ; l'autofinancement net évoluant progressivement tout en demeurant en deçà du seuil de fragilité ;
- Une année 2028 qui marque une situation sécurisée, l'autofinancement courant étant positif, l'autofinancement net proche de 3% des loyers et le potentiel financier à terminaison des opérations relativement stabilisé autour de 10 M€ ;
- Des capacités de développement qui pourraient réapparaître à compter de 2029/2030, hypothèse que de futures modélisations financières permettront de consolider.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De prendre acte des hypothèses budgétaires en fonctionnement et en investissement pour 2025 et autorisent Monsieur le Directeur Général à engager la préparation du projet de budget 2025 suivant les orientations débattues.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 Octobre 2024

DÉLIBÉRATION N°2024 - 2024-19

OBJET : Evolution des loyers-revalorisation annuelle au 01/01/2025

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

Le rapport, présenté en séance, stipule :

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

L'indice du 2^{ème} trimestre de l'IRL 2024 (indice de référence des loyers publié par l'INSEE) **évolue de + 3,26 %.**

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

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

Rappel historique des taux d'augmentation :

| Année | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|----------|--------|-------|------|------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| National | 0,57 % | 0,08% | 0 % | 0 % | 1,25 % | 1,53 % | 0,66 % | 0,42 % | 3,60% | 3,50% |

Impact budgétaire des augmentations

L'augmentation au 01/01/2025 des loyers (des logements uniquement) de 3,26 % génèrerait près de **1 345 K€ de recettes supplémentaires.**

Cette recette supplémentaire ne tient pas compte de l'impact de la vacance.

La hausse de loyers doit être notifiée aux locataires conformément au CCH, 2 mois avant l'application au 1^{er} janvier 2025 et ce, avant fin octobre 2024 (via message sur l'avis d'échéance).

Il est proposé aux membres du conseil d'administration de débattre de cette évolution de loyers pour le 1^{er} janvier prochain ; celle-ci s'inscrivant en cohérence avec le Débat d'Orientations Budgétaires.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'autoriser une augmentation des loyers pratiqués au 1^{er} janvier 2025 à hauteur de + 3,26 % pour l'intégralité du patrimoine de Périgord Habitat.

VOTE À LA MAJORITE

Pour : 17

Contre : 4

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 14 Octobre 2024
DÉLIBÉRATION N°2024-20

Objet : Budget d'exploitation 2024 - Décision modificative

Vu le budget 2024 délibéré au Conseil d'administration du 18 décembre 2023 ;

Vu le cadre du **Débat d'Orientations Budgétaires** et, en particulier, le suivi comptable en date du 30 septembre 2024 ;

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Le résultat comptable prévisionnel de l'exercice 2024 est revu à la baisse ; il est réévalué à hauteur de -2 M€, l'estimation budgétaire initiale étant de + 25 556 €.

Les évolutions substantielles concernent :

- L'objectif de vacance locative était fixé à 5.5% ; il est à présent estimé à 6.7 %, soit des pertes de loyers estimées à 250 K€ ;
- Des retards opérationnels diffèrent les recettes supplémentaires escomptées. 37 logements neufs ont pour l'heure été mis en location, la prévision étant fixée à 159 ;
- Un coût des impayés qui dépasse d'environ 600 K€ la prévision budgétaire ;
- Des interventions de maintenance prévues en baisse au budget (6 022 K€), qui ont été in-fine impactées par des imprévus : hausse des réclamations techniques (+580 K€) et exigence accrue de remise en état des logements suite au départ des locataires (+700 K€) ;
- Une reprise sur la provision pour Gros Entretien réalisée en 2023 qui présente en 2024 un impact défavorable à hauteur de 650 K€ ;
- Le report en 2025 de la cession de l'ex-siège de Dordogne Habitat sis rue de Varsovie ;
- Des charges exceptionnelles induites par des procédures contentieuses plus importantes que prévues.

DECISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De prendre acte des évolutions apportées à l'économie générale du budget de l'exercice 2024.

VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



Périgord
HABITAT

Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 octobre 2024

DÉLIBÉRATION N°2024-21

Objet : Mise à jour Délégation de signature du directeur général
au bénéfice des Directeurs et responsables de service

Vu le décret n° 2022-706 en date du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat a modifié, notamment, les articles R. 421-16 et R. 421-18 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH) qui concernent, respectivement, les compétences du conseil d'administration d'un OPH et les pouvoirs du Directeur général (ci-après DG),

Vu les délibérations du Conseil d'Administration de Périgord Habitat du 6 janvier 2020, du 24 septembre 2021 et du 28 mars 2022 portant sur les délégations de signature de la Directrice Générale au bénéfice des directeurs et responsables de service,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Périgord Habitat du 15 mai 2023 portant sur la mise à jour des délégations de signature de la Directrice Générale,

Vu la nomination de **M. Bertrand BOISSERIE**, directeur général, par délibération n° 15 du 6 mai 2024,

Le rapport, présenté en séance, indique :

En application de l'article R. 421-18 alinéa 8 du Code de la construction et de l'habitation, le directeur général peut déléguer sa signature aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou responsable de service.

Les délégations de signature ont pour objet de permettre aux directeurs et responsables de service désignés de signer, pour le compte de la directrice générale ou du directeur général par intérim, les documents objets de la délégation de signature et ne transfèrent aucune compétence décisionnelle.

Elles doivent identifier le délégataire ainsi que sa fonction, son domaine d'intervention et définir précisément les documents que le délégataire pourra signer. Elles prendront fin lorsque le délégataire désigné cessera d'exercer les fonctions pour lesquelles il a reçu la délégation de signature.

Les nouvelles délégations de signature conférées au bénéfice de directeurs ou responsables de services annuleront et remplaceront toutes délégations de signatures antérieures du Directeur Général. Ces délégations de signature au bénéfice de directeurs ou responsables de services feront l'objet de publication. L'ensemble de ces délégations est annexé à la présente délibération.

Enfin, le décret introduit la possibilité de subdéléguer la délégation de signature à d'autres membres de l'OPH si la délégation les y autorise expressément, ce qui introduit une souplesse de fonctionnement indéniable dans les services.

Suite à la nouvelle organisation des services, il est nécessaire de remettre à jour ces délégations.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité, à compter du 14/10/2024 :

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

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

| DELEGATION DE SIGNATURE 2024 du DIRECTEUR GENERAL ORGANISMANIE 1er Juin 2024 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| DIRECTEUR GENERAL DIRECTION DU POLE RESSOURCES | |
| Droits en Béné de commandeur : 25.000 Courriers de police et des directions | |
| DIRECTION DES MOYENS FINANCIERS Fonction | |
| Courrier commandeurs aux comptes Confirmation de "levée" de main levée Confirmation paiement renouve de garantie Validation des mandats de paiement automatiques des loyers Validation des mandats de paiement anticipés Courrier loyers Courrier réclamation fournisseur Validation "seuils" Courrier réclamation encadrement clients (EOPV) (renouvellement) Courrier réclamation avis d'échéance Quittance de loyers / Absorption de paiement de loyer / Situation de compte locataire Courrier de prélèvement automatique locataires/banques courrier report de prélèvement automatique courrier envoi remède / remboursement du dépôt de garantie Courrier de demande de RBG pour remboursement d'écritures courrier régularisation de charges (licences/électricité/annulation) Validation du paiement FPA / Partitions de prélèvements courrier CDFP Demande de CET Demande de CET (pour décal) | |
| Droits en Béné de commandeur : 5.000 Confirmation de "levée" de main levée Confirmation paiement renouve de garantie Courrier de demande d'acompte de versement de subventions et solde Bénéficiaire d'un des mandats de financement Demande de dégrèvement, surévaluation abatement Courrier DGFEP Télépaiement Déclarations fiscales Déclarations fiscales | |
| DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES | |
| Droits en Béné de commandeur : 5.000) concernant les recettes RH et la restauration Déclaration Diminutions des versements - liés à la paie) Droits en Béné de commandeur : 25.000 Tous courriers information des salariés (recrutement, carrière, temps de travail, formation, espèces) Amortissement des administrations des salariés afin de passer de leur situation Tous courriers à destination des partenaires (indemnités de travail, DGG34, inspection du travail, avocats) Ensemble des décrets liés aux procédures disciplinaires lors licenciement Procédure paie (dans le cadre de la procédure) Demande de mise sur pause (proposé aux employé) Demande de mise sur pause (proposé aux employé) Déclaration Diminutions des versements - liés à la paie RH Déclaration Diminutions des versements - liés à la paie (hors 1) Notification Marché aux entreprises ou sociétés : 25.000 Contrat d'intérim Demande de remboursement (rapauces) Demande de paiement CET Convention de formation | |
| Droits en Béné de commandeur : 25.000 Courrier avisés et prestations dépôt plainte au main commandeur Fiches des marchés | |
| Droits en Béné de commandeur : 5.000 Demande en phase de négociation, courrier pénalités (5.000), via de l'ensemble des pénalités de courriers de l'alliance entreprise Droits en Béné de commandeur : 5.000 Convention entreprises, prestations, fournisseurs Courrier CHL / PCPO ajout d'éléments DDI / journal courrier à la ance convention report d'achat Demande d'information/compléments des offres | |
| Droits en Béné de commandeur : 25.000 Notification Marché aux entreprises ou sociétés : 25.000 Courrier Commandeurs PI de réception et les bons d'intervention (POUR DIR et RESPON) Rapport associations courrier divers : partenaires, courriers aux partenaires et fournisseurs Rapport d'intervention PI de réception et les bons d'intervention (POUR DIR et RESPON) Droits en Béné de commandeur : 5.000 | |
| DIRECTEUR DU POLE FINANCIERS | Responsable Comptable |
| DIRECTEUR DU POLE FINANCIERS | Responsable Comptable Client |
| DIRECTEUR DU POLE FINANCIERS | Responsable financier |
| DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES | |
| DIRECTEUR DU POLE | Responsable Ressources Humaines |
| SERVICE ACHATS ET JURIDIQUE | |
| DIRECTEUR DU POLE | Responsable Achats et juridique |
| DIRECTION SI | |
| DIRECTEUR DU POLE | Responsable du SERVICE SYSTEME D'INFORMATION |

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20241015-21DCCA141024-DE
 en date du 15/10/2024 ; REFERENCE ACTE : 21DCCA141024

| DIRECTION POLE RELATION CLIENT | |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Président CALEOL | |
| Président CALEOL | Coopérations avec CALEOL Coopératif de proposition de logement avec 3 directions de la CALEOL |
| DIRECTION POLE RELATION CLIENT | |
| DIRECTION de la CLIENTELE | |
| Dans et Enregistrement C2 0001 | |
| Coopératif sans locataires | |
| Départ de plâtres ou autres ouvrages | |
| Coopératif locataire (ECF) | |
| Coopératif Avenir, Melziat, pourcoeurz | |
| Coopératif CAF | |
| Société COAPEX | |
| Coopératif locataire (bailleurs COAPEX) | |
| Coopératif sans directeur de Pôle Relation client | |
| RESPONSABLE SERVICE COMMERCIAL et PH Sociétés | Réponses diverses dans le cadre de la demande de logement Coopératif et travail de location logement et sans (purgé, pulling, ...) Coopératives Particuliers temporaires (logement, utilisation, société pour travail, ...) Coopératif réponses directes aux Admissions Recours Acceptation ou refus amiables cooqé Coopératif capital, OPS ou ALS Attribution de leur fabrication préfecture locatifs Dans et Enregistrement C3 0001 Rappel et mise en demeure (lozrance) Réponses diverses dans le cadre de la location de logement Demande inscription - consultation LR avec AR pour 2 mois retard paiement loyer Coopératif rapport loyer 1 mois et 2 mois Coopératif locataire (ECF) Coopératif CAF Coopératif locataire (sans dans le cadre de l'emploi) Société COAPEX Coopératif locataire (bailleurs COAPEX) Coopératif locataire FFL accepté/coopératif de rappe Coopératif sans stabilité territoriale simple, coopératif sans en demeure) |
| DIRECTION DE LA CLIENTELE | |
| Dans et Enregistrement C2 0001 | |
| Coopératif sans locataires | |
| Départ de plâtres ou autres ouvrages | |
| Coopératif commercial CCL | |
| Coopératif et Melziat sans locataires | |

| | | | |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| DIRECTEUR DE POLE | DIRECTEUR DE LA PROXIMITE | | Courriers et notes aux locataires |
| | | | Réparations locatives + confirmation + modification |
| | | | Courriers divers , partenaires... |
| | | responsable SERVICE TECHNIQUE | Devis et Engagements < 5 000 € |
| | | | Réception travaux sans réserve |
| Réception travaux avec réserve | | | |
| DIRECTION DES TERRITOIRES | | | |
| DIRECTEUR DE POLE | | | Devis et Engagements < 25 000 € |
| | | | Courriers autres directions du Pôle Relations clients |
| | | | Lettres d'accord suite à expertise < 25 000 € |
| | | | Courriers des directions territoriales |
| | | | Devis et Engagements < 5 000 € |
| | | | Dépôt de plâtres ou maies courantes |
| | | | Dépôt avant fin travaux (avant paiement loyer) |
| | | | Acceptation ou refus simulation congé |
| | | | Réparations locatives + confirmation + modification |
| | | | Courriers divers , partenaires... |
| | | | Courriers d'autorisations diverses (travaux par locataires, siège social, ...) |
| | | | Attestations : de loyer, de paiement, FFL |
| | | | Contrat et avenant de location logement et annexes (garage, parking, ...) |
| | | | Convention d'autorisation temporaire (relogement, utilisation, accès pour travaux, ...) |
| | | | Attestation présence locataire |
| | Devis et Engagements < 5 000 € | | |
| | Réparations locatives + confirmation + modification | | |
| | Dépôt de plâtres ou maies courantes | | |
| | Courriers, notes et autorisations liés aux travaux aux locataires | | |
| | Réception travaux sans réserve | | |
| | Réception travaux avec réserve | | |
| | Courriers divers , partenaires... | | |
| | Déclaration de petits sinistres à notre service | | |
| | Déclaration de petits sinistres à divers services | | |
| | Convention d'autorisation temporaire (relogement , utilisation, accès pour travaux, ...) | | |
| | Responsable technique Agence GRAND PERIGUEUX | | |



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 Octobre 2024

DÉLIBÉRATION N°2024 – 22

OBJET : Délégation de pouvoir en cas d'empêchement du Directeur Général
au bénéfice de l'un des directeurs de pôle

Vu l'article R.421-18 alinéa 9 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2019 portant autorisation de la fusion par voie d'absorption de l'OPH Grand Périgueux Habitat par l'OPH Dordogne Habitat, du rattachement de l'OPH Dordogne Habitat au SMOLS et du changement d'appellation de l'OPH Dordogne Habitat devenu l'OPH Périgord Habitat,

Vu la deuxième délibération actant de la nouvelle composition du Conseil d'administration suite à la fusion et au changement de collectivité de rattachement au profit du SMOLS,

Vu la première délibération du 6 janvier 2020 et suite aux modifications d'organisation entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2020

Vu la deuxième délibération du 15 mai 2023 et suite aux modifications d'organisation entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2023

Vu la délibération du 6 mai 2024 de nomination du nouveau Directeur Général

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Prenant acte que la délégation de pouvoir existante en cas d'absence ou d'empêchement de la Direction Générale doit être revue suite au nouvel organigramme en vigueur au 1^{er} juin 2024 (*Pièce en annexe de la présente*).

En application de l'article R. 421-18 alinéa 9 du Code de la construction et de l'habitation, en cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, ses pouvoirs sont assumés par l'un des directeurs ou chefs de service, désigné par le conseil d'administration. La délégation de pouvoirs a pour objet de déléguer l'ensemble des pouvoirs de la directrice générale visés à l'article R.421-18 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les pouvoirs objets de la délégation de compétence du conseil d'administration au profit de la directrice générale, en application de l'article R. 421-18 alinéa 6 du Code de la construction et de l'habitation, au profit de l'un de ses directeurs ou chefs de service, désigné par le conseil d'administration. La délégation de pouvoirs n'est **pas liée à la personne mais à la fonction**. La délégation de pouvoirs s'appliquera au profit du délégataire en cas d'empêchement ou d'absence tel que le fonctionnement de l'office serait gêné. Toutefois, la prolongation de cet intérim en cas d'absence ou d'empêchement d'une durée supérieure à **six mois** devra être décidée par le conseil d'administration. Cette délégation de pouvoirs en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice générale au bénéfice de l'un de ses directeurs annulera et remplacera toutes délégations antérieures. Cette délégation de pouvoirs au bénéfice de l'un des directeurs fera l'objet d'une publication.

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De désigner le Directeur Général Adjoint, M. Patrick SAUVINET, en qualité de délégataire des pouvoirs du Directeur Général en cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier à partir du 14/10/24.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 Octobre 2024

DÉLIBÉRATION N°2024-23

OBJET : Prestation Service Archives CDG 24

Le rapport présenté en séance stipule :

Les archives de PERIGORD HABITAT représentent un volume total de 915 ml répartis sur plusieurs sites : Service Technique à COURSAC (420 ml), un local rue Combes de Dames (342 ml) le reste se répartissant au siège social à COULOUNIEIX et au 48, rue Gambetta à PERIGUEUX.

Même si les archives d'ex Dordogne Habitat ont fait l'objet d'éliminations régulières, il est nécessaire de procéder à des éliminations d'archives (suite à la fusion des 2 offices : GRAND PERIGUEUX HABITAT et DORDOGNE HABITAT) afin de maîtriser les accroissements de linéaire.

L'entreprise ne dispose pas d'un système de cotation et d'un inventaires détaillé et précis des archives à conserver pour permettre de retrouver rapidement les documents.

De plus, le linéaire étant proche d'un kilomètre, une mission complète d'archivage (tri, éliminations, classement, cotation, inventaire, formation du personnel) nécessiterait l'équivalent de 2 ans de travail à temps complet pour un agent. La structure ne dispose pas actuellement de personnel qualifié pour effectuer ce travail.

La Direction Générale a donc sollicité le Service Archives du Centre de Gestion de la Dordogne qui accompagne les collectivités territoriales dans la gestion de leurs archives, pour évaluer l'état de nos archives et établir un devis d'intervention.

Vu l'ampleur de la tâche, il a été décidé, dans un premier temps, d'accepter une mission de 30 jours en 2025 (au prix de 10 800 €) afin de rédiger un tableau de gestion des archives de l'office à faire valider par les archives départementales et de réaliser une opération d'éliminations rapides de documents faciles à identifier.

Cette première mission permettra de faire de la place pour accueillir les versements à venir des bureaux (notamment en prévision du déménagement à la MDH) et également d'affiner le devis de tri, classement inventaire à proposer sur les années suivantes.

La responsable du service, Karine BARDE, sera en charge de cette mission et une convention d'adhésion a été passée entre nos deux structures (convention présentée en séance).

DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De prendre acte de cette décision.

VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



Convention d'adhésion au Service Archives du Centre de Gestion de la Dordogne

Entre

Le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Dordogne, représenté par M. Laurent PEREA, Président, en vertu d'une délibération du 29 avril 2004
d'une part

Et

L'office Périgord Habitat représenté par Bertrand BOISSERIE..., son Directeur, en vertu d'une délibération du 6/05/24.....
d'autre part

Il est arrêté et convenu ce qui suit:

Article 1 – Objet

Conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi N° 84-53 du 26 Janvier 1984 modifiée, un agent archiviste, filière culturelle, sera affecté à la structure. Lorsque l'autorité territoriale l'estimera nécessaire, elle pourra faire appel à ce service d'aide au classement des archives.

Article 2 - Nature des fonctions exercées par l'archiviste

L'intervention du Centre de Gestion portera, au choix de la collectivité, sur tout ou partie des missions suivantes :

- Tris et éliminations réglementaires
- Classement thématique des documents et réalisation d'un inventaire
- Formation et sensibilisation du personnel à l'intérêt des archives et aux méthodes d'archivage
- Exploitation et valorisation du patrimoine archivistique
- Suivi et mises à jours régulières des classements effectués

Article 3 - Conditions d'emploi

L'archiviste exercera ses fonctions par déplacement dans les services de la collectivité.

Article 4 - Respect des règles d'hygiène et de sécurité

La collectivité a pris connaissance du décret N° 85-603 du 10 juin 1985, Titre 1, concernant les règles relatives à l'hygiène et la sécurité du travail qui stipule notamment dans son article 2 : « les locaux doivent être maintenus dans un état constant de propreté et présenter les conditions d'hygiène et de sécurité nécessaires à la santé des personnes ». La collectivité devra mettre à la disposition de l'archiviste les moyens matériels et les locaux équipés nécessaires à sa mission.

Article 5 – Tarification de la prestation

Le Centre de Gestion présentera un devis à la collectivité établi sur une base forfaitaire de prestations horaires, définie par le conseil d'administration, fixée au 27 mars 2019 à 45 euros de l'heure. Les frais de déplacement sont inclus dans le coût horaire de la prestation et sont calculés sur une base forfaitaire, mutualisée à l'intérieur du département.

Article 6 – Dénonciation de la convention

La présente convention n'est pas limitée dans le temps mais pourra toutefois être dénoncée sans préavis par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 7 – Compétence juridictionnelle

Les litiges pouvant résulter de l'application de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait en 2 exemplaires à Marsac sur l'Isle, le 24/07/24

Pour le Centre de Gestion de la Fonction
Publique Territoriale de la Dordogne

Le Président

Laurent PEREA

Pour Périgord Habitat

Le Directeur



Directeur Général

Bertrand BOISSERIE



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 Octobre 2024

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11 h 30

Le Président,



G. PEIRO