



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 10 février 2025

ORDRE DU JOUR

Approbation du Compte-rendu du Bureau du 12/11/24

Délibérations

2025-01. Tableau des effectifs fonction publique

2025-02. RIFSEEP 2025

2025-03. Aide FSL 2025

2025-04. Acquisition d'un terrain à la commune de LA BACHELLERIE (3053)

2025-05. Acquisition d'un terrain à la commune de CREYSSE (3041)

2025-06. Clôtures financières d'opérations de production neuve :

- ✓ 652-01 RAZAC Le Brandier
- ✓ 714 - PERIGUEUX Les Nymphes

2025-07. Clôtures financières d'opérations de travaux immobilisés :

- ✓ 106-18 - BEAUREGARD DE TERRASSON Les Pins
- 112-17 - CALVIAC Le Hameau
- ✓ Quelques remplacements de composants

2025-08. Affectation de fonds propres suite à la clôture financière d'opérations

2025-09. Participation aux instances en 2024

Questions diverses

- Rémunération des administrateurs

Informations

- *Présentation des différentes actions d'optimisation de gestion en cours*
- *Présentation des mises en service sur le mois de janvier 2025*

PROCES-VERBAL DES PRESENCES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10/02/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix février,

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat Périgord Habitat s'est réuni Salle des Arènes de PERIGORD HABITAT à Périgueux sur convocation du Président de Périgord Habitat en date du 30 janvier 2025, conformément à l'article IV de son règlement intérieur.

ETAIENT PRESENTS :

- M. Germinal PEIRO, Président et élu du SMOLS,
- Mme Véronique CHABREYROU, élue du SMOLS
- Mme Juliette NEVERS, élue du SMOLS,
- Mme Fabienne LAGOUBIE, Elue du SMOLS,
- Mme Gatienne DOAT, personne qualifiée
- M. Louis LORENZO, représentant des locataires pour la CLCV

ETAIT ABSENTE ET EXCUSEE :

- Mme Delphine LABAILS, élue du SMOLS

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA REUNION :

- M. Bertrand BOISSERIE, Directeur Général de PERIGORD HABITAT,
- M. Patrick SAUVINET, Directeur Général Adjoint de PERIGORD HABITAT,
- Mme Julie CIBROT du Conseil Départemental de la Dordogne,
- Mme Catherine DUPUY, Assistante de Direction Générale.

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



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 10 février 2025

DÉLIBÉRATION N°2025-01

Objet : Mise à jour du Tableau des effectifs

Le rapport, présenté en séance, stipule :

Nous proposons de mettre à jour le tableau des effectifs afin de prendre en compte les avancements de grade au 1^{er} décembre 2024.

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

FILIERE ADMINISTRATIVE	
Cadre d'emploi des Adjoints administratifs	Nombre de poste ouverts
ADJOINT ADMINISTRATIF TERRITORIAL PRINCIPAL DE 2ÈME CLASSE	2
ADJOINT ADMINISTRATIF TERRITORIAL PRINCIPAL DE 1ÈRE CLASSE	19
Cadre d'emploi des Rédacteurs	
RÉDACTEUR PRINCIPAL 1ERE CLASSE	5
RÉDACTEUR PRINCIPAL 2EME CLASSE	2
Cadre d'emploi des Attachés	
ATTACHÉ HORS CLASSE	1
Cadre d'emploi des Directeurs	
DIRECTEUR	1

FILIERE TECHNIQUE	
Cadre d'emploi des Adjoints techniques	Nombre de poste ouverts
ADJOINT TECHNIQUE TERRITORIAL	2
ADJOINT TECHNIQUE TERRITORIAL PRINCIPAL DE 2ÈME CLASSE	9
ADJOINT TECHNIQUE TERRITORIAL PRINCIPAL DE 1ère CLASSE	6
Cadre d'emploi des Agents de maîtrise	
AGENT DE MAITRISE	8
AGENT DE MAÎTRISE PRINCIPAL	8
Cadre d'emploi des Techniciens	
TECHNICIEN TERRITORIAL	1
TECHNICIEN PRINCIPAL 1ère CLASSE	3
TECHNICIEN PRINCIPAL 2ème CLASSE	1

TOTAL FILIERE ADMINISTRATIVE ET TECHNIQUE
--

68

Le tableau fait état de :

La suppression des postes suivants :

- 2 postes d'adjoint territorial principal 1^{ère} classe,
- 1 poste de directeur

la création des postes suivants :

- 2 postes d'agent de maitrise
- 2 postes d'adjoint administratif principal de 1^{ère} classe

DECISION DES MEMBRE DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider la mise à jour du tableau des effectifs.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 10 février 2025

DÉLIBÉRATION N°2025-02

Objet : Mise à jour du RIFSEEP (Régime Indemnitaire tenant compte des Fonctions, des Sujétions, de l'Expertise et de l'Engagement Professionnel)

VU l'avis favorable à l'unanimité des membres présents du comité d'entreprise faisant office de comité technique paritaire en date du 19 juin 2017,

Vu la délibération de l'office sur le RIFSEEP en date du 20 juin 2017

Vu le procès-verbal d'accord sur les NAO 2024 pour l'année 2025

Vu l'avis favorable à l'unanimité des membres présents du CSE faisant office de comité technique paritaire en date du 21/01/2025

Le rapport, présenté en séance, indique que :

Compte tenu du rapport présenté en séance, il est proposé aux membres du Bureau de mettre à jour la délibération première de mise en œuvre du RIFSEEP (régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel).

Le RIFSEEP est composé :

- De l'IFSE, Indemnité de fonctions, de sujétions et d'expertise,
- Et du CIA, Complément indemnitaire annuel.

Le terme « mi-temps thérapeutique » dans la formulation (IFSE et CIA) est remplacé pour les agents privés par le terme « temps partiel pour raison thérapeutique ». « Le système indemnitaire (IFSE et CIA) n'est pas versé en cas de longue maladie, maladie longue durée et réduit au prorata du temps de travail effectif pour les agents en temps partiel thérapeutique. »

Suite à la Négociation Annuelle Obligatoire pour 2024, et après validation de la part des membres du CSE le 23/01/2025, il a été retenu l'augmentation des montants mensuels de l'IFSE et d'appliquer ainsi les nouveaux montants suivants :

GROUPES	FONCTIONS	MONTANT MENSUEL	MONTANT PLAFOND ANNUEL
A Groupe 1	Directeur (+ 40 €)	544 euros	L'office fait le choix d'appliquer les plafonds réglementaires ainsi
A Groupe 2	Responsable de territoire (+ 40 €)	376 euros	
A Groupe 2	Cadre Expert (+ 40 €)	376 euros	

A Groupe 2	Responsable métier (+ 40 €)	264 euros	ces plafonds évolueront selon les mêmes conditions que les montants applicables aux fonctionnaires de l'Etat (+ 20 €)
A Groupe 2	Chargé d'opérations, Chargé de maintenance patrimoniale (+ 40 €)	264 euros	
B Groupe 1	Expert (+ 33,6 €)	201.6 euros	
B Groupe 2	Gestionnaire (+ 26,68 €)	161.28 euros	
B Groupe 3	Assistant(+ 20,6 €)	120.96 euros	
C Groupe 1	Employé administratif	109.6 euros	
C Groupe 1	Ouvriers	109.6 euros	
C Groupe 2	Agent administratif	98.4 euros	
C Groupe 2	Agent d'entretien	87.2 euros	

Le CIA n'évolue pas au titre de la présente délibération.

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider les dispositions présentées ci-dessus qui prendront effet à compter du 1^{er} janvier 2025, les crédits s'y rapportant étant inscrits au budget de l'exercice 2025.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 10/02/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 03

Objet : Participation financière au Fonds de Solidarité Logement (FSL) pour l'année 2025

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 29 janvier 2024 validant un montant de subvention de 12 667.20 € calculé ainsi : 9048 logements hors foyer X 1,40 €/logement),
Vu la délibération modificative du Bureau du Conseil d'Administration du 4/03/24 réajustant le nombre de logements au 01/01/24,

Le rapport, présenté en séance, indique que :

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

Périgord Habitat a perçu de la CAF : 125 224,62€ pour 357 dossiers d'accès ou maintien dans le logement :

- FSL accès : 187 dossiers pour un montant de 49 055,48 €
- FSL maintien : 170 dossiers pour un montant 76 169,14 €

La délibération prise le 19 octobre 2020 avait proposé aux membres du Bureau de prendre comme référence le montant de 1,40 € et de caler la participation au FSL chaque année en fonction du nombre de logements hors foyer, propriété de Périgord Habitat.

Le Département a retenu une évolution du montant de la référence à hauteur de 1,75 €/logement pour l'année 2025.

La participation financière pour 2025 s'établit ainsi à 15 844,50 € (soit 9054 logements hors foyers X 1.75 €/logement).

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- De valider le montant de la participation 2025 de l'Office au FSL pour un montant de 15 844.50 €.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 10/02/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 04

Objet : Acquisition d'un terrain à la commune de LA BACHELLERIE (3053)

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation

Vu l'article L 441-1 alinéa 31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LA BACHELLERIE en date du 16 juin 2021 autorisant la cession à l'Euro symbolique à Périgord Habitat des parcelles cadastrées ZS N°89 pour une superficie totale de 2 840 m² et la parcelle ZS 196 pour partie d'une superficie de 1 690 m².

Considérant l'intérêt de l'Office de développer l'offre locative de logements sociaux dans la commune de LA BACHELLERIE.

Considérant le souhait de la Commune de LA BACHELLERIE de construire des logements sociaux sur son secteur.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

La Commune de LA BACHELLERIE souhaiterait céder à l'euro symbolique les parcelles cadastrées ZS N°89 pour une superficie de 2 840 m² et la parcelle ZS 196 pour partie d'une superficie de 1 690 m², à Périgord Habitat dans l'objectif de faire construire 8 logements à vocation sociale.

Elle prendra en charge les frais de découpage et de bornage ainsi que la réalisation des aménagements nécessaires aux 8 logements qui resteront dans le domaine public (voirie d'accès aux logements y compris leurs revêtements après travaux de construction, bordures, réalisation du complément de l'éclairage public si nécessaire etc...).

Elle accepte le principe de rétrocession éventuelle des surfaces de terrains qui ne pourraient être à l'usage des locataires telles que le bassin de rétention des eaux pluviales si demandé au permis de construire.

En contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, une commune ou un établissement public de coopération intercommunale peut contracter des obligations de réservation pour les logements appartenant à des Offices Publics de l'Habitat, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. En contrepartie de ce foncier, la commune de LA BACHELLERIE disposera d'un droit de réservation sur les logements construits.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des apports de terrains ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme.

Les modalités de réservation sont indiquées dans une convention.

Un avis des domaines sollicité par Périgord Habitat a été demandé le 27/05/2024 sous la référence N°18040079. N'ayant pas eu de réponse dans le délai d'un mois et conformément à la réglementation du Pôle d'Evaluation Domaniale, l'Office peut délibérer aux conditions financières estimées fondées.

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver l'acquisition à l'euro symbolique des parcelles ZS N°89 pour une superficie de 2 840 m² et la parcelle ZS 196 pour partie d'une superficie de 1 690 m², à la commune de LA BACHELLERIE dans l'objectif de faire construire 8 logements à vocation sociale,
- D'approuver la prise en charge par la commune de LA BACHELLERIE des frais de découpage et bornage ainsi que la réalisation des aménagements nécessaires aux 8 logements qui resteront dans le domaine public (voirie d'accès aux logements y compris leurs revêtements après travaux de construction, bordures, réalisation du complément de l'éclairage public si nécessaire etc...), ainsi que le principe de rétrocession éventuelle des surfaces de terrains qui ne pourraient être à l'usage des locataires telles que le bassin de rétention des eaux pluviales si demandé au permis de construire,
- De donner tous pouvoirs à Le 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 : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



demarches-simplifiees.fr

Attestation de dépôt

Consultation du Domaine (version de mai 2020)

Ce document atteste que OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PERIGORD HABITAT a déposé le 27 mai 2024 un dossier sur la démarche « Consultation du Domaine (version de mai 2020) ».

Identité du demandeur

Dénomination : OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PERIGORD HABITAT
SIRET : 27240001100032
Adresse électronique : foncier@perigordhabitat.fr

Dossier

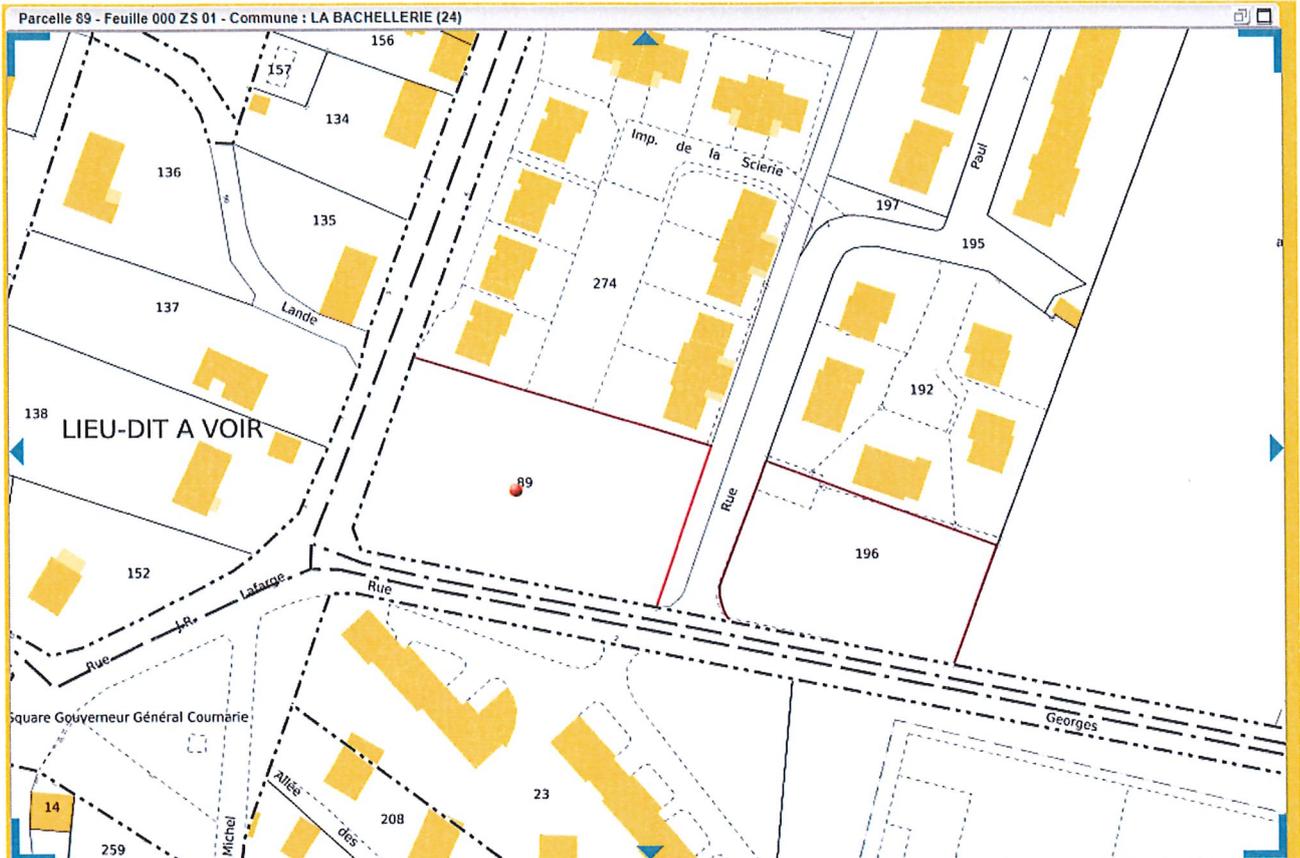
Numéro de dossier : 18040079
Dossier déposé le : 27 mai 2024
État du dossier : déposé, en attente d'examen par l'administration

Service administratif

Service : Direction générale des Finances Publiques, Direction de l'immobilier de l'État
Adresse postale : 120, rue de Bercy
75572 Paris
Cedex 12
Email de contact : Ne@nt
Téléphone : Cf. contacts en première page du formulaire de demande d'avis

Fait le 27 mai 2024,
La direction de demarches-simplifiees.fr

LA BACHELLERIE 3053



Références de la parcelle 000 ZS 196

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 ZS 196
1 690 mètres carrés
LA REBIERE
24210 LA BACHELLERIE

Références de la parcelle 000 ZS 89

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 ZS 89
2 840 mètres carrés
LA REBIERE
24210 LA BACHELLERIE



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 10/02/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 05

Objet : Acquisition d'un terrain à la commune de CREYSSE (3041)

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation

Vu l'article L 441-1 alinéa 31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de CREYSSE en date du 13 janvier 2025 autorisant la cession à l'Euro symbolique à Périgord Habitat de la parcelle cadastrée AR 105 pour une superficie totale de 83a80ca.

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

Considérant le souhait de la Commune de CREYSSE de construire des logements sociaux sur son secteur.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

La Commune de CREYSSE souhaiterait céder à l'euro symbolique à Périgord Habitat la parcelle cadastrée AR 105 pour une superficie totale de 83a80ca, dans l'objectif de construire 26 logements à vocation sociale.

Il convient également de consentir une servitude sur la parcelle AR 106 restant propriété de la Commune de CREYSSE portant sur la gestion des eaux pluviales (noue et canalisation de rejet à l'exutoire existant à proximité) lors de la construction de la résidence dont les travaux seront exécutés par Périgord Habitat et dont la Commune de CREYSSE prendra en charge l'entretien.

En contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, une commune ou un établissement public de coopération intercommunale peut contracter des obligations de réservation pour les logements appartenant à des Offices Publics de l'Habitat, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. En contrepartie de ce foncier, la commune de CREYSSE disposera d'un droit de réservation sur les logements construits.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des apports de terrains ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme. Les modalités de réservation sont indiquées dans une convention.

Un avis des domaines ? en date du 16/06/2024, sollicité par la commune de CREYSSE, donne une estimation de ce foncier à 20 €/m².

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver l'acquisition à l'euro symbolique à la commune de CREYSSE de la parcelle AR 105 pour une superficie de 83a80ca dans l'objectif de construire 26 logements à vocation sociale,
- D'approuver la servitude sur la parcelle AR 106 restant propriété de la Commune de CREYSSE portant sur la gestion des eaux pluviales (noue et canalisation de rejet à l'exutoire existant à proximité) lors de la construction de la résidence dont les travaux seront exécutés par Périgord Habitat et dont la Commune de CREYSSE prendra en charge l'entretien,
- 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 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 : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/06/2024

Direction régionale des Finances Publiques de
Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux

24 rue François de Sourdis-BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 40 45 00 46

Le Directeur Régional des Finances Publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
à
Monsieur le Maire de Creysse

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Amélie DINET-GARBAY

Courriel : amelie.dinet-garbay@dgfip.finances.gouv.fr

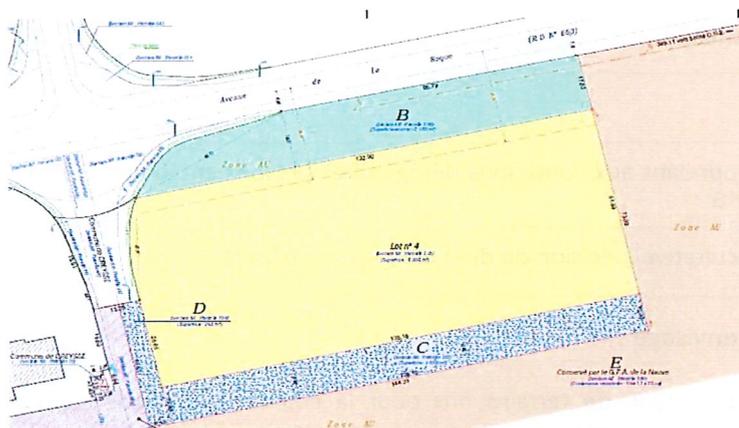
Téléphone : 06.29.94.21.18

Références : n° OSE : 2024-24145-40742 - n°DS : 18102431

Vos réf. : /

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

1, rue des Framboisiers – 24100 CREYSSE

Valeur :

189 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Arnaud BOUSARD – Secrétaire général

2 - DATES

de consultation :	30/05/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	30/05/24

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé :

Acquisition par la commune de terrains nus pour la construction d'une résidence intergénérationnelle de 26 logements par le bailleur social PERIGORD HABITAT (PC délivré le 28/02/2024)

Prix envisagé : Acquisition de 8380 m² constructibles au prix de 20€/m² et 2180 m² inconstructible située dans la bande de retrait de la RD 660 au prix de 10€/m² soit un total de 189400€. Acquisitions récentes ou en cours sur le même secteur à la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (parcelle AR 82p) pour extension de la MSP et à la SCI OPHTACENTRE BERGERAC (parcelle AR 82p)

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

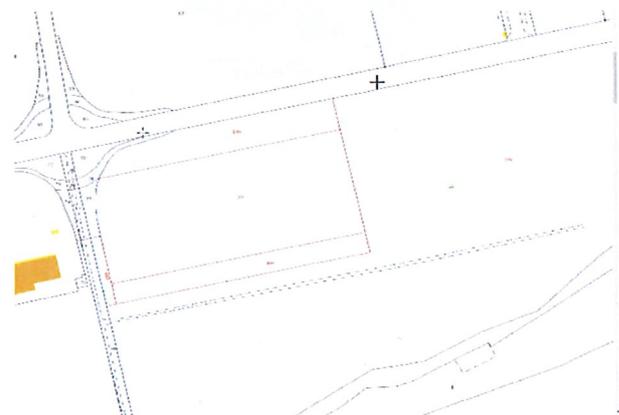
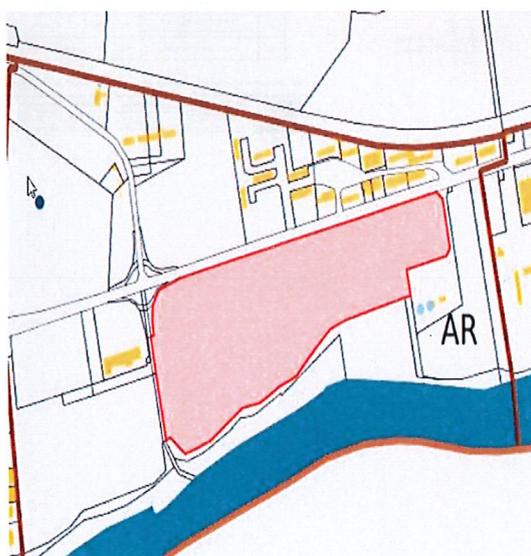
Les parcelles sont situées sur la commune de Creysse, à proximité du centre-ville, en bordure de la Dordogne.

Situation géographique du bien au sein de la commune



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelles concernées



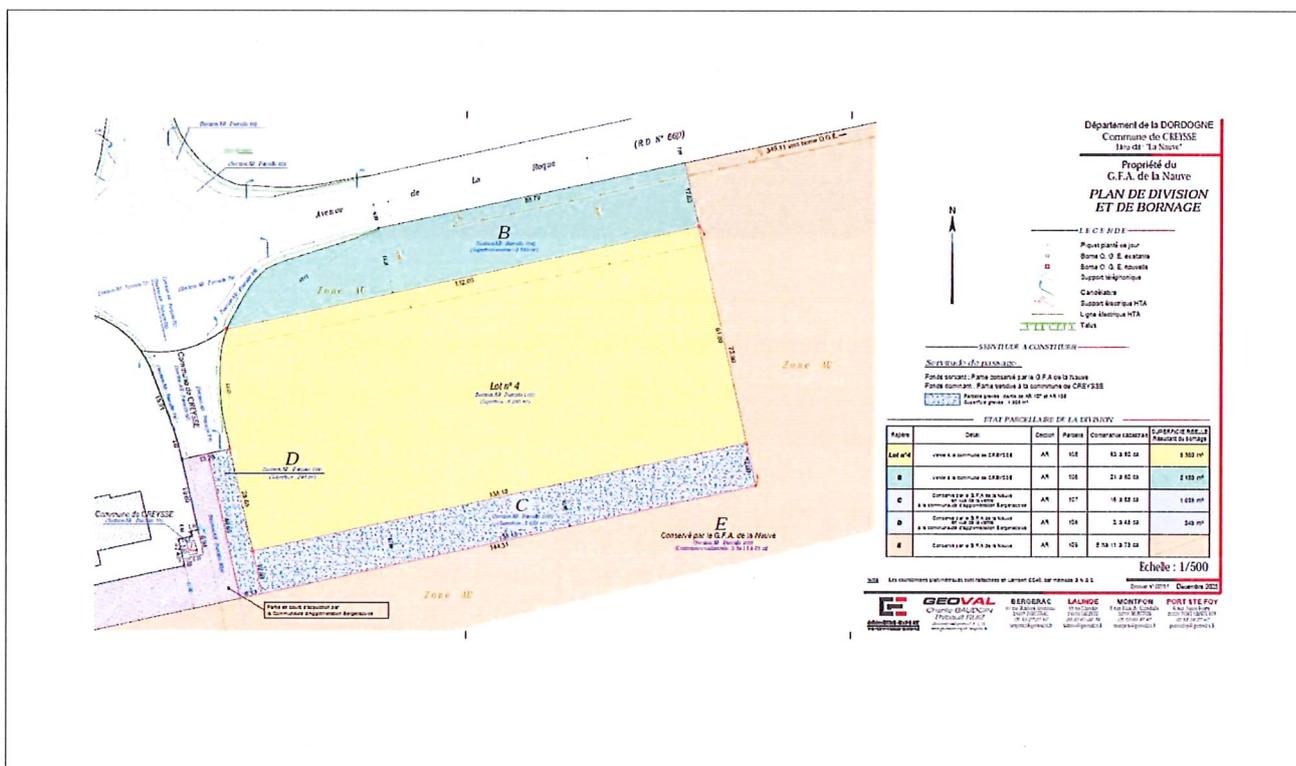
4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Nouvelles parcelles	Superficie
CREYSSE	LAROQUE	AR 97p	AR 105	8 380 m ²
			AR 106	2 180 m ²
TOTAL				10 560 m²

4.4. Descriptif :

Il s'agit de parcelles en nature de terrain nu, constituant le lot 4 d'une superficie de 8 380 m² est constructible, la partie située en bordure de la RD 660, d'une superficie de 2 180 m² est inconstructible.



5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Liste des titulaires de droit de la parcelle AR 0097 (DORDOGNE ; CREYSSE)

Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU CHATEAU DE TIREGAND SC PART	U24647802		P	CHATEAU DE TIREGAND TIREGANT 24100 CREYSSE	PBBRDJ

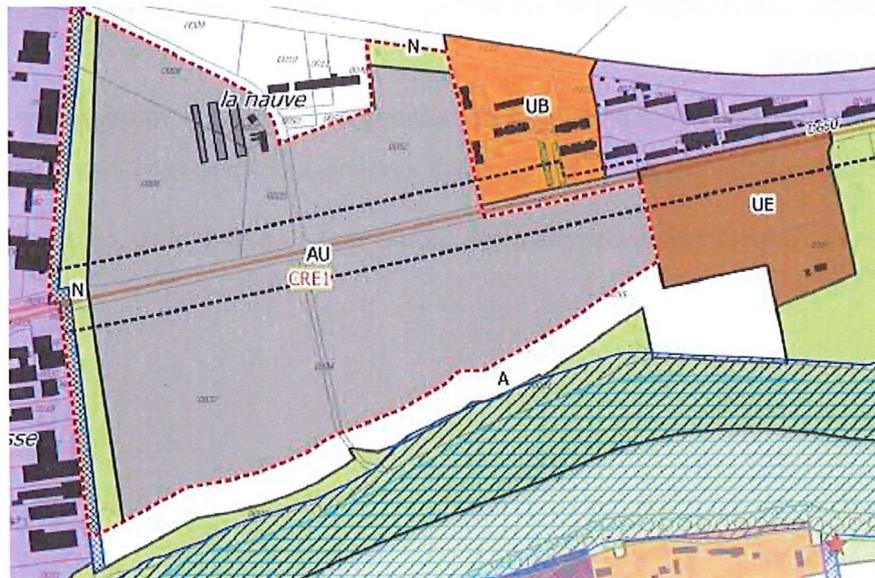
5.2. Conditions d'occupation : estimé libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi approuvé le 13 janvier 2020
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	AU

Extrait du plan de zonage



➤ **Termes de comparaison recensés :**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Commentaires
2404P01 2023P09399	145//AK/196//	CREYSSE	COMBE NOIRE	04/05/2023	1 306 m ²	27 568 €	21 €	Parcelle de TAB
2404P01 2023P12922	145//AK/212//	CREYSSE	COMBE NOIRE	23/06/2023	1 787 m ²	39 314 €	22 €	Un TAB – UC
2404P01 2022P14719	145//AP/A7//	CREYSSE	LAROQUE	23/06/2022	4 585 m ²	220 000 €	48 €	Un terrain – Uxmc
2404P01 2023P22413	145//AK/207//	CREYSSE	COMBE NOIRE	28/11/2023	2 120 m ²	37 660 €	18 €	Parcelle de TAB
2404P01 2021P13504	145//AV/159//	CREYSSE	LES GALINOUX	23/06/2021	2 763 m ²	16 578 €	6 €	Terrain
2404P01 2024P02741	145//AC/12//	CREYSSE	LA GERMANIE	31/01/2024	5 685 m ²	48 000 €	8 €	Deux parcelles de TAB – Zone A
2404P01 2023P12714	145//AT/A9//	CREYSSE	LA NAUVE	16/06/2023	1 409 m ²	22 500 €	16 €	Un TAB – Uxmc
2404P01 2023P19019	145//AR//101//	CREYSSE	LA NAUVE	20/09/2023	9 517 m ²	190 340 €	20 €	Une parcelle de TAB
							Moyenne	20 €
							Médiane	19 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 20€/m² et la médiane à 19€/m².

Les termes de comparaison concernent des termes de terrain à bâtir situés sur la commune de Creysse, de grande superficie.

Le dernier terme est proche du bien à évaluer, la superficie est proche et la vente est récente. Le prix de cession est de 20€/m².

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il sera retenu un prix unitaire de 20€/m², prix correspondant à la moyenne des termes sélectionnés et au terme le plus pertinent.

On retiendra, un prix de 10€/m² pour la partie inconstructible, correspondant à 50 % de la valeur retenue, et proche des termes situés dans la fourchette basse.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 189 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
AR 105	Terrain à bâtir	8 380 m ²	20 €	167 600,00 €
AR 106	Terrain à bâtir	2 180 m ²	10 €	21 800,00 €
TOTAL				189 400,00 €
TOTAL ARRONDI A				189 000,00 €

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **189 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit une valeur minimale de cession de 208 000 €.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.* En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

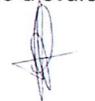
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles. Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

Par délégation,

L'évaluatrice du pôle d'évaluation domaniale



Amélie DINET-GARBAY

Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Département en date du 11/02/2025
DORDOGNE

Commune :
CREYSSE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
15 Rue du 26ème Régiment d'Infanterie
CS 61000 24053
24053 PERIGUEUX CEDEX
tél. 05 53 03 35 00 -fax
sdif.dordogne@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AR
Feuille : 000 AR 01

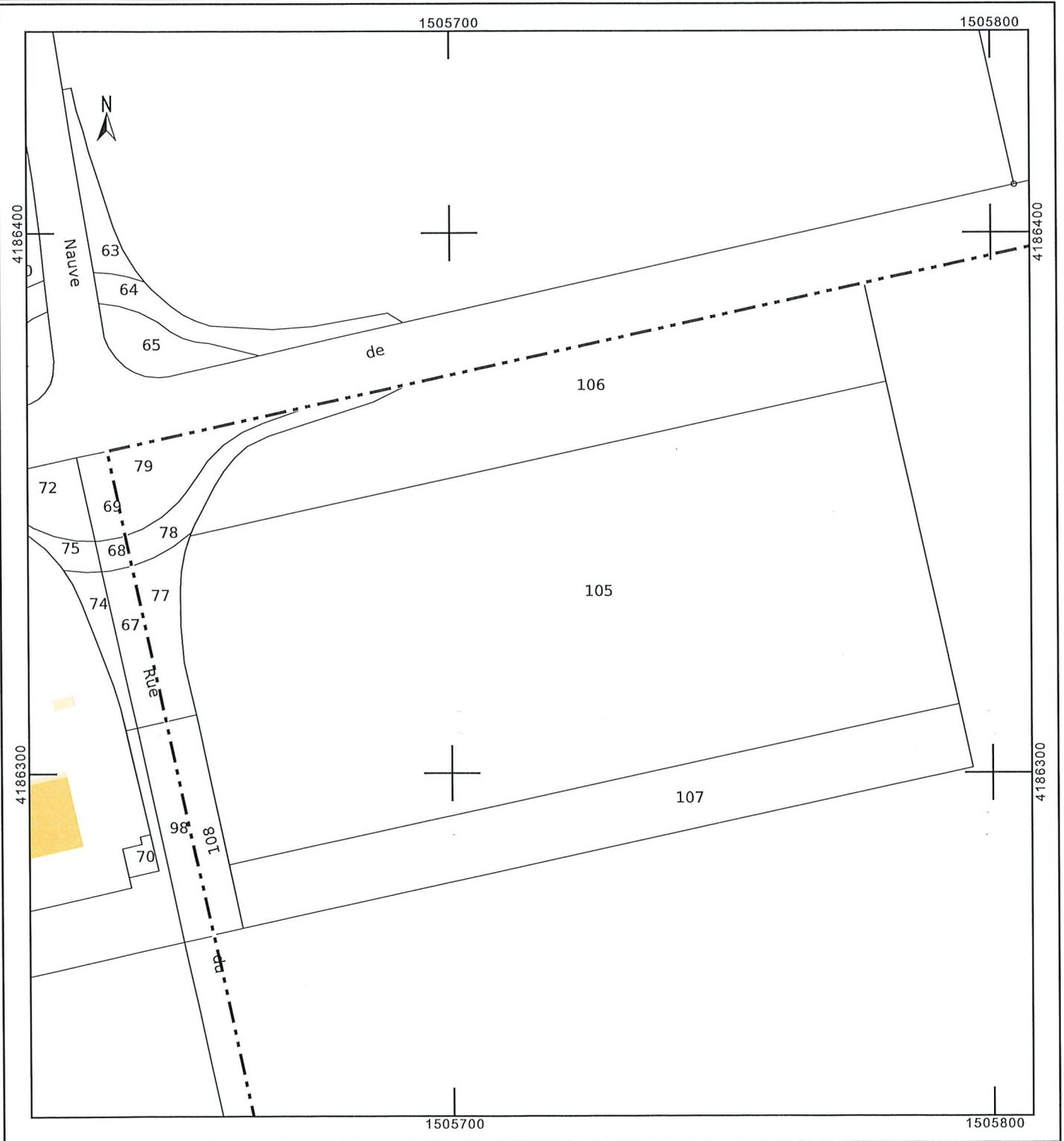
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/01/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 10/02/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 - 06

Objet : Clôture financière d'opérations de production neuve

Considérant la réception des opérations de production neuve de logements sociaux des sites suivants, assortie du paiement de la totalité des dépenses et de l'encaissement des financements prévus :

- 652 - RAZAC SUR L'ISLE Lotissement Le Brandier
- 714 - PERIGUEUX Résidence Les Nymphes

Le rapport présenté en séance stipule :

Les fiches de clôture comptable ci-après sont présentées aux membres du Bureau. Elles indiquent les caractéristiques, les coûts des travaux et le plan de financement définitif en euros TTC (aux taux réduit de TVA) pour chaque opération de production neuve de logements sociaux.

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la clôture financière de chaque opération de production neuve telle que présentée dans les fiches de clôture annexées à la présente : « 652 - RAZAC SUR L'ISLE Lotissement Le Brandier » et « 714 - PERIGUEUX Résidence Les Nymphes ».

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

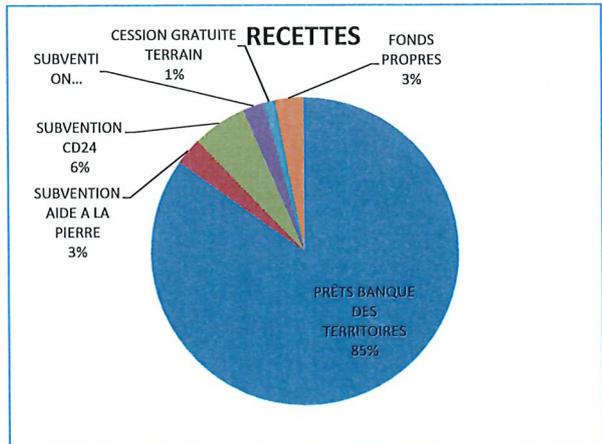
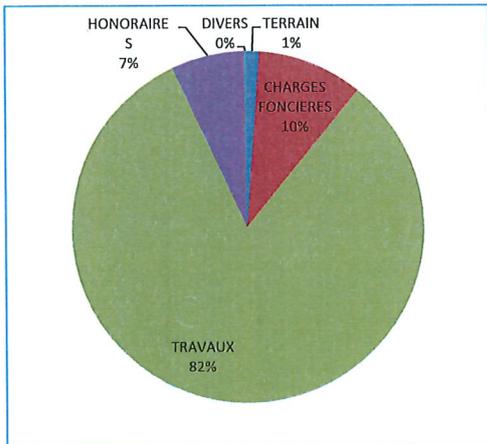
FICHE DE CLÔTURE

652 - RAZAC Lotissement Le Brandier

Construction de 16 logements sociaux collectifs (8 PLUS et 8 PLAI)

Date de décision de financement	08/08/2013		
Date de mise en location	20/06/2019		
Prix de revient prévisionnel :	1 709 851,00 €		
Prix de revient définitif :	1 793 141,38 €		
au logement :	112 071,34 €		
au m ² :	1 745,59 €		
Loyers au m ² :	Loyer moyen du T3 :	du T2 :	du T4 :
PLAI : 5,85 € /m ²	394 €	308 €	491 €
PLUS : 6,64 € /m ²	446 €	340 €	550 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)					
DEPENSES			RECETTES		
TERRAIN	20 704,00	1,2%	PRÊTS BANQUE DES TERRITOIRES	1 521 813,00	85%
CHARGES FONCIERES	173 709,33	9,7%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	52 120,00	12%
TRAVAUX	1 473 862,35	82,2%	SUBVENTION CD24	104 000,00	
HONORAIRES	122 060,78	6,8%	SUBVENTION REGION NOUVELLE AQUITAINE	40 000,00	
DIVERS	2 804,92	0,2%	CESSION GRATUITE TERRAIN	20 704,00	
			FONDS PROPRES	54 504,38	3,0%
	1 793 141,38	100%		1 793 141,38	100%



FICHE DE CLÔTURE

714 - PERIGUEUX - Résidence Les Nymphes

Construction en VEFA de 48 logements sociaux collectifs (24 PLUS et 24 PLAI)

Date de décision de financement 30/12/2019

Date de mise en location 29/10/2021

Prix de revient prévisionnel : 5 176 476,18 €

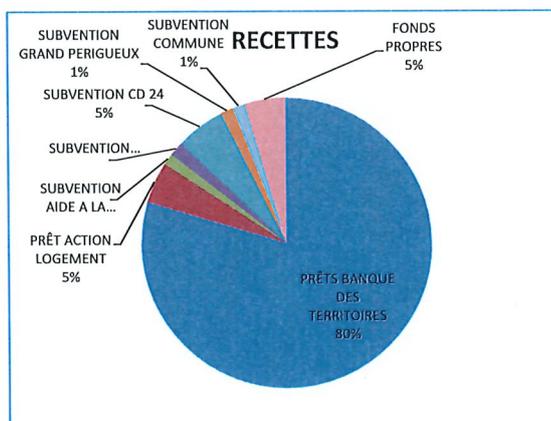
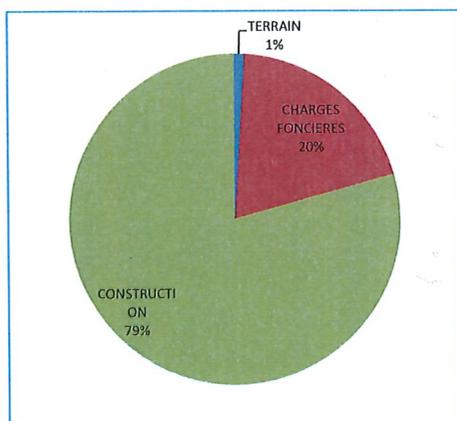
Prix de revient définitif : 5 123 522,38 €

au logement : 106 740,05 €

au m² : 1 702,09 €

Loyers au m ² :		Loyer moyen du T1:	Loyer moyen du T2:	Loyer moyen du T3:	Loyer moyen du T4:
PLAI:	5,82 € /m ²	243 €	317 €	435 €	528 €
PLUS:	6,48 € /m ²	276 €	359 €	486 €	591 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA à taux réduit)					
DEPENSES			RECETTES		
TERRAIN	51 648,00	1,0%	PRÊTS BANQUE DES TERRITOIRES	4 078 070,00	84%
CHARGES FONCIERES	1 006 122,64	19,6%	PRÊT ACTION LOGEMENT	236 700,00	
CONSTRUCTION	4 065 751,74	79,4%	SUBVENTION AIDE A LA PIERRE	64 900,00	10%
			SUBVENTION ANRU	81 900,00	
			SUBVENTION CD 24	283 500,00	
			SUBVENTION GRAND PERIGUEUX	72 000,00	
			SUBVENTION COMMUNE	72 000,00	
			FONDS PROPRES	234 452,38	4,6%
	5 123 522,38	100%		5 123 522,38	98%





BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 10/02/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 - 07

Objet : Clôture financière d'opérations de travaux immobilisés

Considérant la réception des opérations de travaux immobilisés des sites suivants, assortie du paiement de la totalité des dépenses et l'encaissement des financements prévus :

- 106 - BEAUREGARD DE TERRASSON Les Pins
- 112 - CALVIAC Lotissement Le Hameau

Et considérant la réception des travaux des opérations de **remplacement de composants** figurant en pièce jointe et présentées en séance, assortie du paiement de la totalité des dépenses et de l'encaissement des financements prévus,

Le rapport présenté en séance stipule :

Les fiches de clôtures annexées qui répertorient les caractéristiques, les coûts des travaux et le plan de financement définitif en euros TTC (aux taux réduit de TVA) pour chaque opération de travaux immobilisés effectués sur le parc de Périgord Habitat dans le cadre de réhabilitations.

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver la clôture financière de chaque opération de travaux immobilisés telle que présentée dans les fiches de clôture annexées à la présente.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

FICHE DE CLÔTURE

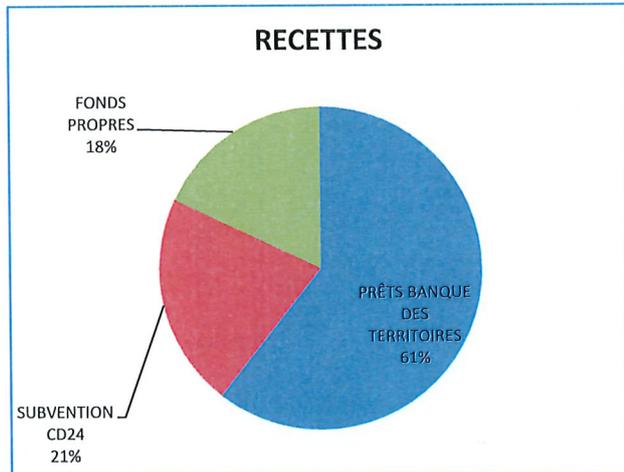
106 - BEAUREGARD DE TERRASSON Les Pins

Réhabilitation thermique de 8 logements individuels

Date de réalisation des travaux 01/03/2020

Prix de revient prévisionnel : 275 904,00 €
Prix de revient définitif : 386 622,93 €
 au logement : 48 327,87 €
 au m² : 437,36 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA taux réduit)					
DEPENSES			RECETTES		
TRAVAUX	386 622,93	100%	PRÊTS BANQUE DES TERRITOIRES	234 412,13	61%
			SUBVENTION CD24	82 771,20	21%
			FONDS PROPRES	69 439,60	18%
	386 622,93			386 622,93	



FICHE DE CLÔTURE

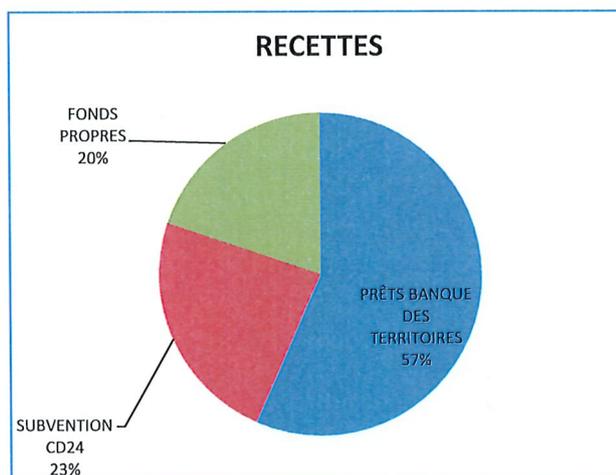
112 - CALVIAC Le Hameau

Réhabilitation thermique de 10 logements individuels

Date de réalisation des travaux 01/03/2020

Prix de revient prévisionnel : 310 360,37 €
Prix de revient définitif : 483 026,77 €
au logement : 48 302,68 €
au m² : 411,09 €

Plan de financement définitif en euros TTC (TVA taux réduit)					
DEPENSES			RECETTES		
TRAVAUX	483 026,77	100%	PRÊTS BANQUE DES TERRITOIRES	273 500,00	57%
			SUBVENTION CD24	113 784,80	24%
			FONDS PROPRES	95 741,97	20%
	483 026,77			483 026,77	





Remplacement de composants - Plan de financement

OPERATION	PHASE	LIBELLE	Depenses comptabilisees	Emprunts encaisses	Subventions encaissees	Fonds Propres
022	21	TERRASSON Parties Communes	70 123,97 €	70 000,00 €	- €	123,97 €
124	20	ST ASTIER VMC	1 204,02 €	- €	342,38 €	861,64 €
153	13	THIVIERS REMPL CHAUDIERES POSE OPTI	19 460,80 €	- €	- €	19 460,80 €
160	19	BOULAZAC RAYONNANT PEP2019	14 226,18 €	10 000,00 €	3 879,87 €	346,31 €
191	18	MUSSIDAN PEP2018 CPLT POLE AMBEL CH	1 419,00 €	990,00 €	425,70 €	3,30 €
351	22	RIBERAC Toiture	278 844,50 €	80 000,00 €	- €	198 844,50 €
1088	19	19 RUE DES ECOLES NDS Facades	84 273,26 €	- €	84 273,26 €	- €
			469 551,73 €	160 990,00 €	88 921,21 €	219 640,52 €



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 10/02/2025

DÉLIBÉRATION N°2025 – 08

Objet : Affectation de Fonds Propres suite à la clôture financière d'opérations

En application des délibérations préalables de clôture financière des opérations de production neuve et de travaux immobilisés ainsi que de leurs plans de financement, il est nécessaire d'affecter les Fonds Propres au compte 10670-Excédents d'exploitation affectés à l'investissement relevant du SIEG pour un total de 673 778.85 € répartis de la façon suivante :

OPERATIONS	FONDS PROPRES
106-18 - BEAUREGARD DE TERRASSON Les Pins	69 439.60 €
112-17 - CALVIAC Lotissement Le Hameau	95 741.97 €
652-01 - RAZAC SUR L'ISLE Lotissement Le Brandier	54 504.38 €
714-01 - PERIGUEUX Résidence Les Nymphes	234 452.38 €
Remplacements de composants	219 640.52 €
	673 778.85 €

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- D'approuver l'affectation de fonds propres au compte 10670-Excédents d'exploitation affectés à l'investissement relevant du SIEG pour un montant de **673 778.85 €** selon la répartition indiquée ci-dessus.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 10/02/25

DÉLIBÉRATION D'INFORMATION N°2025 - 09

Objet : Bilan de participation aux Instances en 2024

Le rapport, présenté en séance, indique :

Conformément aux statuts des Offices Publics de l'Habitat, le **Conseil d'Administration se réunit au moins trois fois par an**. La convocation aux instances est adressée 10 jours calendaires au moins avant la réunion, sauf urgence dûment motivée. En cas d'empêchement, les administrateurs doivent le signaler au Président et lui en signifier les motifs qui doivent revêtir un caractère légitime.

Pour que les séances puissent se tenir, le **quorum** doit être atteint c'est-à-dire que les **deux tiers des membres au moins participent à la séance ou soient représentés (pouvoir)**.

La participation des administrateurs aux séances est obligatoire. Dans le cas où un administrateur ne participerait pas, sans motifs reconnus légitimes, **trois fois aux séances du conseil sur une période de douze mois**, le Préfet peut, après que l'administrateur a été mis en mesure de présenter ses observations, le déclarer démissionnaire. Il est alors immédiatement remplacé (Art. L421-13 du CCH).

L'ANCOLS, organisme contrôleur des offices, veille à chaque contrôle à ce que ces règles soient strictement respectées (feuilles de présence signées, pouvoirs originaux transmis, feuilles de fin de séance...).

Dans le cadre d'une bonne pratique de fonctionnement de nos instances, il vous est présenté **un bilan de l'année 2024** : participations, nombre de sujets inscrits à l'Ordre du Jour, la durée moyenne des séances et le pourcentage de délibérations adoptées.

En 2023, il s'est tenu **3 Conseils d'administration et 5 bureaux**.

Participation des administrateurs aux instances

- Sur les **3** Conseils d'Administration de l'année, il y a eu 17 % d'absences et 18 % de pouvoirs,
- Sur les **5** Bureaux du Conseil d'Administration, il y a eu 18 % d'absences et 29 % de pouvoirs.

Il est rappelé l'Article L.421-13 du CCL : « *tout membre du conseil qui ne s'est pas rendu à trois convocations pendant une période de douze mois, sans motifs reconnus légitimes, peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le Préfet. Il doit être immédiatement remplacé (L. 421-13)* »).

Suite à la démission de M. SECRESTAT en 2023 et à la cessation de fonction de Mme FRISON LEFEVRE à l'ADIL, le SMOLS a nommé Mmes LAGOUBIE et FERREIRA pour les remplacer, le Conseil d'Administration en ayant pris acte en réunion le 6 mai 2024.

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration prennent acte, à l'unanimité, du bilan de participation 2024 aux instances de l'Office.

VOTE A L'UNANIMITE : Pour : 6 - Contre : 0 - Abstention(s) : 0 - Non-participation(s) : 0

	Nbre de sujets traités	13	12	17	10	10	6	7	12
	Durée de la séance	1 H 30	1 H 10	2 H 30	1 H 15	1 H 15	2 H	1 H 15	2 H
	% Délibérations adoptées à l'unanimité	100%	100%	82%	100%	100%	83%	100%	100%
	Nbre d'abstentions/non participation	0	0	1	0	0	0	0	0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 10 février 2025

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10 h 30

Le Président,

Germinal PEIRO

