



CONSEIL D'ADMINISTRATION  
Séance du 16 décembre 2024  
ORDRE DU JOUR

Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 14 Octobre 2024  
Rendu-compte du Bureau du 12/11/2024

### Délibérations

- 2024-24. Budget prévisionnel 2025
- 2024-25. Plan Stratégique du Patrimoine
- 2024-26. Ajustement de la programmation offre nouvelle 2024
- 2024-27. Modification du plan de vente
- 2024-28. Autorisation de cession d'un immeuble de bureaux au 48, rue Gambetta à PERIGUEUX (608)
- 2024-29. Acquisition, à la Communauté de Communes Pays Ribéracois, d'une maison pour l'aménagement de 2 logements destinés aux gens du voyage
- 2024-30. Fixation du prix de vente d'un logement à LA ROCHE CHALAIS (064)
- 2024-31. Acquisition Amélioration d'un bâtiment à la SNCF RESEAU au 54, rue Lamy à THIVIERS
- 2024-32. Signature de la convention locale d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la Ville du GRAND PERIGUEUX 2025-2030
- 2024-33. Acquisition à la commune de RIBERAC d'un immeuble de 12 logements par bail emphytéotique (3025)
- 2024-34. Cession parcelles de terrain au groupe PICHET - Programme NPNRU CHAMIERES
- 2024-35. Information sur le projet d'établissement

### Informations



**Périgord HABITAT**  
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

[www.perigordhabitat.fr](http://www.perigordhabitat.fr)

## PROCES-VERBAL DES PRESENCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16/12/2024

L'an deux mille vingt-quatre, Le lundi seize décembre,

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 6 décembre 2024, conformément à l'article IV de son règlement intérieur.

### ETAIENT PRESENTS :

- Mme Véronique CHABREYROU, Vice-Présidente, Elue du SMOLS
- Mme Juliette NEVERS, Elue du SMOLS
- Mme Fabienne LAGOUBIE, Elue du SMOLS
- M. Thierry CIPIERRE, Personne qualifiée,
- M. Christian LECOMTE, Personne qualifiée
- Mme Liliane GONTHIER, Personne qualifiée
- Mme Gatienne DOAT, Personne qualifiée
- Mme Michèle FAURE, Personne qualifiée
- M. Jean-Bernard DEPRADE, Représentant UDAF
- Mme Catherine VACHEYROUX, Représentante CGT
- M. Philippe MORAY, Représentant CFDT
- Mme Dominique CROUZAL, Représentante Association
- M. Louis LORENZO, Représentant des locataires pour la CLCV
- M. Serge LEFEUVRE, Représentant des locataires pour la CNL
- M. Michel LABOYE, Représentant des locataires pour la CNL

### ETAIENT ABSENTS :

- M. Germinal PEIRO, Président, Elu du SMOLS
- M. Frédéric DELMARES, Elu du SMOLS
- Mme Delphine LABAILS, Elue du SMOLS
- Mme Carla FERREIRA, Personne qualifiée
- Mme Nicole GERVAISE, Personne qualifiée
- M. Jean-Paul LOTTERIE, Personne qualifiée
- M. Jean-Paul COUVY, Personne qualifiée
- M. Miguel MENENDEZ, Représentant d'ACTION LOGEMENT
- M. Jean-Luc DUBOIS, Représentant la CAF
- 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. Germinal PEIRO, Président, représenté par Mme Véronique CHABREYROU
- Mme Delphine LABAILS, représenté par Mme Véronique CHABREYROU
- Mme Nicole GERVAISE, personne qualifiée, représentée par Mme Juliette NEVERS
- Mme Carla FERREIRA, personne qualifiée, représentée par Mme Juliette NEVERS
- M. Jean-Luc DUBOIS, représentant de la CAF, représenté par Jean-Bernard DEPRADE
- Mme Nathalie LABRUNIE, Représentant de locataires pour la CNL représentée par M. Serge LEFEUVRE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20241217-02DGCA161224-DE  
en date du 17/12/2024 ; REFERENCE ACTE : 02DGCA161224

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA REUNION :**

- M. Bertrand BOISSERIE, Directeur Général de PERIGORD HABITAT
- M. Patrick SAUVINET, Directeur Général Adjoint de PERIGORD HABITAT
- M. Jean-Philippe SAUTONIE, DGA du Conseil Départemental
- Mme Caroline CHAINE et Mme Julie CIBROT de la Direction du Développement et du Développement Durable du Conseil Départemental de la Dordogne
- M. Florent GROULEAUD, Directeur des Moyens Financiers de PERIGORD HABITAT
- Mme Patricia EON, Secrétaire du CSE de PERIGORD HABITAT
- Mme Catherine DUPUY, Assistante de Direction Générale de PERIGORD HABITAT

Après vérification du quorum, la séance du Conseil d'Administration de PERIGORD HABITAT est ouverte à 9 H 30.



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 décembre 2024

DÉLIBÉRATION N°2024-24

OBJET : Budget prévisionnel 2025

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.1612-2 et L.1612-20

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.421-5 et suivants et l'article R.423-16,

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

Conformément à l'article 7 de la loi du 2 mars 1982, le vote du budget doit avoir lieu avant la date limite fixée au 31 mars de l'exercice auquel il s'applique.

Par ailleurs, conformément à l'ordonnance du 1er février 2007 portant sur le statut des OPH, complétée du décret du 1er juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des OPH et des arrêtés des 19 décembre 2008 et 26 janvier 2009 fixant le budget des OPH, le budget se présente sous la forme d'un état des prévisions de recettes et de dépenses - EPRD - calculant la capacité d'autofinancement et d'un état prévisionnel des emplois et des ressources (investissement) représentant l'évolution pluriannuelle du fonds de roulement.

Le budget présenté a donné lieu à un Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) lors de la réunion du Conseil d'Administration en date du 14 octobre 2024.

### I. Du Débat d'Orientations au Budget

#### 1. Orientations

Le Budget de l'année 2025 s'inscrit dans le cadre de la prospective financière à long terme, établie sur 10 ans, présentée aux membres du Conseil d'Administration le 14 octobre 2024.

Les orientations tiennent compte :

- Du contexte macro-économique, selon les observations récentes et les recommandations de la Banque des Territoires,
- De La situation financière de l'organisme, telle qu'elle peut être estimée au terme de l'exercice en cours,
- Des décisions stratégiques retenues, tant en termes de gestion, de développement de nouveaux services et d'investissement.

Elles concernent :

#### **Recettes d'exploitation**

- La revalorisation des loyers à hauteur de 3.26% à compter du 01/01/2025, soit la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers au second trimestre 2024,

- La mise en location de 167 logements appelée à produire 515 K€ de loyers supplémentaires en 2025,
- La mise en œuvre d'une politique d'augmentation des loyers à la relocation, dont l'incidence est estimée à 150 K€ en 2025,
- Le développement de nouvelles activités telles que la valorisation de l'électricité qui pourrait être produite grâce au déploiement d'installations photovoltaïques en toiture, une gestion active de certains espaces de stationnement, la révision du modèle économique de la gestion de syndic, etc.

#### **Charges d'exploitation**

- Une augmentation maîtrisée des frais de gestion malgré le déménagement du siège à la Maison Départementale de l'Habitat,
- Une augmentation contenue de la masse salariale à +2 %,
- Une gestion stratégique de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

#### **Stratégie patrimoniale**

- Report des travaux de démolition qui ne relèvent pas d'une opération d'aménagement ou de reconstruction à court terme,
- Réduction temporaire du rythme de construction (60 logements/an à partir de 2027),
- Révision de la programmation des réhabilitations, contrainte par les évolutions défavorables des dispositifs de soutien financier et d'un nécessaire renouvellement des partenariats,
- Maintien des efforts en termes de maintenance – maintenance courante, gros entretien et remplacement de composants - pour améliorer la satisfaction des locataires et préserver la pérennité et l'attractivité du patrimoine.

## **2. Révisions aux orientations initiales**

### ***Baisse des subventions aux investissements***

Dans le cadre du budget 2025, la dotation pour travaux allouée par le Conseil Départemental est revue à la baisse par rapport aux hypothèses exposées au Débat d'Orientations Budgétaires. Prévue à hauteur de 1 200 K€, cette aide est à présent estimée à 400 K€. La contractualisation de celle-ci pour l'année 2025 est en cours de préparation.

Par ailleurs, l'État a récemment prononcé le gel des aides financières prévues au plan national 2024-2027 de rénovation énergétique des logements sociaux initialement doté de 1,2 milliards d'euros. Le Bureau a été informé de cette décision lors de la réunion en date du 12 novembre 2024. Ainsi, les 630 K€ attendus au titre d'un programme de réhabilitation lourde de 57 logements, représentant un investissement de 7 M€, sont devenus incertains. Ils ont été retirés du présent budget.

Enfin, certaines des conventions financières adossées au protocole de rétablissement CGLLS prennent fin en 2024 et donneront lieu à de nouvelles négociations en vue de leur éventuel renouvellement, autour d'objectifs partagés avec les structures partenaires.

Élément favorable, les subventions attendues de la part de la communauté d'agglomération Le Grand Périgueux au titre du NPNRU étaient incertaines lors du Débat en raison du décalage des plannings opérationnels initiaux ; le travail réalisé au cours des dernières semaines a permis d'en réorienter l'objet vers des opérations engagées à court terme (réhabilitation des ensembles immobiliers E, F et F bis du quartier prioritaire de Chamiers).

### ***Incidence sur le plan d'investissement***

Le Plan d'investissement 2025-2027 avait déjà été revu lors du Débat d'Orientations Budgétaires. Il concentre ainsi pour l'heure l'effort de gestion et d'investissement autour des travaux les plus critiques, en lien direct avec les problématiques de sécurité du bâti et des personnes.

Les baisses de subventions préalablement exposées ne compromettent pour l'heure pas le plan d'investissement prévu mais appellent une certaine vigilance : les résultats financiers 2024 définitifs, les

évolutions avérées du contexte économique et les conditions de mise en œuvre du budget en 2025, donneront lieu le cas échéant à une Décision Modificative au terme du premier semestre. Les membres du Conseil d'Administration seront alors en situation d'arbitrer parmi :

- . Une réduction du plan d'investissement en conséquence de la baisse des dites subventions,
- . Une confirmation de celui-ci, en décidant l'affectation complémentaire d'environ 1 M€ de fonds propres, si l'évaluation actuelle du potentiel financier à 11,3 M€ se confirme; ou encore la contractualisation de nouveaux emprunts si l'autofinancement se révèle meilleur qu'estimé (500 K€ pour l'heure au terme de l'exercice 2025).

#### - Effort d'arbitrage

Les arbitrages budgétaires ont été prononcés par Monsieur le Directeur Général à l'appui de l'expertise du Directeur des Finances et, s'agissant de certains secteurs d'activité, d'échanges entre les directions et services, permettent en l'état de proposer un budget globalement conforme au cadre fixé lors du Débat d'Orientations.

Les dispositions appropriées seront adoptées pour permettre un dialogue de gestion de qualité au sein de l'organisme et de suivre l'exécution du présent budget pour, le cas échéant, proposer au Conseil d'Administration d'éventuelles évolutions.

## II. Le Budget d'Exploitation 2025

*Présentation de l'Etat prévisionnel des recettes et des dépenses de fonctionnement (EPRD)*

### 3. Calcul de l'autofinancement

L'autofinancement courant exprime la rentabilité des actes de gestion de l'organisme. Il démontre la capacité de l'organisme à générer des fonds propres mobilisables pour le financement de ses investissements. L'autofinancement net tient compte d'éléments dits exceptionnels (dégrèvements de taxe foncière, travaux de démolition, sinistres, etc...)

**CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT**

	Budget 2025		Médiane 2022	Exercice 2023	
	En K€	En %		En K€	En %
<b>RECETTES COURANTES</b>	<b>41 056</b>		<b>37 379</b>	<b>38 740</b>	
Loyers des logements hors RLS	40 424		33 422	37 314	
RLS	-3 000		940	-2 671	
Surloyers	55		68	43	
Autres loyers	2 070		1 984	2 056	
Modulation	1 000			1 005	
Produits financiers	150		204	248	
Marges sur accession			-2	0	
Subvention d'exploitation diverses	10		262	5	
Autres produits d'exploitation dont rémunération conduite opération	347		501	740	
<b>ANNUITES</b>	<b>14 670</b>	<b>34,5%</b>	<b>12 807</b>	<b>14 655</b>	<b>39,9%</b>
Amortissements financiers	7 700		35,2%	8 934	
Intérêts	6 970			5 721	
<b>TAXES FONCIERES SUR LES PROPRIETES BATIES</b>	<b>7 600</b>	<b>17,9%</b>	<b>6 858</b>	<b>7 141</b>	<b>19,4%</b>
			18,8%		
<b>COUT DE LA MAINTENANCE</b>	<b>6 303</b>	<b>14,8%</b>	<b>7 184</b>	<b>7 743</b>	<b>21,1%</b>
Entretien courant	2 345		19,7%	2 335	
Gros entretien	3 968			5 488	
Subvention gros entretien	-10			-80	
<b>AUTRES DEPENSES</b>	<b>13 405</b>	<b>32%</b>	<b>10 695</b>	<b>11 512</b>	<b>31,3%</b>
Frais de personnel (hors régie)	6 541	15,4%	5 884	6 200	16,9%
Frais de gestion	4 183	9,8%	2 484	3 147	8,6%
Cotisation CGLLS et prélèvement de l'état	777	1,8%	824	810	2,2%
Mutualisation					
Pertes totales de charges récupérables dues à la vacance	540	1,3%	768	442	1,2%
Coût des impayés	1 364	3,2%	735	913	2,5%
Autres charges et intérêts des autres emprunts					
<b>AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE</b>	<b>-922</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-165</b>	<b>-2 311</b>	<b>-6,3%</b>
<b>AFFECTATION</b>					
Autres charges et produits exceptionnels	455			2 271	
Ecart incidence des charges récupérables sur vacance	0			-258	
Participation des salariés - impôts sur les bénéfices et assimilés					
Reprise de provision pour créances locataires	5 921			4 870	
Dotations à la provision pour créances locataires	6 885			5 197	
Remboursement des emprunts hors locatif					
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>497</b>	<b>1,2%</b>	<b>-165</b>	<b>29</b>	<b>0,1%</b>

L'activité courante de l'organisme génère un déficit de 922 K€ d'autofinancement courant : les produits d'exploitation, principalement composés des loyers, ne couvrent pas intégralement les charges courantes. De nombreux OPH connaissent pareille situation :

- ✓ De façon structurelle depuis l'entrée en vigueur de la RLS,
- ✓ Pour des raisons conjoncturelles, sous le poids de l'inflation et d'un taux du livret A relativement élevé.

Les éléments exceptionnels contribuent favorablement en 2025 à l'autofinancement net HLM, celui-ci étant évalué à 497 K€. Il représente ainsi 1,2 % des loyers contre une estimation à -0.5% pour 2024.

**Les produits d'exploitation**

Les loyers représentent 98 % des recettes courantes, soit 40 424 K€.

La prévision budgétaire tient compte :

- De l'augmentation annuelle des loyers au taux de + 3.26 %, source de 1 345 K€ de recettes supplémentaires,
- De la stratégie d'alignement des loyers pratiqués au plafond des conventions APL lors des relocations,
- D'un effort significatif de la part des services pour maintenir la vacance financière à 6,7 % des loyers conventionnés.

Par ailleurs, la valorisation du loyer des 167 logements livrés en 2025 est prise en compte à hauteur de 515 K€ de recettes supplémentaires. Elles concernent :

- 15 sur la commune de SIORAC ;
- 24 sur la commune de PRIGONRIEUX ;
- 10 sur la commune de LA COQUILLE ;
- 6 sur la commune du PIZOU ;
- 25 sur la commune d'ANTONNE ;
- 42 sur la commune de PERIGUEUX ;
- 4 sur la commune de SANILHAC ;
- 26 sur la commune de BERGERAC ;
- 5 sur la commune de SAINT POMPON ;
- 10 sur la commune de VERTEILLAC

Le poste « Autres Loyers » de 2 070 K€ comprend notamment le quittance des garages et parkings, les loyers non conventionnés, les foyers et commerces. Ce poste représente 5 % des loyers.

### Impact de la RLS

La Réduction de Loyer de Solidarité s'applique à l'ensemble des contrats en cours pour les logements conventionnés. Le montant de la RLS 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 - 2 000 K€ sur les recettes (impact brut de - 3 000 K€ ; modulation de 1 000 K€). Les annonces récentes de la part de l'État, en faveur d'un objectif de RLS minoré, n'ont pour l'heure pas été confirmées et prises en compte au titre du budget.

### Annuités

L'annuité (14 670 K€) représente 34.5 % du montant des loyers (*médiane nationale 2022 : 35.2%*). Elle est composée du remboursement du capital 7 700 K€ et de la charge d'intérêt pour 6 970 K€.

PRÊTEURS	MONTANT INITIAL	MONTANT NET DE LA DETTE	ACNE	RÉPARTITION DE L'ENCOURS D'EMPRUNTS			
				TAUX INDEXÉS SUR LIVRET A	TAUX VARIABLES	TAUX FIXES	AUTRES
ACTION LOG - ACTION	14 845 561,47	6 726 564,26	117 089,12	80 000,00	0,00	2 837 403,76	3 809 160,50
CAF - CAISSE ALLOCAT	399 164,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CCI - CCI	98 181,80	67 692,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67 692,00
CDC - CAISSE DES DEP	498 335 590,81	182 012 819,71	4 185 445,31	179 492 816,77	693 000,00	1 803 471,03	23 531,91
CE - CAISSE EPARGNE	13 998 011,75	1 398 904,51	13 073,66	1 398 904,51	0,00	0,00	0,00
CILG - SALF CILGERE	2 499 662,01	455 628,94	731,81	0,00	0,00	0,00	455 628,94
CRCA - CREDIT AGRICO	20 437 086,28	11 230 898,61	218 523,53	903 424,57	0,00	0,00	10 327 474,04
CSEE - CSEE	914,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEXIA - DEXIA	11 083 363,36	53 692,97	4 666,21	0,00	0,00	0,00	53 692,97
DIV - DIVERS	736 515,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ETAT - ETAT	26 753,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FI - FINANCIERE DE L	352 157,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMP - IMPRIMERIE TIM	63 815,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LBP - LA BANQUE POST	9 000 000,00	8 900 000,00	110 666,00	0,00	0,00	8 900 000,00	0,00
MUTU - MUTUELLE ACCI	236 295,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SCONI - LA POSTE SCO	48 890,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SIL - SERVICE INTERC	273 645,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOC - SOCIETE NVELLE	10 193,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOLENDI - SOLENDI	299 131,40	299 131,40	0,00	0,00	0,00	0,00	299 131,40
VIL - VILLE DE PERIG	4 421,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	572 749 357,30	211 145 332,40	4 650 195,64	181 875 145,85	693 000,00	13 540 874,79	15 036 311,76

Il est à noter que le taux du livret A devrait passer de 3% à 2.5% en 2025 permettant d'envisager un poids moindre de l'annuité dès 2026.

### Taxe Foncière

La taxe foncière est le plus gros poste de dépenses de l'office, après les annuités, pour un volume de dépenses de 7 600 K€ en 2025 représentant 17.9 % des loyers (*médiane nationale 2022 : 18.8%*).

Ce poste de dépenses pèse sur l'autofinancement ; des dispositions conformes ont été adoptées pour exploiter les dispositifs d'exonération prévus par le CCH en contrepartie de la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique et des conditions d'accessibilité des logements.



### Maintenance

Le coût de la maintenance a fait l'objet d'importants arbitrages. Il s'établit à 6 303 K€.

Il est à noter les arbitrages suivants :

- Dépenses de Gros-Entretien :
  - Les dépenses prévues au Plan d'Entretien Pluriannuel sont retenues à hauteur de 800 K€ ; le plan d'investissement prévoit en complément les interventions au titre des remplacements de composants ;
  - La demande initiale de budget pour réaliser les travaux consécutifs aux états des lieux sortants s'élevait à 2 500 K€. L'enveloppe budgétaire arbitrée est de 2 200 K€. Cet effort est aussi possible en renforçant le budget de nettoyage des logements pour améliorer la présentation des logements et ainsi éviter certains travaux ;
  - Les interventions lourdes réalisées à titre complémentaire et non programmé (dépannage, etc) sont évaluées à 968 K€ ;
  - Une opération comptable, compte tenu des dotations/reprises de provision pour Gros-Entretien quasi neutre, pour -10 K€ ;
- Entretien Courant :
  - Les interventions périodiques et la gestion courante du patrimoine sont prises en compte à hauteur de 1 580 K€ ;
  - Les dépannages et réparations courantes pour 765 K€.

### Frais de personnel

L'augmentation globale de la masse salariale par rapport à 2024 est contenue à hauteur de +2%. Les frais de personnel reposent sur un effectif constant au regard de l'effectif budgétaire actuel.

Masse salariale Budget 2025			
MS 2025	63-Taxes	64-MS Hors taxes	Total
MS NR	553	5 988	6 541
MS R	41	608	649
Total MS	594	6 596	7 190

La prévision tient compte de l'évolution des carrières pour les fonctionnaires, au titre du Glissement Vieillesse-Travail, de la possible hausse des différentes cotisations ainsi que d'éventuelles dispositions consécutives à la négociation annuelle obligatoire en cours.

### Frais de gestion

Les frais de gestion sont estimés en hausse au regard du budget 2024. Toutefois, celle-ci devrait être contenue à hauteur de l'augmentation des locations des bureaux administratifs en raison du déménagement du siège et de l'agence de Périgueux à la Maison de l'Habitat (470 K€ en 2025).

	2025	2023
Energie	549	449
Maintenance	398	263
Assurances	1 052	918
Honoraires	872	802

Loyers	604	260
--------	-----	-----

Point notable, les primes d'assurance sont en hausse pour la troisième année consécutive, conséquence du taux de sinistralité propre à l'organisme et du contexte.

### Cotisation CGLLS

Les cotisations de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social permettent de financer l'aide versée aux organismes en difficulté mais aussi l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS).

Elle est évaluée à 770 K€ en 2025 mais reste susceptible de varier en fonction des taux connus ultérieurement en cours d'année.

### Pertes totales de charges récupérables dues à la vacance

Ce montant est indexé à la vacance mais aussi aux charges récupérables non récupérées.

Elles représenteront 540 K€, soit 1.3 % des loyers en 2025.

### Coût des impayés

Cette charge dépend de l'évolution de l'impayé mais aussi du volume des effacements de dettes notamment sur décision de justice.

Le coût de l'impayés est évalué à 1 364 K€, soit 3.2 % des loyers ; en hausse par rapport à 2023 et 2024.

Le contexte de hausse du coût de l'énergie en particulier, de l'inflation en général et du coût de la collecte des déchets, génère des difficultés financières auprès de nos locataires. Toutefois, l'optimisation récente des procédures de gestion des (pré-)contentieux permet d'envisager une hausse plus limitée du coût de l'impayé.

## 4. Résultat comptable

### COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

	CHARGES (BUDGET 2024)	CHARGES (BUDGET 2025)		PRODUITS (Budget 2024)	PRODUITS (Budget 2025)
60 (sauf 603) Achats (hors 609)	588 850	548 900	70 (sauf 703, 704) Produits des activités	787 000	147 248
603 Variation des stocks (destockage)	-	-	704 Loyers	37 028 556	39 548 112
61 (sauf 61521) Services extérieurs (hors 619)	3 423 340	4 552 948	71 Production stockée (stockage)	-	-
61521 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	4 134 200	3 965 410	72 Production immobilisée	80 000	80 000
62 Autres services extérieurs (hors 629)	2 319 048	2 189 395	74 Subventions d'exploitation	110 000	20 000
63 (sauf 63512) Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	573 903	568 403	75 Autres produits de gestion courante	1 237 047	1 120 000
63512 Taxes foncières	7 600 000	7 600 000	76 Produits financiers	150 000	150 000
641 Rémunérations du personnel (hors 6419)	4 830 577	4 636 577	7 (sauf 7723, 775) Produits exceptionnels (hors 7732)	3 275 833	3 602 000
6481 Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	4 000	4 000	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	1 450 000	2 390 000
Autres 64 Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 447 716	1 423 716	78 (sauf 78157) Reprises sur amortissements et provisio	-	-
65 (sauf 654) Autres charges de gestion courante	500	-	78157 Provisions pour gros entretien	3 200 000	598 917
654 Pertes sur créances irrécouvrables	400 000	400 000	78174 Provisions pour locataires douteux	5 346 000	5 921 000
66 Charges financières (hors 6691)	7 000 000	6 991 708	79 Transferts de charges	-	-
(sauf 675, 6732) Charges exceptionnelles	1 000 214	1 546 768		-	-
675 VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	1 000 000	938 000	Atténuation de charges non récupérables :	-	-
68 (sauf 68157) Dotations aux amortissements et aux provisions	10 110 130	10 852 130	603 Variation des stocks (stockage)	-	-
68157 Provisions pour gros entretien	2 550 000	700 000	*062* Rembours. sur salaires, chges sociales ou taxes	1 000	91 000
68174 Provisions pour locataires douteux	5 346 000	6 885 000	*061* RRR et bonifications d'intérêts	-	-
69 Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	-	-		-	-
71 Production stockée (destockage)	-	-		-	-
<b>Total des charges non récupérables</b>	<b>52 328 478</b>	<b>53 802 954</b>	<b>Total des produits</b>	<b>52 665 436</b>	<b>53 668 277</b>
*063* <b>Total des charges récupérables</b>	<b>8 595 272</b>	<b>9 390 206</b>	703 Récupération des charges locales	8 283 870	8 835 189
6732 Réduction récup. de chges locales sur ex. antér.	-	-	7723 Complémt. récup. chges loc. ex. antér.	-	-
			*064* Atténuation de charges récupérables	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>60 923 750</b>	<b>63 193 160</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>60 949 306</b>	<b>62 503 466</b>
<b>RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)</b>	<b>25 556</b>	<b>-</b>	<b>RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)</b>	<b>-</b>	<b>689 694</b>
<b>BRE DU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>60 949 306</b>	<b>63 193 160</b>	<b>TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>60 949 306</b>	<b>63 193 160</b>

Les dépenses d'exploitation sont estimées à hauteur de 63 193 160 € ; Les produits d'exploitation s'établissent à 62 503 466 €. Le résultat comptable projeté est de - 689 693,60 €.

Le résultat comptable peut également être établi en cohérence sur la base de l'autofinancement net :

AUTOFINANCEMENT NET	497
Retraitement du remboursement du capital	7 700
Dotation aux amortissements des investissements locatifs	11 917
Subventions d'investissement virées au résultat	1 600
Autres reprises de provisions	-22
Résultat net sur cession d'actif	1 452
<b>RESULTAT</b>	<b>-690</b>

Parmi ces éléments, nous nous attardons sur les points suivants :

### Focus sur les ventes

Une programmation des ventes devant générer 1 452 K€ de plus-value de cession. La cession du site « Gambetta » est à présent attendue en 2025 (2026 au Débat d'Orientations Budgétaires)

Le programme de vente comprend la cession de bureaux mais aussi de 14 logements.

### Dotation aux amortissements et provisions

Ce poste correspond à la dépréciation du parc de l'office. L'amortissement est calculé en fonction de la durée de vie du parc. Les durées d'amortissement de chaque composant bâti sont rappelées en séance aux membres du Conseil d'Administration.

Pour 2025, la charge comptable est de 11 917 K€.

Une augmentation de 101 K€ de la provision pour gros entretien est prévue en 2025. Il est précisé que cette provision a fortement baissé en 2023, 2 506 K€ ayant alors été repris au résultat comptable.

### La gestion pour compte d'autrui et gestion de syndic

Périgord Habitat gère pour le compte de ses clients 189 logements actifs en 2025 et 8 copropriétés de 53 lots, dont 37 lui appartenant.

Les recettes de ces activités sont de 50K€ en 2025. Le modèle économique de cette activité annexe est appelé à être revu.

### III. Le Budget d'investissement 2025

Les dépenses d'investissement sont estimées à 35 799 762 K€,

- Principalement composées des opérations de constructions neuves en cours et lancées en 2025, soit 22 273 K€ sur l'ensemble du département ;
- Les opérations de démolitions pour 1 287 K€
- Les travaux du Plan d'Entretien du Patrimoine 2025, sous la forme de remplacements de composants, et des réhabilitations pour 11 983 K€ ;
- Les acquisitions de matériel et logiciel informatique pour 145 K€
- L'acquisition de matériel et outillage pour 10 K€
- La caution pour la location de la Maison de l'Habitat pour 100 K€

Les ressources d'investissement sont composées

Des emprunts auprès de la Banque des Territoires et d'Action Logement qui seront contractés et encaissés en 2025 pour 46 244 K€ ; ils financeront les opérations de productions neuves en cours, des réhabilitations thermiques et des travaux du Plan d'Entretien.

Pour mémoire, 12,5 M€, concernant des opérations en cours de chantier, ont fait l'objet de demandes auprès de la Banque des Territoires ; leur examen par le Comité national d'engagement est prévu en décembre 2024.

Des subventions qui seront notifiées en 2025 pour 4 390 K€. En voici le détail :

- Le Conseil Départemental de la Dordogne qui devrait apporter 400 K€ ;
- Aides à la pierre de l'État pour 948 K€ ;

- Les communautés d'agglomération Le Grand Périgueux, Le Grand Bergeracois et d'autres communautés de communes selon le protocole établi par le SMOLS pour 710 K€ ;
- Certaines communes pour un montant total de 262 K€ ;
- Action Logement pour un montant de 832 K€ ;
- L'ANRU pour un montant de 547 K€ ;
- La Région Nouvelle Aquitaine, en qualité d'autorité de gestion du FEDER, pour un montant total de 691 K€.

#### IV. Le Budget d'investissement 2025

L'activité d'investissement 2025 comprenant les opérations d'investissement et leur financement va générer un apport en fonds de roulement de 18 249 K€.

Ce budget d'investissement est présenté en détail dans le Plan Prévisionnel d'Investissement 2025 joint en annexe.

#### Production nouvelle :

Code opération	Nombre log	Libellés	Mise en service prévisionnelle	Dépenses prévisionnelles 2025
623	12	MENSIGNAC Tempus Flores	sept.-23	663
693	5	SAINT POMPON Lot La Lousse	janv.-25	312 277
705	6	JAVERLHAC	févr.-26	298 509
706	10	VERTEILLAC	sept.-25	553 091
708	25	CHANCELADE MARJOLAINE 2° tranche	sept.-24	109 343
710	8	VERGT Le Vern	mai-24	13 269
712	6	LE PIZOU Les Mandarins	janv.-25	316 166
1143	25	ANTONNE APEI	mars-25	682 648
1144	6	CHÂTEAU L'EVEQUE	mars-27	250 596
1145	24	BASSILLAC	oct.-23	1 332
1147	30	PERIGUEUX LA MINOTERIE Saltgourde restitution	oct.-25	597 155
1148	4	SANILHAC	févr.-25	211 181
3001	41	PX POZZI (hors démol)	sept.-27	1 109 043
3002	12	PX RIBOT	mars-25	759 214
3003	26	BERGERAC Sévigné	janv.-25	

				310 400
3004	5	DOUZILLAC	mai-26	386 512
3006	51	PEYHARRY	mars-27	2 172 959
3007	20	CCHAMIERS Jean Moulin 1ère tranche	oct.-26	937 231
3008	30	PERIGUEUX Louis Braille (avec démolition)	déc.-27	200 000
3011	24	PRIGONRIEUX	mai-25	764 401
3012	15	SIORAC en PERIGORD	juil.-25	961 884
3013	4	BEAUMONTOIS ex gendarmerie	juin-26	275 026
3015	12	RIBERAC - AA	juin-26	510 059
3017	9	SARLIAC - AA	juin-26	425 198
3018	3	CHAMPCEVINEL	mai-26	202 911
3019	2	COURS DE PILE Gens du Voyage	juil.-26	126 415
3021	30	PRIGONRIEUX OAP	août-28	697 284
3022	10	LA COQUILLE	juin-25	382 783
3027	4	ST PIERRE DE COLE Les Battelaires	juil.-26	259 890
3028	3	ST SAUD LA COUSSIÈRE Le Bourg	nov.-26	177 222
3030	8	LE LARDIN ST-LAZARE	févr.-27	150 000
3031	5	ST MARTIAL D'ARTENSET	déc.-26	267 464
3032	4	SANILHAC MARSANEIX La Croix	oct.-26	273 067
3033	4	MOULEYDIÈRE AA	juil.-24	572 860
3035	2	RIBERAC - AA - GDV	déc.-27	99 415
3039	26	LA ROCHE CHALAIS Rés. Du Buis (ex EHPAD)	févr.-27	866 940
3040	13	SARLAT La Cuze	oct.-27	150 000
3041	26	CREYSSE Res. du bourg	juil.-26	1 482 808
3042	8	CONDAT SUR VEZÈRE	juil.-26	447 897
3043	10	LE BUISSON DE CADOUIN	déc.-26	446 737
3044	2	ST SAUD LACOUSSIÈRE les Carrières	nov.-26	117 370

3045	8	SAVIGNAC LES EGLISES ancienne gendarmerie	févr.-28	162 468
3046	5	SANILHAC MARSANEIX Château soleil	oct.-26	241 983
3049	29	CCHAMIERS Jean Moulin 2° tranche	févr.-28	300 000
3051	8	SALIGNAC EYVIGUES	nov.-26	273 787
3055	31	MOULIN NEUF VEFA	févr.-26	1 091 061
3038	6	LA ROCHE CHALAIS Gendarmerie AA	mai-27	281 897
3047	6	VILLAMBLARD Gendarmerie (6)	avr.-26	1 042 617
<b>TOTAL PRODUCTION NOUVELLE...</b>				<b>22 273 036</b>

Démolitions :

Code opération	Nombre log	Libellés	Mise en service prévisionnelle	Dépenses prévisionnelles 2025
1001	8	PX POZZI	mai-25	155 037
1022	64	PX LES MONDOUX	déc.-25	960 220
1009	18	CHAMIERS JEAN MOULIN	déc.-26	172 333
<b>TOTAL DEMOLITIONS...</b>				<b>1 287 590</b>

Maintenance / réhabilitations :

Code opération	Nombre log	Libellés	Mise en service prévisionnelle	Dépenses prévisionnelles 2025
071-17	5	ST-RABIER Les Courtissoux	avr.-24	33 279
106-18	8	BEAUREGARD DE TERRASSON	janv.-23	3 635
1015	32	CHAMIERS JAURIOL Ebis	déc.-25	484 440
1020	78	CHAMIERS JAURIOL F	juil.-27	223 922
1020	48	CHAMIERS JAURIOL Fbis	juil.-27	909 875
1022	80	LE HAMEAU DES MONDOUX (FEDER)	sept.-26	1 459 278

1024	80	LES HAUTS D'AGORA	déc.-25	1 668 528
1027	41	JEAN MACE PX	déc.-23	3
58	8	DOMME CROIX DES PRES 1	mai-25	341 470
73	7	JUMILHAC DEMONTPION 1	nov.-24	232 370
88	10	VEYRIGNAC Barajoux	sept.-24	241 345
105	10	VILLAMBLARD Allée des jardins	oct.-24	215 843
110	11	MONTPON vauclaire 1	févr.-25	429 709
		ETUDES REHAB n		30 000
		PEP 2024 classe 2		3 700 000
		Dépenses ALEA retraitées en classe 2		1 650 000
		Incendie rue des ecoles		80 000
650		BERGERAC MAIL		200 000
		Incendie SARLAT Rolland Garros		80 000
<b>TOTAL MAINTENANCE...</b>				<b>11 983 696</b>

Les membres du Conseil d'Administration sont invités à prendre connaissance du développement réglementaire de l'État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses annexé à la présente délibération.

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

- D'adopter le budget 2025 sur la base de l'État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses,
- De considérer le Compte de Résultat prévisionnel et par le Fonds de Roulement prévisionnel,
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à mettre en œuvre le budget.

**VOTE A L'UNANIMITE**

Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



Désignation de l'office : PERIGORD HABITAT

BUDGET 2025

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

	CHARGES (BUDGET 2024)	CHARGES (BUDGET 2025)		PRODUITS (Budget 2024)	PRODUITS (Budget 2025)		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	588 850	548 900	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités	787 000	147 248
603	Variation des stocks (destockage)	-	-	704	Loyers	37 028 556	39 548 112
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	3 423 340	4 552 948	71	Production stockée (stockage)	-	-
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	4 134 200	3 965 410	72	Production immobilisée	80 000	80 000
62	Autres services extérieurs (hors 629)	2 319 048	2 189 395	74	Subventions d'exploitation	110 000	20 000
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	573 903	568 403	75	Autres produits de gestion courante	1 237 047	1 120 000
63512	Taxes foncières	7 600 000	7 600 000	76	Produits financiers	150 000	150 000
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	4 830 577	4 636 577	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)	3 275 833	3 602 000
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	4 000	4 000	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 450 000	2 390 000
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 447 716	1 423 716	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortissements et provision	-	-
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	500	-	78157	Provisions pour gros entretien	3 200 000	598 917
654	Pertes sur créances irrécouvrables	400 000	400 000	78174	Provisions pour locataires douteux	5 346 000	5 921 000
66	Charges financières (hors 6691)	7 000 000	6 991 708	79	Transferts de charges	-	-
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	1 000 214	1 546 768				
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	1 000 000	938 000		Atténuation de charges non récupérables :	-	-
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortissements et aux provisions	10 110 130	10 852 130	603	Variation des stocks (stockage)	-	-
68157	Provisions pour gros entretien	2 550 000	700 000	*062*	Rembourst. sur salaires, chges sociales à payer	1 000	91 000
68174	Provisions pour locataires douteux	5 346 000	6 885 000	*061*	RRR et bonifications d'intérêts	-	-
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	-	-			-	-
71	Production stockée (destockage)	-	-			-	-
	<b>Total des charges non récupérables</b>	<b>52 328 478</b>	<b>53 802 954</b>		<b>Total des produits</b>	<b>52 665 436</b>	<b>53 668 277</b>
*063*	<b>Total des charges récupérables</b>	<b>8 595 272</b>	<b>9 390 206</b>	703	Récupération des charges locales	8 283 870	8 835 189
6732	Réduction récup. de chges locales sur ex. antér.	-	-	7723	Complém. récup. chges loc. ex. antér.	-	-
				*064*	Atténuation de charges récupérables	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>60 923 750</b>	<b>63 193 160</b>		<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>60 949 306</b>	<b>62 503 466</b>	
<b>RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)</b>	<b>25 556</b>	<b>-</b>		<b>RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)</b>	<b>-</b>	<b>689 694</b>	
<b>TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>60 949 306</b>	<b>63 193 160</b>		<b>TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>60 949 306</b>	<b>63 193 160</b>	

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	25 556,18	-	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	-	689 693,60
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démoils, remplacés	1 000 000,00	938 000,00	- Produits des cessions d'éléments d'actifs	1 450 000,00	2 390 000,00
+ Dotations aux amortissements et dépréciations	18 006 130,00	18 437 130,00	- Quote-part des subventions virée au résultat	1 580 000,00	1 600 000,00
<b>TOTAL (I)</b>	<b>19 031 686,18</b>	<b>19 375 130,00</b>	- Reprises sur amortissements et dépréciations	8 546 000,00	6 519 917,00
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>7 455 686,18</b>	<b>8 197 366,44</b>	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs	-	21 847,04
			<b>TOTAL (II)</b>	<b>11 576 000,00</b>	<b>11 177 763,56</b>
			<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL 2025

	EMPLOIS (BUDGET 2024)	EMPLOIS (BUDGET 2025)		RESSOURCES (BUDGET 2024)	RESSOURCES (BUDGET 2025)
<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE</b>	<b>7 455 686,18</b>	<b>8 197 366,44</b>
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :		
Immobilisations incorporelles	497 780,00	123 640,49	... 775 Cessions d'éléments d'actif	813 500,00	2 390 000,00
Immobilisations corporelles	33 718 381,00	35 576 121,00	... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	-	-
Immobilisations financières	-	-	Augmentation de capitaux propres	4 035 886,00	4 390 121,00
Réduction de capitaux propres	-	-	Augmentation des dettes financières [ hors accession (2) ]	52 494 738,00	46 593 564,71
Remboursement des dettes financières [ hors accession (2) ]	9 786 428,58	7 608 205,81	Intérêts compensateurs courus	-	-
Intérêts compensateurs courus	24 414,00	13 953,00	Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	Primes de remboursement des obligations	-	-
Primes de remboursement des obligations	-	-	<b>SOUS-TOTAL - EMPLOIS</b>	<b>43 978 175,58</b>	<b>43 321 920,30</b>
<b>SOUS-TOTAL - EMPLOIS</b>	<b>43 978 175,58</b>	<b>43 321 920,30</b>	<b>SOUS-TOTAL - RESSOURCES</b>	<b>64 799 810,18</b>	<b>61 571 052,14</b>
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)	-	-	Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)	-	-
Annulation de titres sur exercices clos (3)	-	-	Annulation de mandats sur exercices clos (4)	-	-
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>43 978 175,58</b>	<b>43 321 920,30</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>64 799 810,18</b>	<b>61 571 052,14</b>
<b>APPORT AU FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>20 821 634,60</b>	<b>18 249 131,84</b>	<b>PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier : .....	-	-	dont variation de FR liée au financement de stock immobilier : .....	-	-
<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>64 799 810,18</b>	<b>61 571 052,14</b>	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>64 799 810,18</b>	<b>61 571 052,14</b>

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL 2025

Fonds de roulement estimé au 1er janvier N	27 878 468,32
Variation du fonds de roulement	18 249 131,84
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	46 127 600,16





Désignation de l'office : PERIGORD HABITAT

BUDGET 2025

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

	BILAN 2023
Apports - c/102 et c/103	
Réserves - c/106	
Report à nouveau - c/110	
Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)	101 683 000
Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	
Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)	
Provisions réglementées - c/14	
Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)	30 000
Provisions pour gros entretien - c/1572	599 000
Amortissements de l'actif immobilisé - c/28	
Dépréciations des immobilisations - c/29	
Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	209 357 000
Dépôts et cautionnement reçus - c/165	2 592 000
Droits de l'affectant - c/229	
Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC	4 500 000
Intérêts compensateurs (IC) - c/16883	
<b>TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)</b>	<b>318 761 000</b>
Immobilisations (valeurs brutes) :	
Compte 20	607 000
Compte 21	310 652 000
Compte 22 (sauf 229)	
Compte 23	
Compte 26	
Compte 27	445 166
Charges à répartir (en net) - c/481	
Primes de remb. des obligations (en net) - c/169	0
<b>TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)</b>	<b>311 704 166</b>
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR) (I) - (II)	7 056 834
Provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) a	599 000
Dépôts et cautionnement reçus - c/165 b	2 592 000
Amortissements courus non échus (ACNE) c	
<b>TOTAL (a+b+c) (III)</b>	<b>3 191 000</b>
Fonds propres disponibles (FR/IFR) - (III)	3 865 834
(Evaluation du potentiel financier)	

	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
<b>FR ou IFR (bilan fin exercice précédent)</b>	<b>7 056 834</b>	<b>27 878 468</b>	<b>46 127 600</b>
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>7 455 686</b>	<b>8 197 366</b>	<b>8 000 000</b>
Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :			
... 775 Cessions d'éléments d'actif	813 500	2 390 000	730 000
... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0	0	0
Augmentation de capitaux propres	4 035 886	4 390 121	5 664 000
Augmentation des dettes financières	52 494 738	46 593 565	27 819 000
Annulation de mandats sur exercices clos			
<b>TOTAL DES RESSOURCES DEGAGEES DANS L'EXERCICE</b>	<b>64 799 810</b>	<b>61 571 052</b>	<b>42 213 000</b>
<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>			
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			
Immobilisations incorporelles	497 780	123 640	130 000
Immobilisations corporelles	33 718 381	35 576 121	37 175 000
Immobilisations financières	0	0	0
Réduction de capitaux propres	0	0	0
Remboursement des dettes financières	9 786 429	7 608 206	7 246 000
Intérêts compensateurs courus (diminution)	-24 414	13 953	13 953
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	0
Primes de remboursement des obligations	0	0	0
Annulation de titres sur exercices clos	0	0	0
<b>TOTAL DES EMPLOIS REALISES DANS L'EXERCICE</b>	<b>43 978 176</b>	<b>43 321 920</b>	<b>44 564 953</b>
<b>IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT)</b>	<b>20 821 635</b>	<b>18 249 132</b>	<b>-2 351 953</b>

Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)	27 878 468	46 127 600	43 775 647
--	------------	------------	------------

Fonds propres disponibles (exercice précédent)	3 865 834	20 121 080	37 017 269
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT) a	20 821 635	18 249 132	-2 351 953
corrigés des :			
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) b	0	0	0
Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165 c	50 000	50 000	
Variations des amortissements courus non échus (ACNE) d	4 516 388	1 302 943	
Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers e	0		
<b>Impact total sur fonds propres disponibles a-(b+c+d+e)</b>	<b>16 255 247</b>	<b>16 896 189</b>	<b>-2 351 953</b>
Fonds propres disponibles (Evaluation du potentiel financier)	20 121 080	37 017 269	34 665 316



Désignation de l'office : PERIGORD HABITAT

BUDGET 2025

COMPTE DE RESULTAT  
CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	BUDGET 2024	BUDGET 2025		
			Reconduction	MESURES NOUVELLES	TOTAL
60	ACHATS (hors 609)	588 850,00	548 900,00		548 900,00
603	VARIATION DES STOCKS (destockage)	0,00	0,00		0,00
61	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	3 423 340,00	4 552 947,64		4 552 947,64
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	4 134 200,00	3 965 410,09		3 965 410,09
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	2 319 048,00	2 189 394,73		2 189 394,73
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	573 903,00	568 403,00		568 403,00
63512	TAXES FONCIERES	7 600 000,00	7 600 000,00		7 600 000,00
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	4 830 577,00	4 636 577,00		4 636 577,00
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	4 000,00	4 000,00		4 000,00
64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 447 716,00	1 423 716,00		1 423 716,00
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	500,00	0,00		0,00
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES	400 000,00	400 000,00		400 000,00
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	7 000 000,00	6 991 708,00		6 991 708,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 000 214,00	1 546 767,60		1 546 767,60
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	1 000 000,00	938 000,00		938 000,00
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	10 110 130,00	10 852 130,00		10 852 130,00
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	2 550 000,00	700 000,00		700 000,00
68174	PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	5 346 000,00	6 885 000,00		6 885 000,00
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES	0,00	0,00		0,00
71	PRODUCTION STOCKEE (destockage)				0,00
	<b>TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732) A</b>	<b>52 328 478,00</b>	<b>53 802 954,05</b>	<b>0,00</b>	<b>53 802 954,05</b>
	<b>TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES B</b>	<b>8 595 272,00</b>	<b>9 390 205,86</b>	<b>0,00</b>	<b>9 390 205,86</b>
	<b>REDUCTION DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL DES CHARGES A+B+(c/6732)</b>	<b>60 923 750,00</b>	<b>63 193 159,91</b>	<b>0,00</b>	<b>63 193 159,91</b>
		<b>25 556,18</b>	<b>-63 193 159,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>



Désignation de l'office : PERIGORD HABITAT

BUDGET 2025

**COMPTE DE RESULTAT  
 PRODUITS**

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	BUDGET 2024	BUDGET 2025		
			Reconduction	MESURES NOUVELLES	TOTAL
70	PRODUITS DES ACTIVITES	787 000,00	147 248,00		147 248,00
704	LOYERS	37 028 556,18	39 548 111,91		39 548 111,91
71	PRODUCTION STOCKEE (stockage)	0,00	0,00		0,00
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	80 000,00	80 000,00		80 000,00
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	110 000,00	20 000,00		20 000,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	1 237 047,00	1 120 000,00		1 120 000,00
76	PRODUITS FINANCIERS	150 000,00	150 000,00		150 000,00
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	3 275 833,00	3 602 000,00		3 602 000,00
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	1 450 000,00	2 390 000,00		2 390 000,00
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	0,00	0,00		0,00
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	3 200 000,00	598 917,00		598 917,00
78174	PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	5 346 000,00	5 921 000,00		5 921 000,00
79	TRANSFERTS DE CHARGES	0,00	0,00		0,00
603	VARIATION DE STOCKS (stockage)	0,00	0,00		0,00
	RABAIS, REMISES, RISTOURNES ET BONIFICATIONS D'INTERETS (sur charges non récupérables)	0,00	0,00		0,00
649	REMBOURSEMENTS SUR SALAIRES, CHARGES SOCIALES ET TAXES (sur charges non récupérables)	1 000,00	91 000,00		91 000,00
<b>TOTAL DES PRODUITS NON RECUPERABLES</b>		<b>52 665 436,18</b>		<b>0,00</b>	<b>53 668 276,91</b>
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	8 283 870,00	8 835 189,39		8 835 189,39
	COMPLEMENT DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS				0,00
	ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES				0,00
		<b>60 949 306,18</b>		<b>0,00</b>	<b>62 503 466,30</b>
		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>689 693,60</b>

(1) Reporter ici, le cumul du budget primitif et des autres décisions budgétaires de l'exercice précédent.



Désignation de l'office : OPH - PERIGORD HABITAT

TABLEAU DE FINANCEMENT - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	Budget 2024	BUDGET 2025		
			Opérations en cours	Opérations Nouvelles	Budget 2025
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT				
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	34 219 161,00	30 194 321,00	5 605 440,49	35 799 761,49
	- Immobilisations incorporelles :	497 780,00	0,00	123 640,49	123 640,49
20	Immobilisations incorporelles	497 780,00		123 640,49	123 640,49
232	Immobilisations incorporelles en cours				
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles				
	- Immobilisations corporelles :	33 718 381,00	30 194 321,00	5 381 800,00	35 576 121,00
211	Terrains	50 000,00			0,00
212	Agencements et aménagements de terrains				
213	Constructions (bâtiments administratifs)	0,00			0,00
21311	Constructions	100 000,00			0,00
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui	19 000,00			0,00
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport				
215	Installations techniques, matériel et outillage	0,00		10 000,00	10 000,00
218	Autres immobilisations corporelles	188 300,00		21 800,00	21 800,00
221	Immeubles en location-vente				
2312	Terrains en cours				
2313 (hors 231311)	Constructions en cours (bâtiments administratifs)	0,00			0,00
231311	Constructions en cours	33 361 081,00	30 194 321,00	5 350 000,00	35 544 321,00
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours				
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours				
2318	Autres immobilisations corporelles en cours				
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles				
	- Immobilisations financières :	3 000,00	0,00	100 000,00	100 000,00
26	Participations et créances rattachées à des participations				
27 (hors 2768 * et 278)	Autres immobilisations financières	3 000,00		100 000,00	100 000,00
278	Prêts accession				
481 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursements des obligations				
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées				
	Remboursement des dettes financières :	9 786 428,58	7 608 205,81	0,00	7 608 205,81
162	Participation des employeurs à l'effort de construction				
163	Emprunts obligataires				
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	9 222 990,85	7 116 646,19		7 116 646,19
1649	Refinancement de dette				
1651	Dépôts de garantie des locataires	300 000,00	300 000,00		300 000,00
1654	Redevances (location-accession)				
1658	Autres dépôts				
166	Participation des salariés aux résultats				
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	263 437,73	191 559,62		191 559,62
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées				
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	0,00			0,00
071	Annulation de titres sur exercices clos (1)				
	TOTAL DES EMPLOIS	44 005 589,58	37 802 526,81	5 605 440,49	43 407 967,30
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	20 794 220,60			18 163 084,84
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	64 799 810,18	37 802 526,81	5 605 440,49	61 571 052,14



Désignation de l'office : PERIGORD HABITAT

TABLEAU DE FINANCEMENT - RESSOURCES

EMPLOIS	Budget 2024	BUDGET 2025		
		Opérations en cours	Opérations nouvelles	Budget 2024
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	7 455 686,18			8 197 366,44
Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	813 500,00	2 390 000,00	0,00	2 390 000,00
Cession d'éléments d'actif	813 500,00	2 390 000,00		2 390 000,00
Prêts accession				
Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)				
Augmentation des capitaux propres :	4 035 886,00	4 390 121,00	0,00	4 390 121,00
Dotations				
Autres compléments de dotation et dons et legs en capital				
Comptabilisation des subventions d'investissement	4 035 886,00	4 390 121,00		4 390 121,00
Augmentations des dettes financières :	52 494 738,00	46 593 564,71	0,00	46 593 564,71
Participation des employeurs à l'effort de construction				
Emprunts obligataires				
Emprunts auprès des établissements de crédits	50 272 938,00	43 527 174,71	0,00	43 527 174,71
Refinancement de dette				
Dépôts de garantie des locataires	350 000,00	350 000,00		350 000,00
Redevances (location-accession)				
Autres dépôts				
Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	1 871 800,00	2 716 390,00	0,00	2 716 390,00
Autres emprunts et dettes assimilées				
Annulation de mandats sur exercices clos (2)				
TOTAL DES RESSOURCES	64 799 810,18	53 373 685,71	0,00	61 571 052,14
PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT				
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	64 799 810,18	53 373 685,71	0,00	61 571 052,14





## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 décembre 2024

DÉLIBÉRATION N°2024-25

**Objet : Déclinaison du Plan Stratégique du Patrimoine 2025**

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

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est le document de référence s'agissant des orientations de la politique patrimoniale de l'Office.

C'est un document obligatoire depuis 2001 et il est devenu un prérequis à la démarche de la Convention d'Utilité Sociale (loi MOLLE de février 2009 - articles L 441-9 et L 445-1 du CCH).

Le PSP en cours a été établi pour la période de 2020-2029 lors du Conseil d'Administration du 6 juillet 2020.

Il est ainsi proposé que, chaque année, le Conseil délibère plus précisément sur le plan d'investissement établi dans le document joint, décliné au travers du budget.

L'actualisation annuelle du PSP est rendue nécessaire pour les raisons suivantes :

- Un contexte économique, national et local en constante évolution : fluctuation des marchés, de la demande, démarrage des projets de rénovation urbaine, évolutions des politiques locales de l'habitat, objectifs ajustés de développement des territoires,
  - Un patrimoine qui se transforme au fil des actions précédemment menées dans le cadre du PEP, en raison de l'évolution de l'occupation sociale, des ventes, démolitions,
  - Des orientations fixées à la feuille de route du SMOLS en septembre 2019,
  - Les perspectives de financement nationales et locales.
- Développement de l'offre

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration une programmation d'opérations portant sur 56 logements en 2025, soit 11.9 M€.

Les implantations géographiques concernent Eymet, Saint-Cyprien, Lanouaille, Thiviers et Piégut Pluviers. Les plans de financement prévisionnels prennent en compte un prix de revient au logement estimé, en moyenne, à 175 000 €/logement (145 K€ en 2023, 138 K€ en 2022 et 125 K€/logement en 2020/2021). Au vu de la situation budgétaire et financière, il convient de rappeler un montant maximal de fonds propres à terme inférieur à 15 %. Chaque opération d'investissement fera l'objet d'une présentation détaillée au Bureau en cas de dépassement des fonds propres investis.

- Programme de démolitions prévues au PSP

Les opérations de démolitions prévues en 2025 sont : l'ensemble immobilier Pozzi, et certains bâtiments du quartier des Mondoux à Périgueux ; l'ensemble Jean-Moulin, à Coulounieix-Chamiers (2<sup>e</sup> tranche)

Le montant à financer s'élève à 1 287 K€.

▪ Programme de vente

Il est proposé pour 2025 un programme de vente permettant d'atteindre l'objectif de 2 390 000 € de recettes avec une projection de 14 ventes de maisons et 2 biens administratifs.

▪ Plan d'Entretien Pluriannuel

Le PEP en travaux d'investissement (réhabilitations - classe 2) s'élève à 9 973 K€..

Les dépenses de travaux de réhabilitation 2025 portent sur les opérations en cours auxquels s'ajoutent les travaux appelés à être lancés en 2025 pour un montant total de 6 273 K€.

Opérations en cours

Code operation	Nombre log	LIBELLES	Mise en service prévisionnelle	Dépenses prévisionnelles 2025
071-17	5	ST-RABIER Les Courtissoux	avr.-24	33 279
106-18	8	BEAUREGARD DE TERRASSON	janv.-23	3 635
1027	41	JEAN MACE PX	déc.-23	3
58	8	DOMME CROIX DES PRES 1	mai-25	341 470
73	7	JUMILHAC DEMONTPION 1	nov.-24	232 370
88	10	VEYRIGNAC Barajoux	sept.-24	241 345
105	10	VILLAMBLARD Allée des jardins	oct.-24	215 843
110	11	MONTPON vauclaire 1	févr.-25	429 709
		ETUDES REHAB n		30 000
<b>TOTAL</b>				<b>1 527 653</b>

Opérations avec un ordre de service 2025

Code operation	Nombre log	LIBELLES	Mise en service prévisionnelle	Dépenses prévisionnelles 2025
1015	32	CHAMIERES J.AURIOL Ebis	déc.-25	484 440
1020	78	CHAMIERES J.AURIOL F	juil.-27	223 922
1020	48	CHAMIERES J.AURIOL Fbis	juil.-27	909 875
1022	80	LE HAMEAU DES MONDOUX (FEDER)	sept.-26	1 459 278
1024	80	LES HAUTS D'AGORA	déc.-25	1 668 528
<b>TOTAL</b>				<b>4 746 043</b>

Les travaux planifiés sur le patrimoine à hauteur de 3 700 K€.

	SECTEUR PERIGUEUX	SECTEUR NONTRON	SECTEUR SARLAT	SECTEUR BERGERAC	TOTAUX
Travaux de sécurité	1 154 047	84 440	322 084	396 075	1 956 646
Travaux salles de bain	500 000				500 000
Travaux déprogrammés en 2024	295 616	78 000			373 616
Etudes prioritaires pour travaux 2026	143 500	7 500	35 500	40 000	226 500
Travaux prioritaires	375 000	10 000	8 500		393 500
Travaux d'économies d'énergies	50 494				50 494
Report des travaux 2024					200 000
<b>TOTAUX</b>	<b>2 518 657</b>	<b>179 940</b>	<b>366 084</b>	<b>436 075</b>	<b>3 700 756</b>



## DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De prendre en considération le fait que la programmation des opérations de réhabilitation pour lesquelles les études ont d'ores et déjà été engagées fera l'objet d'un nouvel arbitrage en cours d'exercice, les cas échéant dans le cadre d'une décision modificative au budget 2025,
- D'approuver la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine en avenant pour l'année 2025 et annexé dans le détail à la présente,
- D'approuver la politique foncière qui découle du Plan Stratégique de Patrimoine et de donner tous pouvoirs à M. BOISSERIE, agissant en sa qualité de Directeur Général, pour assurer sa mise en œuvre (actes de disposition, servitudes, hypothèques, location...),
- D'autoriser le Bureau à procéder au vu de nouvelles données techniques, économiques ou sociales, à des modifications ponctuelles des programmes du PSP, ne bouleversant pas son économie générale et ce, conformément à la délégation de compétence qui lui est accordée par délibération,
- D'autoriser M. BOISSERIE, agissant en sa qualité de Directeur Général, à réaliser toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine.

### VOTE AL'UNANIMITE

Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

### DÉLIBÉRATION N°2024-26

Objet : Ajustement de la programmation de l'offre nouvelle 2024

Vu la délibération du SMOLS du 16 septembre 2019 se rapportant à la feuille de route à l'office,  
Vu la délibération du Conseil d'Administration sur le Plan Stratégique du Patrimoine 2024 du 18 décembre 2023,  
Vu la délibération du Bureau du 17 juin 2024.

Le rapport, présenté en séance, indique :

La construction de 120 logements était prévue au titre de l'année 2024 du PSP 2020-2029, pour un coût unitaire alors estimé à 145 000 €/logement :

CODE	OPERATIONS	EPCI	ZONE		low C	Mise en lots		PLUS	PLAI	PLAI Adapté
3001	PERIGUEUX POZZI *	LE GRAND PERIGUEUX	agglo	CN	C	42		15	27	
3023	ST LAURENT DES VIGNES	Com Agglo BERGERACOISE	tendue	CN	I/C	4		2	2	
3040	SARLAT Rés. La Cuze	ComCom SARLAT	détendue	CN	C	18		12	6	
3052	LIMEYRAT Les Lillas	ComCom SARLAT	détendue	CN	I	9		4	5	
3056	ST PIERRE DE COLE les Tilleuls	ComCom PERIGORD-LIMOUSIN	détendue	AA	C	2		1	1	
3058	COULOUNIEIX <small>Domaine du Bois VEFA</small>	LE GRAND PERIGUEUX	agglo	VEFA	I	15		7	8	
3059	ST CYPRIEN Hippodrome	ComCom SARLAT	détendue	CN	I	16		8	8	
3060	CHERVEIX CUBAS	ComCom SARLAT	détendue	CN	I	10		5	5	
3061	ST PIERRE DE COLE	ComCom PERIGORD-LIMOUSIN	détendue	CN	I	4		2	2	
TOTAL						120		56	64	0

La délibération du Bureau en date du 17 juin 2024 a fixé les objectifs suivants :

- Ne pas affecter plus de plus 1 M€ de fonds propres, d'une façon globale, au titre des nouvelles opérations engagées en 2024 ;
- De fixer un seuil maximal de 15 % de mobilisation de fonds propres par opération ;
- D'autoriser à titre dérogatoire de cette dernière décision, de porter ce taux à 20 % par délibération expresse du Bureau.

En raison de ces objectifs, la programmation doit être modérée autour d'environ 60 logements, s'établissant à présent comme suit :

CODE	OPERATIONS	Adresses	Parcelles	EPCI	ZONE		Tou C	Nbre de logs	PLS	PLUS	PLA1	PLA1 Adapté
	PIEGUT							3				
3052	EYMET	38 Nationale		Com-Comm-Perrot-Sus-Périgord	agglo	VEFA-AA	C	4		4	4	
	LANOUAILLE	Les Nantes	1471		détachée	AA	C	17		9	10	
	THIVIERS							20				
3059	ST CYPRIEN Hippodrome	Rd. des Sables	0355	Com-Comm-BARLAT	détachée	CN	I-C	19		10	9	
<b>TOTAL PROGRAMMATION 2025</b>								<b>68</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>0</b>

A titre d'information complémentaire, la programmation au titre du NPNRU prévoit également en 2025 les opérations suivantes :

CODE	OPERATIONS	Adresses	Parcelles	EPCI	ZONE		Tou C	Nbre de logs	PLS	PLUS	PLA1	PLA1 Adapté
3058	COULOUNIEIX Domaines du Bois VEFA	1 rue du Camp de César	AR 196 et AR 030	LE GRAND PERIGUEUX	agglo	VEFA	I	15		7	8	
3034	MARSAC	38 route de Bordeaux		LE GRAND PERIGUEUX	agglo	AA	C	5		1	4	
	ILOT DU BASSIN			LE GRAND PERIGUEUX	agglo	CN	I-C	25		13	12	
<b>TOTAL PROGRAMMATION 2025</b>								<b>45</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>0</b>

## DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De se prononcer à propos de la programmation 2024 ainsi revue,
- De donner tout pouvoir au Directeur Général afin de rendre exécutoire cette délibération.

### VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 décembre 2024

DÉLIBÉRATION N°2024-27

OBJET : Modification plan de vente

**Vu** le Décret n° 2019-1183 du 15 novembre 2019 relatif aux ventes de logements locatifs sociaux,

**Vu** la délibération d'information du Bureau du Conseil d'Administration du 4 mars 2024 portant sur la nouvelle politique de vente 2024/2029.

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration en date du 6 mai 2024 portant sur l'ajustement du plan de vente 2024 et nouveaux sites

**Considérant** qu'au vu des orientations stratégiques de l'Office il est impératif de revoir le plan de vente

**Le rapport présenté en séance stipule :**

Par délibération en date du 6 mai 2024, le plan de vente présenté était composé de 221 logements répartis sur l'ensemble du territoire Périgourdin.

Il était en parti composé de logements individuels avec des VNC et CRD moyennes de 20 740 € et de 9 149 €. Actualiser régulièrement le plan de vente est crucial pour un organisme de logement social (OPH) afin de répondre aux évolutions des besoins locaux, des conditions économiques, et des orientations stratégiques de l'organisme.

Nous tenons à intégrer des critères de rentabilité pour s'assurer que les décisions prises soient viables économiquement tout en respectant la mission sociale de l'organisme.

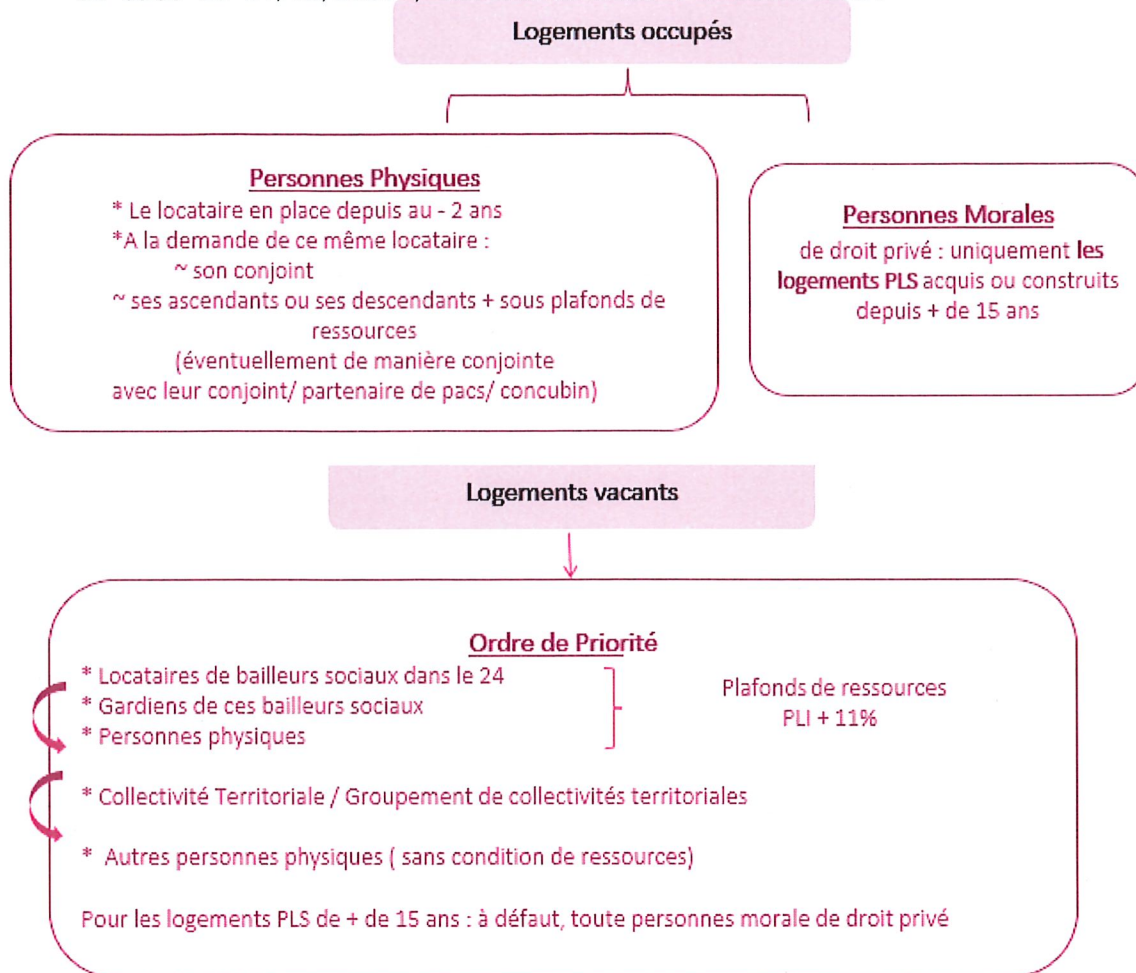
Est joint en annexe une note détaillée du nouveau plan de vente pluriannuel.

Le prix de vente est fixé librement par l'office sans consultation des services des Domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement l'est (art. L443-11, IV du CCH).

Comme décidé par le Conseil d'Administration en date du 6 mai 2024, il convient de prévoir une marge de « manœuvre » de +/- 20 % du prix de base ci-dessous en fonction de l'état du bien vendu.

### Rappel de l'ordre de priorité

La cession de logements sociaux est strictement encadrée par la Loi. Ainsi les bénéficiaires et les ordres de priorités des bénéficiaires de la vente sont strictement encadrés.



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

➤ **Pour les logements occupés :**

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

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

➤ **Pour les logements vacants (Ordre de Priorité) :**

- Sous conditions de ressource : plafonds PLI + 11%
  - ▶ Locataires de bailleurs sociaux dans le Département
  - ▶ Gardiens de ces bailleurs sociaux
  - ▶ Personnes physiques

A défaut :

- Collectivité Territoriale / Groupement de collectivités territoriales

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

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

## DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider les modifications du plan de vente tel décrit ci-dessus et dans l'annexe jointe,
- D'autoriser le directeur général à engager les procédures nécessaires à la réalisation des ventes et à signer toutes les pièces s'y rapportant.

### VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## 1. Prise en compte de la rentabilité des sites

Nous allons nous efforcer de segmenter le patrimoine de Périgord Habitat selon sa rentabilité immédiat mais aussi futur et isoler les sites pour lesquels il serait plus favorable de les céder que de les maintenir dans le parc.

### a. Analyse de la rentabilité des sites au 31 décembre 2022

La rentabilité est appréciée d'après l'autofinancement courant des sites pour l'année 2022.

Voici la répartition du portefeuille :

Tranche d'autofinancement	Cumul autofinancement courant	Nb logements	Nb sites
<b>Négatif</b>	<b>-3 730 714</b>	<b>3649</b>	<b>229</b>
-39000--38001	-38 060	1	1
-12000--11001	-22 421	2	1
-9000--8001	-326 361	38	3
-7000--6001	-153 965	24	3
-6000--5001	-130 480	24	3
-5000--4001	-409 415	85	9
-4000--3001	-475 219	138	15
-3000--2001	-397 470	154	14
-2000--1001	-758 634	581	49
-1000--1	-1 018 689	2602	131
<b>Positif</b>	<b>4 253 071</b>	<b>5363</b>	<b>377</b>
0-999	1 515 991	3639	210
1000-1999	2 063 995	1476	130
2000-2999	470 520	201	29
3000-3999	92 129	28	5
4000-4999	76 196	18	2
34000-34999	34 240	4	4
<b>Total général</b>	<b>522 358</b>	<b>9012</b>	<b>606</b>

376 sites regroupant 5363 logements dégagent un autofinancement positif total de 4.2 M€, soit une moyenne de 793 € au logement.

229 sites regroupant 3649 logements dégagent un autofinancement négatif total de 3.7M€, soit une moyenne de -1.022 € au logement.



b. Rentabilité future

Nous apprécions la rentabilité future des sites en tenant compte principalement de la fin de l'annuité (le moment où l'organisme a terminé de rembourser l'emprunt). Ceci permet d'évaluer le potentiel financier à long terme sachant que l'annuité est le 1<sup>er</sup> poste de charge du patrimoine.

Parmi les 229 sites en autofinancement négatif, 155 sites (regroupant 2 211 logements) devraient devenir positifs en prenant en compte la fin de l'annuité d'emprunt.

Le cumul de l'autofinancement courant de ces logements est en 2022 de - 1.3M€, et passerait à + 280K€ en projetant la fin de l'annuité.

Toutefois, nous devons apprécier la temporalité de ce changement

Actuellement

Tranche d'autofinancement	Cumul autofinancement courant	Nb logements	Nb sites	Nb sites devenant positifs
<b>Négatif</b>	-3 730 714	3649	229	155
-39000--38001	-38 060	1	1	0
-12000--11001	-22 421	2	1	1
-9000--8001	-326 361	38	3	1
-7000--6001	-153 965	24	3	0
-6000--5001	-130 480	24	3	0
-5000--4001	-409 415	85	9	2
-4000--3001	-475 219	138	15	1
-3000--2001	-397 470	154	14	6
-2000--1001	-758 634	581	49	37
-1000--1	-1 018 689	2602	131	107
<b>Positif</b>	4 253 071	5363	377	0
0-999	1 515 991	3639	210	0
1000-1999	2 063 995	1476	130	0
2000-2999	470 520	201	29	0
3000-3999	92 129	28	5	0
4000-4999	76 196	18	2	0
34000-34999	34 240	4	4	0
<b>Total général</b>	<b>522 358</b>	<b>9012</b>	<b>606</b>	<b>155</b>

A l'avenir





Tranche d'autofinancement	Cumul			
	autofinancement courant	Nb logements	Nb sites	Nb sites devenus positifs
= non	-2 348 480	1438	74	0
-29000--28001	-38 060	1	1	0
-7000--6001	-26 396	3	1	0
-5000--4001	-294 453	60	1	0
-4000--3001	-314 651	39	3	0
-3000--2001	-292 289	89	5	0
-2000--1001	-733 327	251	22	0
-1000--1	-649 304	995	41	0
= oui	2 870 837	7574	532	155
0-999	89 551	2685	115	49
1000-1999	484 095	1749	116	43
2000-2999	694 368	1531	121	41
3000-3999	1 037 782	1186	128	16
4000-4999	501 722	406	49	6
5000-5999	199	8	1	0
6000-6999	28 882	8	1	0
36000-36999	34 240	1	1	0
<b>Total général</b>	<b>522 358</b>	<b>9012</b>	<b>606</b>	<b>155</b>

Quand ?

2025-2035	53
2036-2041	30
2042 et plus	72

53 sites déficitaires aujourd'hui ne devraient plus l'être avant 2035...

Nous considérons qu'une bascule à compter de 2042 est du long terme. Nous retenons les sites concernés comme potentiellement vendables.

Soit 146 (74+72) sites regroupant en plus des sites déficitaires aujourd'hui et qui le resteront à la fin du remboursement de l'annuité.

### c. Prise en compte de la Valeur Nette Comptable et du Capital restant dû

La prise en compte de la valeur nette comptable (VNC) et du capital restant dû (CRD) est essentielle. Ces deux éléments donnent une vision réaliste de la situation financière des biens et permettent de mieux évaluer les gains ou pertes potentiels en cas de vente. Voici comment intégrer ces notions dans l'analyse de rentabilité et de décision de vente des logements :

- **Calcul de la Valeur Nette Comptable (VNC) :** La VNC représente la valeur du bien dans les livres comptables, après amortissement. Ce montant est important car en cas de vente, il permet de calculer la plus-value ou moins-value comptable : une vente au-dessus de la VNC générera une plus-value, tandis qu'une vente en dessous de la VNC entraînera une moins-value.



- **Analyse du Capital Restant Dû (CRD) :** Le CRD représente le montant du prêt qui reste à rembourser sur le bien. Lorsqu'un bien est vendu, le produit de la vente doit couvrir ce CRD, et tout surplus peut être réinvesti. Analyser le CRD est donc fondamental pour déterminer la faisabilité de la vente.

Si le CRD est élevé, le produit de la vente pourrait ne pas suffire à couvrir l'ensemble de la dette, rendant la vente peu rentable ou même coûteuse.

À l'inverse, si le CRD est faible ou nul (dans le cas d'un bien en fin d'annuité), le produit de la vente représentera un excédent de liquidités qui peut être réinvesti dans de nouveaux projets.

Nous déterminons un seuil commun de 30 K€ au lot pour la VNC et le CRD. Au-dessus de ce montant, nous excluons automatiquement les biens de la vente.

Il reste 108 sites représentant 2147 logements.

## 2. Autres critères

**État du Bien et Besoins de Rénovation :** Les biens qui nécessitent des travaux importants peuvent être moins intéressants à conserver. Si les coûts de rénovation sont élevés par rapport au potentiel de revenus locatifs futurs, une vente pourrait être plus avantageuse. En revanche, si une rénovation peut valoriser significativement le bien, cela peut justifier sa conservation.

**Taux de Vacance et Attractivité Locative :** Les logements avec des taux de vacance élevés ou qui sont difficiles à louer en raison de leur localisation ou de leur configuration peuvent représenter une charge. En fonction de la demande locale et des caractéristiques du bien, il pourrait être judicieux de vendre ces actifs pour investir dans des biens mieux adaptés aux besoins des locataires.

**Localisation et Accessibilité :** Les biens situés dans des zones peu accessibles ou éloignées des services (transports en commun, commerces, écoles) peuvent être moins attractifs pour les locataires et générer des taux de vacance plus élevés. Dans ces cas, la vente pourrait être une solution pour éviter des charges d'entretien inutiles et recentrer le parc immobilier sur des zones plus demandées.

**Impact sur la Mixité Sociale et le Développement Territorial :** Le logement social joue un rôle dans la mixité sociale et l'aménagement du territoire. Avant de vendre des biens, il peut être important de considérer l'impact de la vente sur l'équilibre social d'un quartier. Par exemple, la vente massive de logements dans une zone pourrait réduire la diversité sociale ou priver des familles de logements abordables.



**Alignement avec les Objectifs Stratégiques de l'Organisme :** La vente de biens peut être orientée par les priorités stratégiques de l'organisme, telles que le rééquilibrage du parc immobilier, l'acquisition de nouveaux biens ou la rénovation de l'existant. Si un bien ne s'aligne plus avec ces priorités, sa vente pourrait permettre de mobiliser des ressources pour des projets qui servent mieux les objectifs de l'organisme.

**Maintenir la présence de l'organisme dans les communes** pour répondre aux besoins locaux, soutenir la mixité sociale et renforcer la mission de l'organisme dans chaque territoire.

### 3. Proposition des sites à sortir et ceux à intégrer au plan de vente

30 sites dont 135 logements déjà sur les plans de ventes précédents, ont été retirés ceux-ci ne rentrant pas dans les critères ci-dessus évoqués dont le principal « la rentabilité »

TERRITOIRES	CODE OPERATION	Nbre de logts	COMMUNES	SITES
GPX	1110	1	PERIGUEUX	Rte d'angouleme
GPX	404	1	BOULAZAC	G, Brassens
GPX	1047	15	PERIGUEUX	Résidence Eugène LEROY
NORD	70	4	BRANTOME	Pierre Levée 1
NORD	082	2	BRANTOME	Pierre Levée 2
NORD	402	1	BUSSAC	Le Picot
NORD	453	1	CHAMPAGNAC DE BELAIR	Pres Cheysas
NORD	150	3	PIEUGUT PLUVIERS	Pluviers 3
NORD	171	11	RIBERAC	Rue du Dr Dussolier
NORD	241	4	ST ESTEPHE	Les Moulins
NORD	522	1	ST PRIEST LES FOUGERES	Le Mas d'Arneix
NORD	305	1	TOCANE	Maison Terszack
NORD	299	1	VANXAINS	Le Petit Verteilalc 2
NORD	223	4	BUSSIERE BADIL	Bussière Badil 1
NORD	347	3	SAINT MARTIN DE FRESSENGEAS	Baradis
NORD	192	5	SAINT PARDOUX LA RIVIERE	Av Beaumont
NORD	199	2	SAVIGNAC LEDRIER	La Chapelle
SUD EST	631	1	SARLAT	Impasse georges Brassens
SUD EST	028	11	SARLAT	La Brande
SUD EST	290	5	COUX ET BIGAROQUE	La Brunie
SUD EST	272	9	SIORAC EN PERIGORD	Bourg Le Hameau de la Fontaine
SUD OUEST	162	4	LE BUISSON DE CADOUIN	Place du 8 mai
SUD OUEST	266	2	CHANTERAC	Puybeaudeau 1
SUD OUEST	126	1	EYMET	Gendarmerie Route du Stade
SUD OUEST	094	5	MUSSIDAN	Bassy 2
SUD OUEST	148	6	MUSSIDAN	Bassy 3
SUD OUEST	158	11	MUSSIDAN	Bassy 4
SUD OUEST	188	9	MUSSIDAN	Bassy 5
SUD OUEST	408	1	LE PIZOU	Pres de Gallau
SUD OUEST	174	10	MONTPON MENESTEROL	Le Claud La Forêt 3
		<b>135</b>		



Après écrêtage et suivant les critères définis, 37 sites pour 150 logements ont été retenus

TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX

Territoire	Groupes	Année de MES	Nom groupe	Nb lots
GRAND PERIGUEUX	1129	2021	RUE PAUL MAZY PERIGUEUX	1
GRAND PERIGUEUX	1097	1998	RUE ERNEST GUILLER PERIGUEUX	3
GRAND PERIGUEUX	1091	1995	9, RUE DE L'UNION PERIGUEUX	3
GRAND PERIGUEUX	327	1995	ANCIENNE MAIRIE COURSAC	2
GRAND PERIGUEUX	358	1995	LE SUCHET BOULAZAC ISLE MANOIRE	2
GRAND PERIGUEUX	1074	1993	RUE DOCTEUR CALMETTE PERIGUEUX	1
GRAND PERIGUEUX	1016	1963	14 PAV.RUE C.DES DAMES CHAMPCEVINEL	3
				<b>15</b>

TERRITOIRE SUD OUEST

SUD OUEST	8	1960	LES MASSIAS MONTPON	18
SUD OUEST	300	1994	CITE DES CHENES ST PRIVAT EN PERIGORD	4
SUD OUEST	264	1990	PATUREAUX 1 ST FRONT PRADOUX	8
SUD OUEST	208	1985	LE CHARRETIER MONTPON	1
SUD OUEST	598	2007	11 RUE DU COUVENT EYMET	3
SUD OUEST	393	1996	ANCIENNE MAIRIE ST LEON	3
SUD OUEST	64	1970	CITE DES PINS 2 ROCHE CHALAIS	1
SUD OUEST	403	1997	LES GRANDS CHAMPS MENESPLET	1
SUD OUEST	182	1979	ST MEARD DE GURCON	1
SUD OUEST	250	1988	LE VALON ST PRIVAT DES PRES	3
SUD OUEST	163	1979	LE CLAUD LA FORET 2 MONTPON	20
				<b>63</b>



TERRITOIRE SUD EST

SUD EST	476	2000	LES REBIERES TOURTOIRAC	1
SUD EST	203	1985	LE FRAYSSE SIORAC EN PERIGORD	8
SUD EST	204	1985	LA BECHADE CONDAT	15
SUD EST	7	1960	GAUBERT SARLAT	1
SUD EST	2	1959	BROSSOLETTE TERRASSON	1
SUD EST	3	1959	LES TIREAUX LE BUGUE	2
SUD EST	427	1997	LA REPUBLIQUE TERRASSON	2
				<b>30</b>

TERRITOIRE NORD

NORD	215	1985	LE BOURG VENDOIRE	2
NORD	109	1974	AV. DU 19 MARS 1962 VILLARS	4
NORD	254	1988	LE PETIT VERTEILLAC VANXAINS 1	2
NORD	279	1993	ST BARTHELEMY	1
NORD	455	1998	LES FOUGERES VIEUX MAREUIL	1
NORD	460	1998	BOURG SUD ST MARTIN RIBERAC	1
NORD	195	1983	LANOUAILLE 2	1
NORD	50	1969	LA TRICHERIE PIEGUT RUE DU 19 MARS 1962	4
NORD	54	1969	LES PRUNUS LANOUAILLE	11
NORD	532	2001	LES BOURRIAUDS	1
NORD	523	2001	RTE DE PERIGUEUX	1
NORD	9	1960	RTE DE PIEGUT NONTRON	13
				<b>42</b>



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 décembre 2024

DÉLIBÉRATION N°2024 - 28

**Objet :** Vente de l'immeuble 48 rue Gambetta à Périgueux, ex-siège de Grand Périgueux Habitat

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

**Vu** les Délibérations du Conseil d'Administration du 19 octobre 2021 autorisant la vente des bâtiments des ex sièges de l'Office dont celui du 48, rue Gambetta à Périgueux.

**Vu** la Délibération du 15 mai 2023 autorisant la vente de l'immeuble sis au 48 rue Gambetta à Périgueux à la SCP BORIE MEDEIROS.

**Considérant** que la SCP BORIE MEDEIROS s'est désistée.

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

Suite au désistement de la SCP BORIE MEDEIROS, domiciliée 19 rue Louis Mie à Périgueux, la MSA TUTELLE 9 rue Maleville 24000 PERIGUEUX, nous a fait une proposition d'achat le 13 novembre 2024 au prix de 1 050 000 € net vendeur.

Le service du Domaine a été sollicité le 18 novembre 2024 (demande d'avis n°21041471), étant précisé qu'en l'absence de réponse dans un délai d'un mois - ou dans le respect d'un délai négocié - l'Office peut délibérer valablement aux conditions financières estimées fondées.

### DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'autoriser la vente de l'immeuble 48 rue Gambetta à Périgueux à la MSA MUTUELLE pour un montant de 1 050 000 € net vendeur sans condition suspensive de financement, sous réserve, le cas échéant, d'un avis conforme de la part du service du Domaine,
- 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,
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général pour signer le règlement de copropriété à intervenir,
- D'autoriser le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

### VOTE A L'UNANIMITE

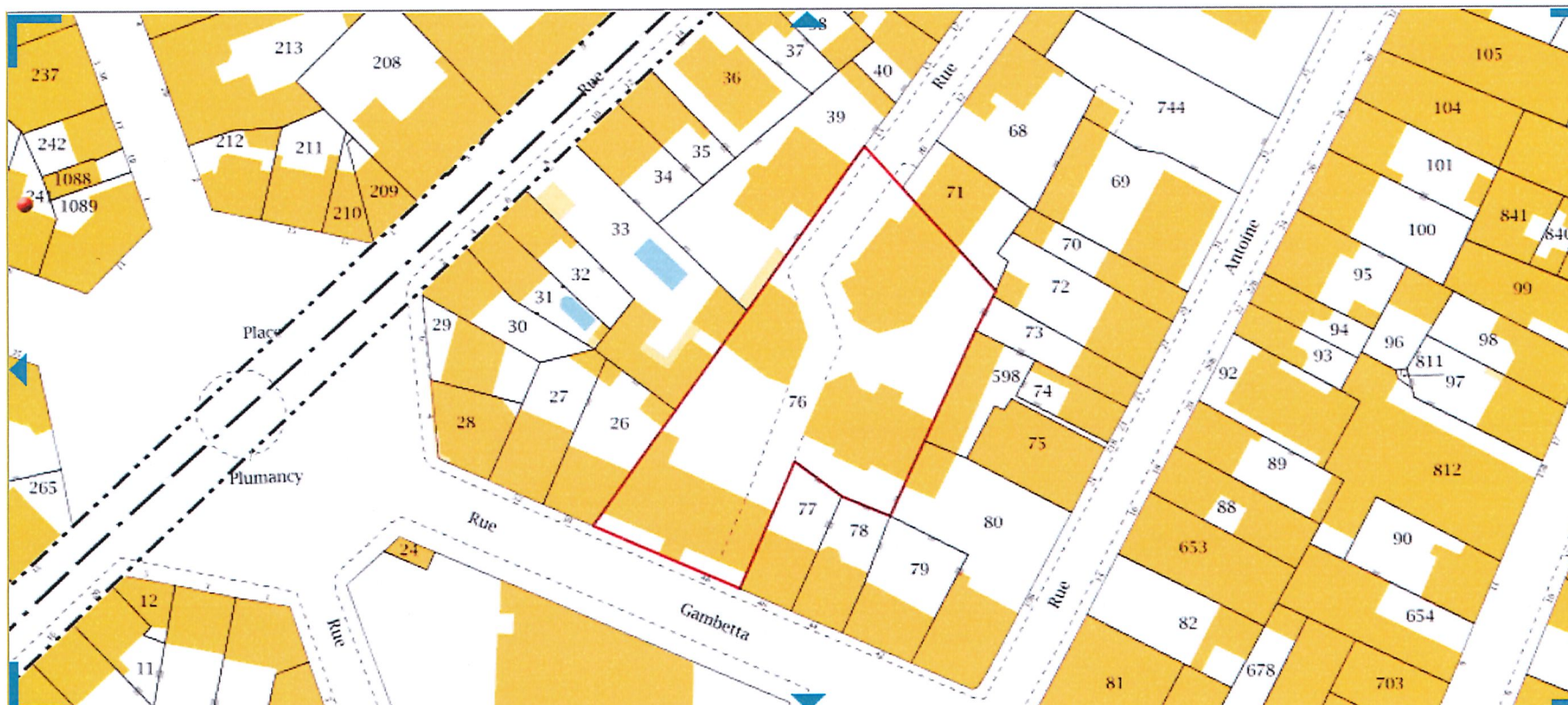
Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

# Immeuble rue Gambetta



> Coordonnées en projection : RGF93CC45 X=1520410.12 ; Y=4223274.42  
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (45° 11' 11" N - 0° 42' 51" E) - Latitude = 45.186649 N - Longitude = 0.714377 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 AY 76**  
**2 472 mètre carré**  
**48 RUE GAMBETTA**  
**24000 PERIGUEUX**



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16/12/2024

### DÉLIBÉRATION N°2024 – 29

**Objet :** Acquisition Amélioration d'un logement à la Communauté de Commune du Périgord Ribérais 41 Rte de Périgueux 24600 RIBERAC 3035

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat, et notamment son article L 441-1 alinéa 31

**Considérant** l'intérêt de l'Office de développer l'offre locative de logements sociaux dans la commune de RIBERAC.

**Considérant** les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Département pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage.

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

Indique que la Communauté du Périgord Ribérais cède à l'Euro symbolique à Périgord Habitat une maison de plain-pied sis 41 Route de Périgueux 24600 Ribérais, cadastré ZC 174 d'une contenance de 3 206 m<sup>2</sup> afin d'y réaliser une opération de 2 logements sociaux adaptés aux gens du voyage.

Le projet nécessite la démolition de la maison construite sur la parcelle et de raccorder les nouveaux logements au réseau d'assainissement. Ainsi nous reconstituerons l'offre d'hébergements de gens du voyage sur le territoire de la Communauté de Communes.

Ces travaux expliquent le déficit, supérieur à nos projets habituels de production de logements sociaux et le recours au fonds verts pour un montant de 80 555 euros obtenu auprès des services de l'Etat et validé par Monsieur Le Préfet.

*La Communauté du Périgord Ribérais s'engage à prendre en charge :*

- *L'aménagement des parkings et aires de retournements tels que prévues dans le décret n° 2019-1478 du 26/12/2019, relatif au Terrain Locatif Familial soit : 150 m<sup>2</sup> à minima, (2x75 M<sup>2</sup> par emplacement),*
- *La création de l'accès aux futurs logements avec un revêtement prévu pour la circulation des véhicules de loisirs et utilitaires,*
- *L'installation des gaines en attente depuis la route de Périgueux (RD 710) pour la connexion des futurs logements à la fibre,*
- *L'installation des équipements de gestion des eaux usés adaptés et de prévoir un système de gestion des eaux pluviales sur la parcelle.*

*La Communauté du Périgord Ribérais veillera à conserver les réseaux existants (électricité, eau et téléphonie).*



## DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver l'acquisition à l'**Euro symbolique** d'un immeuble situés 41 Route de Périgueux 24600 Ribérac, cadastré ZC 174 d'une contenance de 3 206 m<sup>2</sup>, nécessaire à la réalisation de 2 logements adaptés aux gens du voyage.
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération
- D'autoriser le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération

### VOTE A L'UNANIMITE

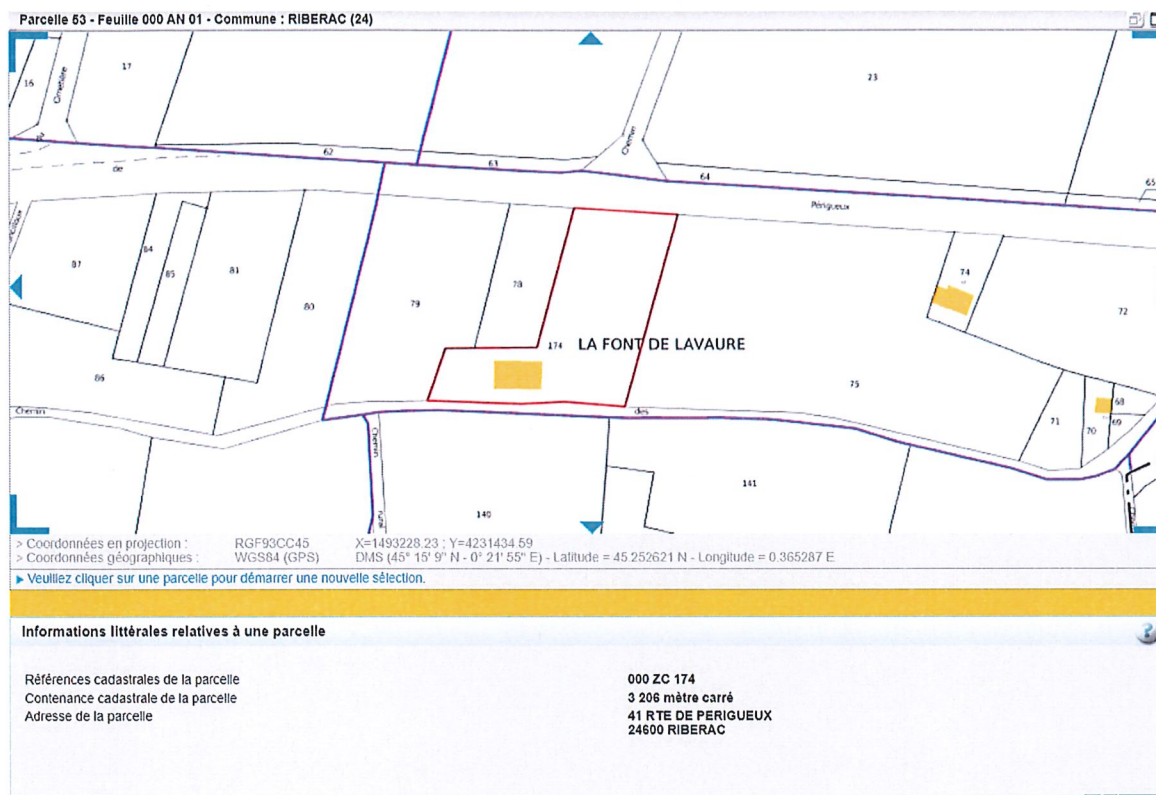
Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

## RIBERAC Gens du voyage





## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16/12/2024

### DÉLIBÉRATION N°2024 - 30

**Objet :** Fixation du prix de vente d'un logement sur la commune de LA ROCHE CHALAIS (064)

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

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

**Vu** l'acquisition à la commune de La Roche Chalais par acte administratif datant du 20 décembre 1963, d'un terrain afin d'y construire 30 logements individuels et 20 garages à la Cité des Pins 2.

**Considérant** que sur les 30 logements, 20 ont été démolis avec les 20 garages, 9 ont été vendus et qu'il reste donc un logement à la vente.

**Considérant** que la dernière autorisation de cession date du 3 aout 2006.

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

L'office avait acquis auprès de la commune de LA ROCHE CHALAIS, par acte administratif du 20/12/1963, un terrain afin d'y construire les 30 logements individuels et 20 garages du site « la Cité des Pins 2 ». 20 des 30 logements construits ont depuis été démolis ; 9 ont été vendus.

Il ne subsiste qu'un seul logement, aujourd'hui proposé à la vente. Il est édifié sur la parcelle cadastrée AI 245 d'une contenance totale de 130 m<sup>2</sup> ; il est occupé par Mme KADARI Aicha depuis 2010, dont le fils a récemment sollicité l'organisme afin d'acquérir ledit logement.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre réglementaire à observer. Il est nécessaire de fixer le prix de la cession et de solliciter auprès de l'Etat le renouvellement de l'autorisation de cession selon les conditions habituelles de vente.

Le prix de vente est fixé librement par l'organisme vendeur (sans consultation préalable du service du Domaine) en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation. Conformément à la décision du Conseil d'Administration en date du 6 mai 2024, il convient de prévoir une marge de +/- 20 % autour du prix de base ci-dessous en fonction de l'état du bien vendu.

Cadastre	Surf	N° Module	Typologie	Surf Habitable	Prix de vente
AI	245	006400030	T3	63m <sup>2</sup>	30 000 €

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

- Pour les logements occupés :

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

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

➤ **Pour les logements vacants (Ordre de Priorité) :**

- Sous conditions de ressource : plafonds PLI + 11%
  - ▶ Locataires de bailleurs sociaux dans le Département
  - ▶ Gardiens de ces bailleurs sociaux
  - ▶ Personnes physiques

A défaut :

- Collectivité Territoriale / Groupement de collectivités territoriales

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

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

## DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider la cession du logement cité des pins à La Roche Chalais, cadastrés AI 245 d'une contenance totale de 130 m<sup>2</sup>, moyennant le prix et modalités indiqués ci-dessus,
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

## VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

### LA ROCHE CHALAIS 006400030

Parcelle 248 - Feuille 000 AI 01 - Commune : LA ROCHE CHALAIS (24)

327  
Communale  
n°302  
Cité de  
307  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249

> Coordonnées en projection : RGF93CC45 X=1464403.59 ; Y=4220495.35  
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (45° 8' 42" N - 0° 0' 16" E) - Latitude = 45.145256 N - Longitude = 0.004489 E

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

---

**Informations littérales relatives à une parcelle**

Références cadastrales de la parcelle	000 AI 245
Contenance cadastrale de la parcelle	130 mètre carré
Adresse de la parcelle	BATIER 24490 LA ROCHE CHALAIS



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16/12/2024

### DÉLIBÉRATION N°2024 – 31

**Objet :** Acquisition Amélioration d'un bâtiment à la SNCF Réseau 54 rue Lamy à THIVIERS

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat, et notamment son article L 441-1 alinéa 31

**Considérant** l'intérêt de l'Office de développer l'offre locative de logements sociaux dans la commune de THIVIERS.

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

Par courrier en date du 29 octobre 2024 le Cabinet ESSET a pris contact avec Périgord Habitat afin de lui proposer la vente d'un immeuble vacant, R+2, d'une surface de 149 m<sup>2</sup> sis 54 rue Lamy 24800 THIVIERS cadastré AO 808 (issue de la parcelle 726) d'une contenance de 881 m<sup>2</sup> dont SNCF réseau est propriétaire.

Ce bien avait une fonction de foyer dédié au personnel de la SNCF.

Par courrier en date du 13 novembre 2024, Périgord Habitat a donné son agrément pour l'acquisition de ce bien aux conditions exposées dans le courrier du cabinet ESSET.

Selon l'avis du service du Domaine, en date du 11 novembre 2023, initialement sollicité par l'opérateur Nexity, la valeur vénale de ce bien s'établit à 26 000,00 €.

## DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver l'acquisition à prix de 26 000 € d'un immeuble d'une surface de 149 m<sup>2</sup> sis 54 rue Lamy 24800 THIVIERS cadastré AO 808 (issue de la parcelle 726) d'une contenance de 881 m<sup>2</sup> dont SNCF réseau est propriétaire aux conditions exposées dans le courrier du cabinet ESSET.
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération
- D'autoriser le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération

## VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 décembre 2024

DÉLIBÉRATION N° 2024-32

**Objet :** Renouvellement de la convention locale d'abattement de TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) du Grand Périgueux

**Vu** l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale ;

**Vu** l'article de la loi n°2015-1785 du 29 décembre 2015, portant loi de Finances pour 2016 ;

**Vu** le cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville pour la qualité de vie urbaine signé le 29 avril 2015 par le Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, le Secrétariat d'Etat chargé de la Politique de la Ville, l'Union Sociale pour l'Habitat, Ville et Banlieue, l'Association des Communautés Urbaines de France, l'Association des Maires des Grandes Villes de France, l'Assemblée des Communautés de France ;

**Vu** le Contrat de Ville 2015-2020 de l'agglomération du Grand Périgueux signé le 29 juin 2015 ;

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration de Grand Périgueux Habitat du 18 décembre 2015 autorisant la signature des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et sa signature le 28 avril 2016 ;

**Vu** les délibérations du Conseil d'Administration de Grand Périgueux Habitat puis de Périgord Habitat (ou de son Bureau) relatives à la signature des quatre avenants de prolongation de cette convention initiale entre 2018 et 2023 ;

**Vu** le cadre national d'utilisation de la TFPB et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;

**Vu** l'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;

**Vu** l'article 1388 bis du code général des impôts ;

**Vu** le contrat de Ville du Grand Périgueux (2024-2030) signé le 3 avril 2024

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

**CONSIDÉRANT** les échanges et les décisions prises lors des différentes réunions organisées avec la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, la Ville de Coulounieix-Chamiers et la Ville de Périgueux au cours du second semestre de l'année 2024.

A l'occasion du renouvellement du Contrat de Ville de l'agglomération du Grand Périgueux pour la période 2024-2030, le renouvellement de la convention locale d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les deux QPV de l'agglomération (Chamiers et la Boucle de l'Isle) qui y est intégrée est proposé pour la période 2025-2030.

Au vu des actions de sur-entretien menées par l'Office depuis 2016, origine de ce programme de valorisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties, en tenant compte des évolutions induites par la transformation de ces quartiers dits de grands ensembles, marqués par une grande, voire une très grande proportion de logements collectifs, un nouveau programme d'actions est envisagé.

Il concerne des actions de sur-entretien ou des interventions extraordinaires par rapport au droit commun, ciblant les ensembles immobiliers inscrits dans les périmètres définis par la géographie prioritaire de la Politique de la Ville. Des procédures spécifiques et un suivi particulier de ces interventions dérogeant aux règles d'engagement courantes ont été mis en place.

Ce programme a été établi en partenariat avec les collectivités locales, les services de l'Etat et les représentants des conseils citoyens. Il répond aux enjeux identifiés par des diagnostics partagés avec chacune des collectivités et exprimés au travers d'orientations stratégiques formalisées dans la convention locale, objet de la présente délibération.

Les montants à engager annuellement sont :

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Chamiers	442	422	130.000 €
Boucle de l'Isle	412	341	104.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>854</b>	<b>763</b>	<b>234.000 €</b>

Entre 2016 et 2023, les niveaux de valorisation de l'abattement de TFPB dans les deux QPV du Grand Périgueux ont été les suivants :

QPV	TOTAL abattement 2016-2023	TOTAL valorisation 2016-2023	Satisfaction de l'objectif (2016-2023)
BOUCLE DE L'ISLE	743 211 €	895 108 €	120%
CHAMIER	1 150 811 €	1 435 358 €	125%

Les résultats de l'exercice 2024 ne sont pas encore connus. Ils devraient confirmer le dépassement des objectifs de valorisation pour la première période (2016-2024). Néanmoins, il a été proposé par Périgord Habitat de renouveler le programme pluriannuel d'actions à partir d'une base apurée.



L'ensemble des survalorisations réalisées par l'Office l'ont été dans l'intérêt des locataires des quartiers concernés, en lien avec les collectivités locales qui, elles aussi, investissent pour l'avenir de ces espaces urbains et la promotion du bien-vivre ensemble pour le bénéfice de leurs habitants.

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

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

- De valider le principe du renouvellement de la convention locale d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville,
- D'autoriser le Directeur Général à signer la convention locale d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville,
- D'autoriser le Directeur Général à réaliser tous les actes permettant d'exécuter la présente délibération.

#### VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

# Convention pour l'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires du Grand Périgueux

## Contrat de ville du Grand Périgueux 2024 - 2030 Quartiers de Chamiers et de la Boucle de l'Isle

Vu l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale ;  
Vu l'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;  
Vu l'article 1388 bis du code général des impôts ;  
Vu le cadre national d'utilisation de la TFPB et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;  
Vu le contrat de Ville du Grand Périgueux voté par le conseil communautaire le 28 mars 2024.

Il est convenu ce qui suit :

### 1. Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un **abattement de 30%** sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

**La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 jusqu'en 2030.**

**Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Le Grand Périgueux, la ville de Coulounieix-Chamiers, la ville de Périgueux et Périgord Habitat. Elle constitue également une annexe du contrat de ville signé le 3 avril 2024.** Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

Contrat de ville du Grand Périgueux 2024 – 2030

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de Chamiers et Boucle de l'Isle

## 2. Identification du patrimoine concerné dans les QPV de l'intercommunalité

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Chamiers	442	422	130.000 €
Boucle de l'Isle	412	341	104.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>854</b>	<b>763</b>	<b>234.000 €</b>

La liste de ce patrimoine (adresses par QPV) fait l'objet d'une annexe à la convention. L'estimation du montant de l'abattement sera réajustée annuellement en fonction de l'évolution du nombre de logements.

## 3. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, Le Grand Périgueux, la ville de Coulounieix-Chamiers, la ville de Périgueux et Périgord Habitat. L'ensemble des signataires de la convention s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention en lien avec les orientations du contrat de ville et des politiques publiques de droit commun.

### Engagements de l'État :

Pour l'État, le suivi de la convention d'abattement TFPB sera piloté par le préfet de la Dordogne et ses équipes techniques en charge de la politique de la ville (chargé de mission en préfecture), de l'habitat (pôle logement construction en direction départementale des territoires) et des attributions (service hébergement logement en direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations).

Le préfet veillera à la complémentarité des différentes politiques publiques au bénéfice des quartiers, en coordonnant les actions de droit commun et les politiques spécifiques. Il coordonnera l'utilisation des moyens issus de l'abattement TFPB avec ceux des autres budgets déployés sur les quartiers prioritaires de la ville, et s'assurera de leur pertinence et de l'absence de double financement.

Le préfet sera vigilant quant à la qualité des actions proposées, à leur conformité au regard des huit axes d'actions valorisables, à leur réalisation effective, à leur concordance avec les besoins des habitants.

Il veillera également à ce que les actions proposées ne correspondent pas à des obligations incombant déjà à une ou des parties à la convention, dans le cadre de leurs compétences de droit commun.

Le préfet, ou son représentant, participera aux comités techniques et aux comités de pilotage dédiés à la présente convention. Il vérifiera la bonne coordination avec le contrat de ville 2024-2030. Il contribuera à l'ensemble des données de connaissance.

### Engagements du Grand Périgueux :

Pour le Grand Périgueux, le suivi de la convention sera piloté par le vice-président en charge de la politique de la ville et du renouvellement urbain, accompagné de l'équipe du service politique de la ville.

Le Grand Périgueux s'engage à coordonner la démarche et les partenaires du dispositif pour garantir les meilleures conditions de sa mise en œuvre, de son suivi et de son évaluation. Dans le cadre de ses compétences, il mobilisera les politiques de droit commun tel que l'habitat (compétence « équilibre social de l'habitat »), en complémentarité de la compétence politique de la ville et des engagements financiers pris dans le cadre du contrat de ville. Il favorisera les échanges dans un cadre partenarial, tout en veillant aux moyens mis en œuvre pour agir en faveur de l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers et renforcer la participation des habitants.

Contrat de ville du Grand Périgueux 2024 – 2030

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de Chamiers et Boucle de l'Isle

### **Engagements de la commune de Coulounieix-Chamiers :**

Pour la ville de Coulounieix-Chamiers, le suivi de la convention sera réalisé par l'adjointe au Maire en charge de la politique de la ville et de la vie associative ainsi que la référente politique de la ville. La ville mobilisera les politiques de droit commun et veillera à la complémentarité des financements avec les crédits de la politique de la ville et du renouvellement urbain. Elle participera aux comités de suivi et comités de pilotage mis en œuvre pour le suivi du programme d'actions sur son territoire et la réalisation du bilan annuel partagé. Elle sera à l'écoute des besoins des habitants et favorisera la mobilisation des représentants des habitants, en particulier du Conseil citoyen et de l'Amicale des locataires de Chamiers.

### **Engagements de la commune de Périgueux :**

Pour la Ville de Périgueux, le suivi de la convention sera réalisé par l'adjointe à la Maire en charge de la politique de la ville ainsi que le référent politique de la ville et un représentant de la Direction générale. La ville mobilisera les politiques de droit commun et veillera à la complémentarité des financements avec les crédits de la politique de la ville. Elle participera aux comités de suivi et comités de pilotage mis en œuvre pour le suivi du programme d'actions sur son territoire et la réalisation du bilan annuel partagé. Elle sera à l'écoute des besoins des habitants et favorisera la mobilisation des représentants des habitants, en particulier du Conseil citoyen de la Boucle de l'Isle.

### **Engagements de l'organisme Hlm**

Pour Périgord Habitat, le suivi de la convention sera réalisé conjointement par le Directeur de la stratégie patrimoniale et de l'innovation et la Directrice du territoire Grand Périgueux. Ils seront associés au pilotage avec les partenaires.

Le programme d'actions sera mis en œuvre par des actions ponctuelles et le recours aux différents marchés d'entretien, activés de manière exceptionnelle en vue d'un sur-investissement ou un sur-entretien sous la direction conjointe de l'agence territoriale du Grand Périgueux et de la Direction de la Proximité de Périgord Habitat. Les ressources statistiques budgétaires de Périgord Habitat seront allouées au suivi des programmes d'actions et aux différents engagements financiers.

Les associations de locataires - lorsqu'elles sont représentées sur les QPV - sont associées à la démarche partenariale générale. Le suivi de la convention et le programme d'actions font l'objet de présentation en Conseil de Concertation Locative.

Les bilans quantitatifs et qualitatifs sont établis à l'occasion des comités de suivi semestriels. Ceux-ci se déroulent au printemps après la phase de clôture des comptes annuelle (mai-juin N+1) et à l'automne (octobre-novembre). Ils permettent un suivi des actions, le signalement de difficultés ponctuelles ou structurelles et les évolutions de la convention en fonction des besoins exprimés par les partenaires.

## **4. Résultats du diagnostic partagé**

Le diagnostic partagé s'appuie, selon les quartiers, sur :

- les résultats de « diagnostic en marchant » ou « marches exploratoires », dans le cadre de la GUSP (gestion urbaine et sociale de proximité) et du renouvellement urbain ;
- d'analyses ou études portant sur les axes du cadre national (analyse des besoins sociaux des communes, enquête de satisfaction de l'organisme Hlm, données socio-démographiques des locataires du parc social, plan stratégique du patrimoine de l'organisme Hlm, etc.).

Les principaux enjeux à traiter, identifiés par quartier, sont décrits ci-après.

**Le diagnostic de la Ville de Périgueux** s'appuie sur des éléments issus de l'Analyse des Besoins Sociaux (ABS) réalisée en 2023 sur l'ensemble de la ville et d'une concertation large des habitants (nouveau Contrat de Ville 2025-2030 : réunions participatives, questionnaires, mobilisation du conseil citoyen,...).

**A] L'analyse des Besoins Sociaux** pose, notamment dans le quartier Boucle de l'Isle, des thèmes et enjeux spécifiques aux publics :

- Les jeunes :
  - la précarisation importante d'une partie de la jeunesse.
- Les familles :
  - surreprésentation des familles monoparentales qui, en proportion importante, cumulent les difficultés (logement, insertion, garde d'enfants,...);
  - la nécessaire adaptation des modes de garde, et du soutien à la parentalité, aux besoins des parents.
- Les seniors :
  - la diversité des facteurs qui impactent le maintien à domicile ;
  - le rôle clé de la lutte contre l'isolement.

#### **B] Concertations habitants - Thèmes et constats :**

- Transition écologique / logements :

Les habitants expriment le souhait d'avoir davantage de contacts avec le bailleur social, dans le but de participer à l'amélioration de la qualité des logements sociaux.
- Accès tous services (Education / culture / insertion / lien social...) :

Un des enjeux consistera à évaluer l'évolution de la fréquentation de l'école primaire qui dépendra notamment de l'arrivée prochaine de nouveaux habitants ; un second enjeu concernera l'étude sur l'adaptation de la crèche (besoins, localisation).

Les différents espaces de concertation, notamment le Conseil Citoyen, ont permis d'identifier des besoins liés à la mise en place d'espaces favorisant les liens sociaux sur la Boucle de l'Isle.

Depuis la crise sanitaire, les habitants des quartiers sont en demande de temps festifs culturels, qui plus est lorsqu'ils participent à leur construction.

Les habitants du Bas-Toulon et du Gour de l'Arche sont intéressés par les propositions artistiques des compagnies et associations locales. Ces dernières souhaitent qu'une coordination soit plus efficiente.
- Tranquillité / Propreté :

Des habitants éprouvent des difficultés de voisinages liés au bruit notamment.

Les habitants font remarquer que la question des encombrants et la prolifération de certains nuisibles méritent d'être traités.

**Sur le quartier prioritaire de Chamiers**, des diagnostics en marchant (ou marches exploratoires) et des réunions partenariales sont menées dans le cadre de la GUSP et du PRU (projet de renouvellement urbain). Ces démarches permettent d'identifier les problématiques récurrentes présentes sur le quartier, de manière partagée, avec les différents acteurs intervenant sur le quartier.

Les rencontres « GUSP » s'organisent autour de plusieurs thématiques, en particulier le cadre de vie et la tranquillité, l'animation - vie sociale, la mobilité ou l'économie-emploi.

Elles ont lieu 2 à 3 fois par trimestre en fonction des sujets afin d'échanger avec les partenaires (institutionnels ou associatifs) et les représentants des habitants (Conseil citoyen de Chamiers et Amicale des locataires), à la fois sur les problématiques rencontrées dans le quartier, l'avancée des travaux ou les projets transversaux,... En fonction des thématiques et de l'objet de la réunion, ces rencontres réunissent différents acteurs (État, agglomération, ville, bailleur, partenaires associatifs et autres comme le SMD3, Périmouv, le Conseil départemental ou le service public de l'emploi).

Cela permet de concerter les habitants et les acteurs de terrains pour les problématiques de gestion du quartier ou les futurs aménagements. L'objectif est de déterminer les problématiques, de recueillir des avis et solutions possibles, de répondre aux besoins de manière adaptée et être au plus proche de la réalité du terrain.

Ainsi, certaines difficultés ont été exprimées récemment dans le cadre de la GUSP mais aussi de la concertation organisée pour le nouveau contrat de ville :

- La disparition des agents de proximité du bailleur.
- La gestion des déchets et en particulier, les incivilités qui entraînent des dépôts sauvages en dehors des bornes, des problèmes de tri, des encombrants dans les cages d'escaliers,... qui favorisent également la présence des animaux nuisibles.
- Le délitement du lien social : l'absence de mobilisation lors des manifestations proposées engendrent une diminution des actions organisées par les partenaires.
- Le manque d'attractivité du quartier (mauvaise image et mauvais entretien des bâtiments) et des logements non adaptés au vieillissement et au handicap.
- Le sentiment d'insécurité en soirée.
- Les nuisances vis-à-vis des travaux de voiries ou de l'aménagement des abords des bâtiments dans le cadre du PRU.

## 5. Orientations stratégiques

La répartition des moyens par quartier et la définition des priorités d'action au regard du diagnostic partagé, des domaines d'activités de l'organisme Hlm, et en lien avec les orientations du contrat de ville, ont été définies en fonction des arbitrages suivants :

### - Pour le quartier prioritaire de la Boucle de l'Isle à Périgueux :

- Identifier les difficultés rencontrées par les habitants (en termes de logements, de tranquillité publique, de mobilité, d'acquisition de compétences...) et, en fonction, apporter des réponses.
- Favoriser la médiation entre habitants et bailleur.
- Favoriser des espaces de paroles afin de rechercher une approche commune sur des principes portés par une collectivité et la réalité de la perception par les habitants.
- Mettre en place et organiser avec les habitants des espaces conviviaux, sportifs et/ou d'animations collectives.
- S'appuyer sur les événements existants (fête de quartier, fête de la Source, Dedans Dehors,...) et les adapter aux besoins des habitants.
- Associer les habitants à la vie de leurs structures de proximité.
- Amplifier la médiation sociale sur la Boucle de l'Isle : amplifier la protection des mineurs ; accompagner les publics marginalisés ; développer l'inclusion des seniors.
- Amplifier l'hygiène sanitaire.
- Enlever les encombrants et dépôts sauvages ; Il est entendu qu'en dehors des actions financées par ailleurs, Périgord Habitat soit particulièrement vigilant sur son emprise.

- **Pour le quartier prioritaire de Chamiers à Coulounieix-Chamiers :**

- Le renforcement de la présence du personnel de proximité reste une préoccupation.
- Le renforcement du nettoyage et de la lutte contre les insectes et animaux nuisibles (axe sur-entretien) est une priorité.
- La gestion des déchets et encombrants demandent à être re-questionnée pour l'avenir.
- La tranquillité résidentielle est une priorité travaillée dans un autre cadre (CLSPD ou PRU).
- L'axe concertation et sensibilisation des locataires est une priorité notamment en termes de sensibilisation au tri des déchets ou au compostage.
- L'axe animation, lien social et vivre ensemble reste une priorité notamment en termes d'actions à destination des habitants ou de mise à disposition de locaux associatifs ou de services publics.
- Enfin, les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors NPNRU) comme ceux qui améliorent le cadre de vie (pieds d'immeuble, cages d'escaliers, caves,...), le surcoût de remise en état des logements à relouer ou encore l'installation de douches PMR, restent un enjeu prioritaire.

**Ces priorités d'action sont articulées et complémentaires avec les politiques de droit commun et autres dispositifs sectoriels** notamment pour les sujets ne relevant pas directement de la compétence des organismes Hlm tels que la gestion des déchets ménagers, les mobilités, l'emploi ou la sécurité (NPNRU, Plan local de sécurité ou CLSPD, plan de déplacement, plan alimentaire territorial, politiques de l'emploi, etc.).

**Sur la base de ces orientations stratégiques, les signataires de la convention ont défini un programme d'action prévisionnel par QPV, qui fait l'objet d'une annexe à la convention.**

## **6. Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants**

Les représentants des locataires-habitants participent, à titre consultatif, à la vie de la convention d'abattement de la TFPB.

- **Identification des représentants :**

- Les membres des conseils citoyens de la Boucle de l'Isle et de Chamiers
- L'Amicale des locataires de Chamiers

- **Modalités d'association à la vie de la convention :**

Les représentants sont invités aux comités de suivi et comités de pilotage mis en œuvre pour le suivi de la convention. Ils participent ainsi à l'élaboration des diagnostic partagé, suivi et bilan du dispositif.

En complément de ces instances spécifiques au dispositif, peuvent également être cités :

- le Conseil de Concertation Locative de Périgord Habitat, réuni mensuellement à l'échelle départementale, qui est l'instance propre au bailleur social pour ce qui a trait aux conditions d'habitation et au cadre de vie ;
- les réunions de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité auxquelles les représentants sont associés.

## 7. Modalités de pilotage

- **Désignation des référents dans les collectivités et dans les services de l'État :**

- Pour l'État, les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT) et de la Préfecture (Politique de la ville)
- Pour le Grand Périgueux, le service Politique de la ville
- Pour la ville de Périgueux, le service Politique de la ville
- Pour la ville de Coulounieix-Chamiers, le service Politique de la ville

- **Instances de pilotage de la convention (composition, rôle, pilotage, fréquence) :**

- **Une instance de pilotage décisionnelle** annuelle, composée des membres signataires de la convention ainsi que des représentants des locataires – habitants, dont le rôle est de valider les programmes d'actions prévisionnels (N+1) et réalisés (N-1), en articulation avec les instances du contrat de ville.
- **Un comité de suivi** annuel, composé des mêmes membres, afin de suivre et d'évaluer le programme d'actions en cours (année N), voire de l'ajuster.

*A noter : le programme d'actions prévisionnel est défini autant que possible dans un calendrier compatible avec le calendrier budgétaire des organismes Hlm et le calendrier des appels à projet relatifs au BOP 147. De même, le bilan des actions réalisées est défini dans un calendrier compatible avec le calendrier de clôture des comptes des organismes Hlm.*

## 8. Suivi et bilan

Les actions conduites par le bailleur, en contrepartie de l'avantage fiscal, doivent faire l'objet de dispositifs de suivi et d'évaluation par des référents désignés.

**Chaque année, l'organisme Hlm transmet aux partenaires et aux représentants des locataires-habitants, un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année N-1, avant le 30 mai l'année N, suite à la clôture des comptes du bailleur.**

Le bilan quantitatif sera établi par les services de Périgord Habitat, à partir des indicateurs de gestion usuels, complétés par les données extraites du logiciel QuartiersPlus. Périgord Habitat activera ce dispositif, ce qui permettra l'accès aux données par les partenaires dès lors que l'organisme Hlm a complété le logiciel et publié les données.

Le bilan qualitatif est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale à l'appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Les différents porteurs de projet dont les actions ont été valorisées au titre de l'abattement de la TFPB contribuent à l'élaboration du bilan qualitatif fourni par l'organisme Hlm aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

**Le bilan quantitatif et qualitatif pourra être complété par des éléments complémentaires fournis par les représentants des signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB, lors du comité de pilotage annuel prévu à cet effet.**

La consolidation annuelle des programmes d'action sera transmise aux signataires du contrat de ville à l'occasion du comité de pilotage de ce dernier.

Contrat de ville du Grand Périgueux 2024 – 2030

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de Chamiers et Boucle de l'Isle



**Un bilan à mi-parcours sera produit en 2028, conformément à l'exigence d'évaluation du contrat de ville 2024-2030 à mi-parcours. Une enquête de satisfaction réalisée par quartier par le bailleur consolidera ce bilan.**

## 9. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville. Et, à ce titre, est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024. Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue du bilan à mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

## 10. Conditions de report de l'abattement de la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement de la TFPB ne peut pas être intégralement valorisé durant un exercice et ce indépendamment de l'action des parties prenantes de la convention. Pour y remédier, les actions non valorisées en année N peuvent être reportées en année N+1. Ce report fait l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage.

## 11. Conditions de dénonciation de la convention

Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'État, l'USH et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France : « **En cas de désaccord entre les signataires** sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un rôle de facilitateur sera assuré par un représentant de l'Etat, désigné par le Préfet de département, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers » ;

**En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements** prévus à la convention par l'une des parties, la convention peut être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de deux mois avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention. Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Ville de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat). Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

A Périgueux, le

Les signataires :

**Marie AUBERT, Préfète de la Dordogne**

**Bertrand BOISSERIE, Directeur Général de Périgord Habitat**

**Jacques AUZOU, Président du Grand Périgueux**

**Delphine LABAILS, Maire de Périgueux**

**Thierry CIPIERRE, Maire de Coulounieix-Chamiers**

Contrat de ville du Grand Périgueux 2024 – 2030

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de Chamiers et Boucle de l'Isle

## Annexe 1 : Programme d'actions par quartier

### QPV Chamiers :

Axes	Actions	Enveloppe financière prévisionnelle 2025
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance	
	Agents de médiation sociale	
	Agents de développement social et urbain	
	Coordonnateur Hlm de la gestion de proximité	
	Référents sécurité	
Formations et soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social,...)	
	Sessions de coordination inter-acteurs	
	Dispositifs de soutien	
Sur-entretien	Renforcement du nettoyage (halls et cages d'escalier,...)	20 000 €
	Effacement de tags et graffitis <i>Renforcement de la lutte contre les insectes et animaux nuisibles</i>	7 000 €
	Renforcement de la maintenance des équipements et amélioration des délais d'intervention	
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs,...)	
Gestion des déchets et des encombrants / épaves	Gestion des encombrants	
	Renforcement ramassage papiers et détritrus	
	Enlèvement des épaves	
	Amélioration de la collecte des déchets	
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	
	Surveillance des chantiers	
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	
Concertation / sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale	
	Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires	
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens, etc.	12 000 €
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	

Contrat de ville du Grand Périgueux 2024 – 2030

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de Chamiers et Boucle de l'Isle

Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2 000 €
	Actions d'accompagnement social spécifiques	
	Services spécifiques aux locataires (portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs,...)	
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services (loyers et/ou charges)	29 000 €
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors prise en charge NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles / cages d'escalier, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique,...)	
	Surcoût de remise en état des logements à relouer <i>Création de douches PMR</i>	30 000 € 29 000 €
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik,...)	
<b>TOTAL</b>		<b>130 000 €</b>

**QPV Boucle de l'Isle :**

Axes	Actions	Enveloppe financière prévisionnelle 2025
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance	
	Agents de médiation sociale	
	Agents de développement social et urbain	
	Coordonnateur Hlm de la gestion de proximité	
	Référents sécurité	
Formations et soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social,...)	
	Sessions de coordination inter-acteurs	
	Dispositifs de soutien	
Sur-entretien	Renforcement du nettoyage ( <i>halls et cages d'escalier,...</i> )	20 000 €
	Effacement de tags et graffitis <i>Renforcement de la lutte contre les insectes et animaux nuisibles</i>	10 000 €
	Renforcement de la maintenance des équipements et amélioration des délais d'intervention	
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs,...)	

Contrat de ville du Grand Périgueux 2024 – 2030

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de Chamiers et Boucle de l'Isle

Gestion des déchets et des encombrants / épaves	Gestion des encombrants	4 000 €
	Renforcement ramassage papiers et détritrus	
	Enlèvement des épaves	
	Amélioration de la collecte des déchets	
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	
	Surveillance des chantiers	
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	
Concertation / sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale	
	Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires	
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens, etc.	
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2 000 €
	Actions d'accompagnement social spécifiques	24 000 €
	Services spécifiques aux locataires (portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs,...)	
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services (loyers et/ou charges)	21 000 €
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors prise en charge NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles / cages d'escalier, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique,...)	
	Surcoût de remise en état des logements à louer <i>Création de douches PMR</i>	23 000 €
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik,...)	
<b>TOTAL</b>		<b>104 000 €</b>

Contrat de ville du Grand Périgueux 2024 – 2030

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de Chamiers et Boucle de l'Isle

## Annexe 2 : Liste du patrimoine identifié (adresses)

QPV – Boucle de l'Isle :

ADRESSE	VILLE
43 Rue Raymond Raudier	Périgueux
1B Rue Jean Bart	Périgueux
1T Rue Jean Bart	Périgueux
35 Rue Raymond Raudier	Périgueux
188 Route d'Angoulême	Périgueux
41 Chemin des Feutres du Toulon	Périgueux
43 Chemin des Feutres du Toulon	Périgueux
11 Rue de la Beauronne	Périgueux
80 Rue Pierre Brantôme	Périgueux
16 Chemin de Saltgourde	Périgueux
18 Chemin de Saltgourde	Périgueux
23 Rue Raymond Raudier	Périgueux
25 Rue Raymond Raudier	Périgueux
2 Rue Suzanne Lacore	Périgueux
4 Rue Suzanne Lacore	Périgueux
6 Rue Suzanne Lacore	Périgueux
19 Rue Raymond Raudier	Périgueux
21 Rue Raymond Raudier	Périgueux
1 Rue Suzanne Lacore	Périgueux
3 Rue Suzanne Lacore	Périgueux
5 Rue Suzanne Lacore	Périgueux
8 Chemin de la Monzie	Périgueux
14 Route d'Agonac	Périgueux

Contrat de ville du Grand Périgueux 2024 – 2030

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de Chamiers et Boucle de l'Isle

QPV – Chamiers :

ADRESSE	VILLE
19 Impasse Jean Monnet	Coulounieix-Chamiers
20 Impasse Jean Monnet	Coulounieix-Chamiers
21 Impasse Jean Monnet	Coulounieix-Chamiers
22 Impasse Jean Monnet	Coulounieix-Chamiers
23 Impasse Jean Monnet	Coulounieix-Chamiers
24 Impasse Jean Monnet	Coulounieix-Chamiers
25 Impasse Jean Monnet	Coulounieix-Chamiers
26 Impasse Jean Monnet	Coulounieix-Chamiers
27 Impasse Jean Monnet	Coulounieix-Chamiers
28 Impasse Jean Monnet	Coulounieix-Chamiers
29 Impasse Jean Monnet	Coulounieix-Chamiers
30 Impasse Jean Monnet	Coulounieix-Chamiers
55 Rue Martin Luther King	Coulounieix-Chamiers
56 Rue Martin Luther King	Coulounieix-Chamiers
57 Rue Martin Luther King	Coulounieix-Chamiers
58 Rue Martin Luther King	Coulounieix-Chamiers
59 Rue Martin Luther King	Coulounieix-Chamiers
60 Rue Martin Luther King	Coulounieix-Chamiers
61 Rue Martin Luther King	Coulounieix-Chamiers
62 Rue Martin Luther King	Coulounieix-Chamiers
63 Rue Martin Luther King	Coulounieix-Chamiers
64 Rue Martin Luther King	Coulounieix-Chamiers
65 Rue Martin Luther King	Coulounieix-Chamiers
66 Rue Martin Luther King	Coulounieix-Chamiers
31 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
32 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
33 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
34 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
35 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
36 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
37 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
38 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
39 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
40 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
42 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
43 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
44 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
45 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
46 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
47 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
48 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers

Contrat de ville du Grand Périgueux 2024 – 2030

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de Chamiers et Boucle de l'Isle

49 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
50 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
51 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
52 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
53 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
54 Rue Nelson Mandela	Coulounieix-Chamiers
18 Rue Albert Camus	Coulounieix-Chamiers
19 Rue Albert Camus	Coulounieix-Chamiers
20 Rue Albert Camus	Coulounieix-Chamiers
21 Rue Albert Camus	Coulounieix-Chamiers
22 Rue Albert Camus	Coulounieix-Chamiers
23 Rue Albert Camus	Coulounieix-Chamiers
24 Rue Albert Camus	Coulounieix-Chamiers
18 Avenue Churchill	Coulounieix-Chamiers
25 Rue Yves Farges	Coulounieix-Chamiers
26 Rue Yves Farges	Coulounieix-Chamiers
27 Rue Yves Farges	Coulounieix-Chamiers
28 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
29 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
30 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
31 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
36 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
37 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
38 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
39 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
40 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
41 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
42 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
43 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
44 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
45 Rue Eugénie Cotton	Coulounieix-Chamiers
2 Impasse Pierre Brossolette	Coulounieix-Chamiers
4 Impasse Pierre Brossolette	Coulounieix-Chamiers
6 Impasse Pierre Brossolette	Coulounieix-Chamiers
1 Rue Jean Macé	Coulounieix-Chamiers
3 Rue Jean Macé	Coulounieix-Chamiers
5 Rue Jean Macé	Coulounieix-Chamiers
5 Place Allende	Coulounieix-Chamiers
3 Rue Gisèle Feyfant	Coulounieix-Chamiers
9003 Avenue De Lattre de Tassigny	Coulounieix-Chamiers
9 Impasse Pierre Brossolette	Coulounieix-Chamiers
11 Impasse Pierre Brossolette	Coulounieix-Chamiers
9001 Impasse Pierre Brossolette	Coulounieix-Chamiers
9003 Impasse Pierre Brossolette	Coulounieix-Chamiers

Contrat de ville du Grand Périgueux 2024 – 2030

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de Chamiers et Boucle de l'Isle





CONSEIL D'ADMINISTRATION  
Séance du 12/11/2024

DÉLIBÉRATION N°2024-33

**Objet :** Acquisition à la commune de Ribérac d'un immeuble  
de 12 logements par bail emphytéotique (3015)

**Vu** le Code général des collectivités territoriales

**Vu** le code de la Construction et de l'Habitation

**Considérant** que la commune de Ribérac est propriétaire d'un immeuble de bureaux de 730 m<sup>2</sup> cadastré BO 216 d'une contenance de 343 m<sup>2</sup> sis 20 rue du 26 mars 1944 (ancienne Mairie) en copropriété avec la poste.

**Considérant** l'intérêt de Périgord Habitat de réaménager 12 logements dans cet immeuble.

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

La commune de Ribérac souhaite créer des logements sociaux dans le bâtiment de l'ancienne Mairie sis 20 rue du 26 mars 1944, en copropriété avec la Poste qui occupe le rez-de-chaussée de l'immeuble.

Il a été convenu de concéder les 2 étages de ce bâtiment, actuellement aménagés en bureaux, dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans à intervenir entre la commune de Ribérac et Périgord Habitat.

Un nouveau règlement de copropriété doit être rédigé par le Géomètre ; les frais occasionnés à cet effet seront pris en charge par la commune tout comme les frais notariés s'y rapportant.

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

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

- D'autoriser le bail emphytéotique d'une durée de 50 ans entre la commune de Ribérac et Périgord Habitat dans le cadre du réaménagement d'un bâtiment sis 20 rue du 26 mars 1944, ainsi que d'un nouveau règlement de copropriété,
- De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette opération, notamment auprès des notaires et géomètres, et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser le Directeur Général à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

**VOTE A L'UNANIMITE**

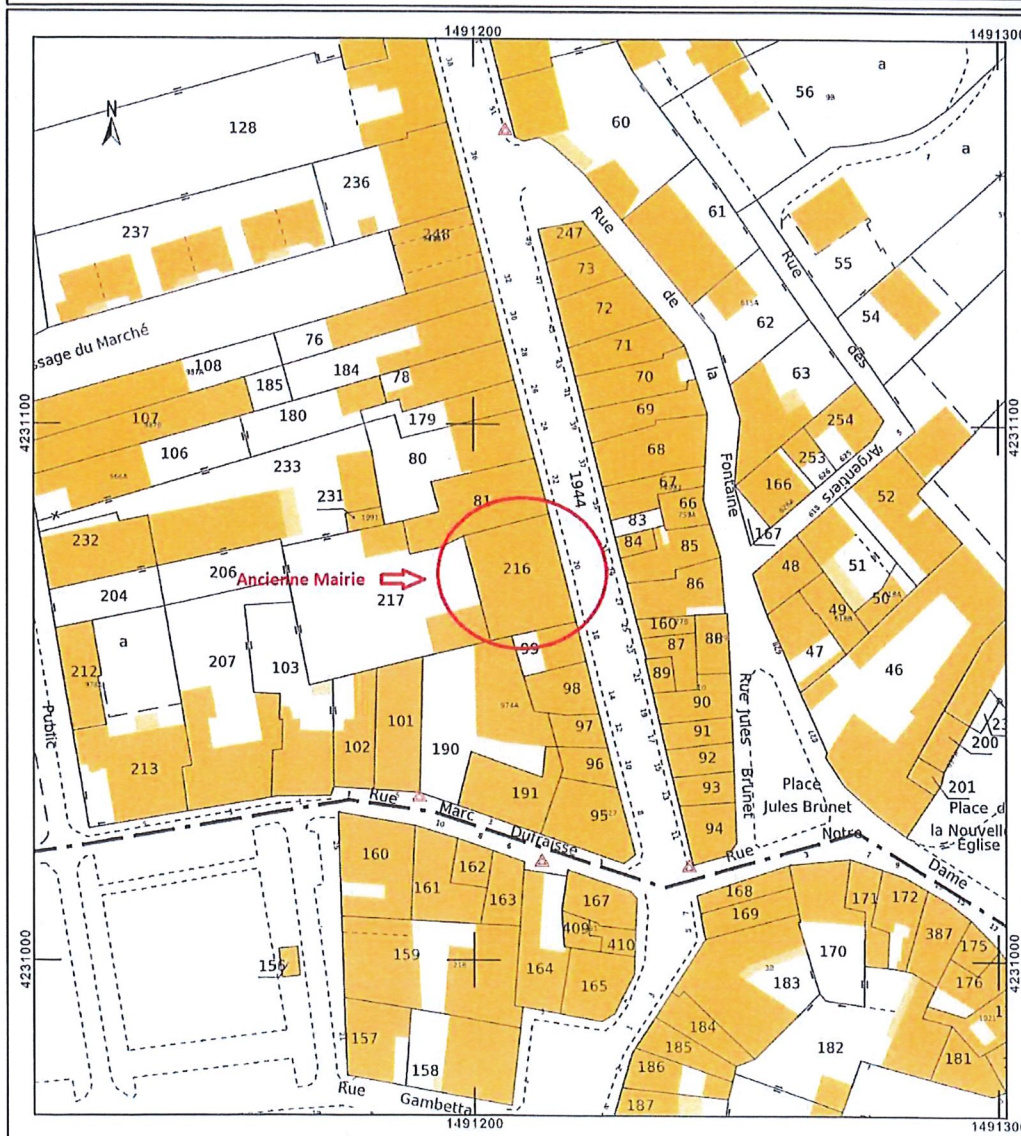
Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

Département : DORDOGNE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des Impôts foncier suivant : Service Départemental des Impôts Fonciers PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE 24016 24016 PERIGUEUX CEDEX tél. 05 53 03 35 00 -fax sdlf.dordogne@dgifp.finances.gouv.fr
Commune : RIBERAC		
Section : BO Feuille : 000 BO 01	EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastr.gouv.fr
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000		
Date d'édition : 27/01/2021 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC45 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		





## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 décembre 2024

DÉLIBÉRATION N° 2024-34

**Objet :** Cession parcelles de terrain au groupe PICHET  
Programme NPNRU de Chamiers

**Vu** l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain ;

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

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

**Vu** la fusion entre Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat et la constitution de Périgord Habitat en date du 1<sup>er</sup> janvier 2020

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration en date du 19 octobre 2021 relative à l'avancement du Programme de Renouvellement Urbain

**Vu** la délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 13 mars 2023 relative à la cession de parcelles de terrain avec COULOUNIEIX-CHAMIERES

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration en date du 16 octobre 2023 relative à la cession de parcelles de terrain au groupe PICHET - Programme NPNRU de Chamiers

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

Avec pour objectif d'œuvrer pour favoriser la mixité sociale sur le Quartier Prioritaire (QPV) de Chamiers, en accord avec la ville de Coulounieix-Chamiers et par acquisition de parcelles de son domaine privé, Périgord Habitat a constitué un foncier d'une surface de plus de 2ha à céder à une filiale d'Action Logement (NOALIS) au titre des droits fonciers prévus par le règlement national de l'ANRU et à un promoteur, identifié par la collectivité, le groupe PICHET.

Un effort notable de Périgord Habitat a été consenti à cette occasion en direction de cet opérateur privé, tel que rappelé dans la délibération du 16/10/2023 : « en raison de la valeur de cession sur des échanges de plusieurs parcelles du quartier avec la collectivité locale (16€/m<sup>2</sup>), de l'importance du programme

*de reconstruction pour la collectivité locale, de la superficie foncière à céder (20.273 m<sup>2</sup>), la négociation, assisté de la mairie de Coulounieix-Chamiers, avec le groupe PICHET et, seul opérateur d'aménagement identifié à ce jour, a abouti à une décote de 36% de l'estimation des Domaines pour un prix au m<sup>2</sup> de 17 €.* »

Le courrier d'offre établi en date du 21/09/2023 prévoyait une offre d'acquisition de l'ensemble du foncier en quatre phases, dont la première d'entre elles devait avoir pour date maximale de vente le 30/10/2024.

Dans la promesse unilatérale de vente (PUV) signée le 19/12/2023, à la demande du groupe PICHET, la date d'expiration de la phase 1 a été modifiée pour être le 18/12/2024.

Or, l'Office vient d'être approché par le bénéficiaire pour reporter cette expiration au 30/06/2025. Le calendrier attaché au développement des phases 2, 3 et 4 étant reporté en conséquence.

Il est rappelé qu'il a été délibéré lors du conseil d'administration du 16 octobre 2023 que, « *dans l'hypothèse où le groupe PICHET ne serait pas en mesure de mener à bien son programme de construction, Périgord Habitat pourra tout à fait envisager un programme de construction favorisant l'accession sociale à la propriété et/ou la mise sur le marché de logements non conventionnés* ».

## DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'autoriser le Directeur Général à signer un avenant à la promesse unilatérale de vente pour reporter la date d'expiration de la phase 1 du protocole de cession au 30/06/2025 et modifier le calendrier prévu dans la promesse unilatérale de vente en conséquence.

### VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 21

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 décembre 2024

### DÉLIBÉRATION D'INFORMATION N°2024-35

OBJET : Information sur le projet d'établissement

Le rapport, présenté en séance, stipule :

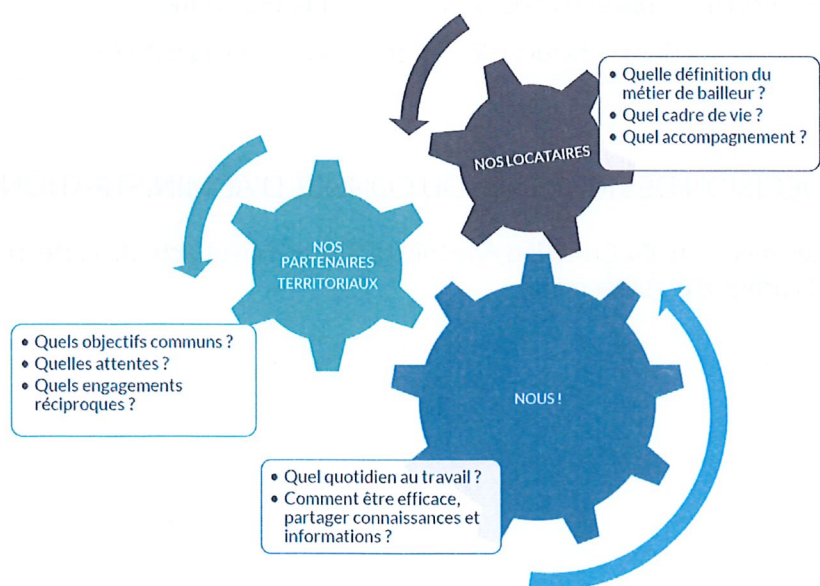
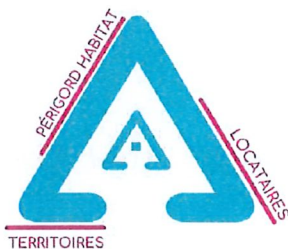
L'année 2024 a été marquée par de multiples changements : un contexte macro-économique affecté par une inflation élevée, qui réinterroge la structure financière de l'organisme ; ou encore un audit social qui a entraîné des évolutions dans la gouvernance et l'administration courante.

Elle marque ainsi une rupture stratégique ; l'élaboration d'un *projet d'établissement* est ainsi pertinente.

Monsieur le Directeur Général informe les membres du Conseil d'Administration du lancement d'une démarche participative nommée « *Demain, Périgord habitat* ».

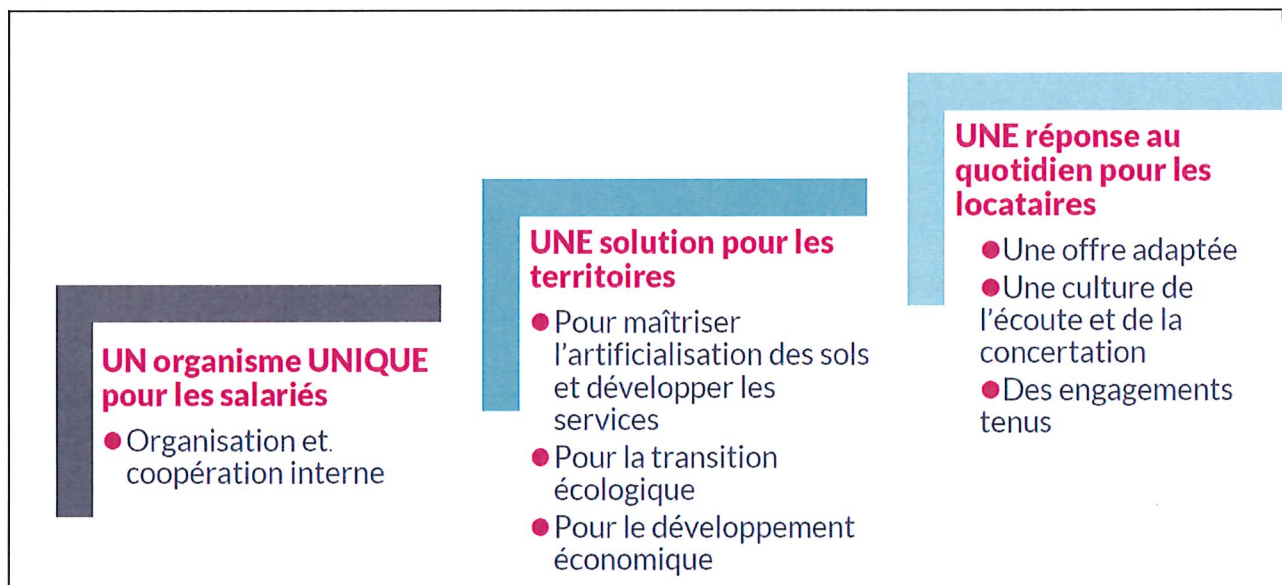
Chacun des agents et salariés sera ainsi appelé à prendre part aux réflexions et aux temps d'échange qui permettront d'affirmer la fonction qu'exerce l'organisme à l'égard de ses salariés, de ses locataires et des personnes en attente d'un logement, de ses partenaires institutionnels, associatifs et économiques.

La réflexion stratégique se veut équilibrée afin d'établir de nouvelles solutions auprès de chacune des parties prenantes de la vie de l'organisme.



Trois orientations ont été fixées pour affirmer la fonction de Périgord habitat ; et ainsi :

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



L'élaboration du projet d'établissement sera conduite sous la forme d'une démarche participative, qui permettra à chacun, quelle que soit sa fonction ou son statut au sein de l'organisation, de proposer de nouvelles idées et de trouver un accompagnement pour en faire, le cas échéant, un projet.

Le fruit de ces travaux est appelé à prendre la forme en avril 2025 d'un document stratégique succinct, proposé au Conseil d'Administration, qui exprimera les fonctions d'utilité sociale et de développement territorial remplies ou appelées à l'être à plus long terme.

Un plan d'actions sera formalisé en conséquence en juin 2025.

## DECISION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Conseil d'Administration prennent acte de cette information de lancement de l'élaboration du projet d'établissement.

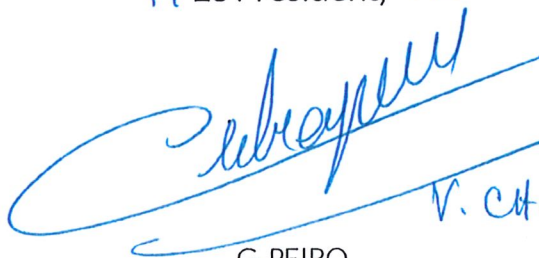


CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 Décembre 2024

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

Pl Le Président, Pl<sup>o</sup>



V. CHABREYR

G. PEIRO