

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le 30/09/2024

ID : 024-212400378-20240926-D20240077-DE





SOMMAIRE

LE PATRIMOINE	P3
Les logements	P3
Les locaux d'activité	P4
LA DEMANDE DE LOGEMENT	P5
Situation locative des demandeurs de logement	P5
Tranches d'âge des demandeurs	P6
Composition familiale des demandeurs	P6
Ressources des demandeurs	P6
GESTION LOCATIVE	P7
Photographie des locataires sortants 2023	P7
Photographie des locataires entrants 2023	P7
JEAN MOULIN -090-	P9
EDMOND ROSTAND -091-.....	P13
RÉSIDENCE D'ALBRET -092-.....	P16
LES BATELIERS -093-.....	P18
DUGUESCLIN -094-	P20
RUE ANATOLE FRANCE -095-	P23
LES BORIES NEUVES OUEST -096-	P25
JACQUES LE LORRAIN -097 -	P26
LES GABARRIERS -098-.....	P27
LES GILETS -0100 ET 103-	P29
RUE DES FARGUES -0101-	P30
RUE DES FONTAINES -0102-	P31
RUE FONBALQUINES -0104-.....	P32
RUE DE LA MISSION -0105-	P33
RUE DES CONFÉRENCES -0106-.....	P34

LE PATRIMOINE

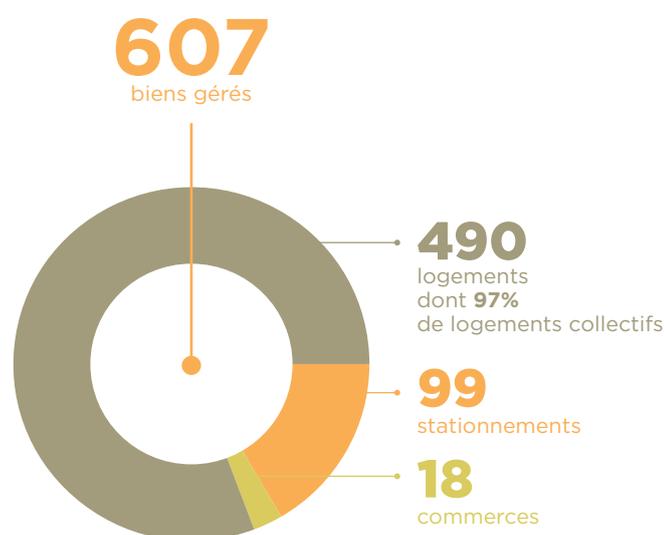
Le patrimoine d'URBALYS Habitat se compose de 490 logements répartis en 15 programmes sur la commune de BERGERAC.

1 LES LOGEMENTS

PATRIMOINE GÉRÉ

au 31 décembre 2023

Aucune livraison sur l'année.



ÂGE DU PATRIMOINE

Périodes de mise en location	Logements
1961-1970	315
1991-2000	109
2001-2020	58
2021 - 2023	8
Total	490

MODE DE FINANCEMENT

Mode de financement	Nombre de logements	Surface habitable	Surface corrigée	Surface utile
ANCIEN RÉGIME PALULOS	315	21 635	37 970	
PLA	77	4 525		4 224
PLA TRÈS SOCIAL	4	225		225
PRÊT CRÉDIT FONCIER	40	3 004	4 690	
PLUS	54	3 532		3 659
TOTAL	490	32 921	42 660	8 108

2 LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

LA SEM URBALYS HABITAT EST PROPRIÉTAIRE ET GÈRE 4 SITES :

- L'Hôtel d'entreprises
- Le Pôle Emploi
- L'Espace Économie Emploi
- Immeuble Place de Labardonnie

HÔTEL D'ENTREPRISES

POLITIQUE DES LOYERS

Les lots actuellement occupés sont loués en moyenne à **6,53 € HT** hors charges le m² par mois.

Les loyers quittancés s'élèvent pour l'année 2023 à **56 579,05 € HT** et hors charges.

Le montant des loyers encaissés s'élève à **52 615,38 € HT** et hors charges.

VACANCE

Le lot 16 est à louer.

LE PÔLE EMPLOI

Le montant des loyers hors charges facturés et encaissés pour l'année 2023 s'élève à **187 660,00 €**.

L'ESPACE ÉCONOMIE EMPLOI

Cet immeuble est en pleine propriété de la SEM URBALYS HABITAT depuis le 27 juin 2021 :

- Acquisition du lot 1 le 26 juin 2020
- Acquisition du lot 2 à 5 le 27 juin 2021

POLITIQUE DES LOYERS

Les lots actuellement occupés sont loués entre **6 €** et **12€ HT** hors charge le m² par mois.

Les loyers quittancés s'élèvent pour l'année 2023 à **44 568,99 € HT** et hors charges.

Le montant des loyers encaissés s'élève à **35 634,93 € HT** et hors charges.

VACANCE

La Maison de la Justice et du Droit occupe une surface de 73,78 m² à titre gratuit.

IMMEUBLE PLACE DE LABARDONNIE

URBALYS a fait l'acquisition au sein de cet immeuble de 2 plateaux (732 m² et 755 m²) en octobre 2021 et janvier 2022.

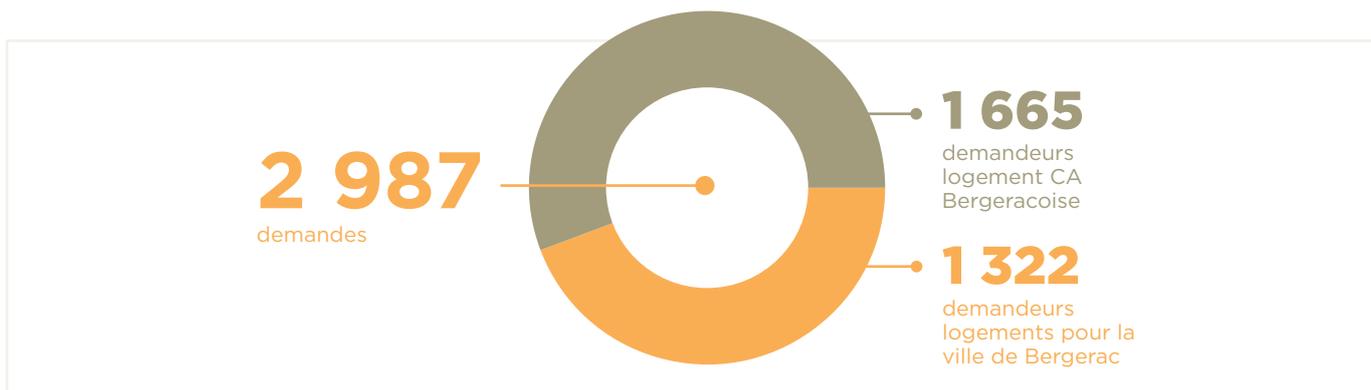
L'immeuble est géré en copropriété, pour lequel des travaux de rénovation sont en cours de réalisation.

Des travaux vont être entrepris sur les deux plateaux pour des activités de formation et associatives.

LA DEMANDE DE LOGEMENT

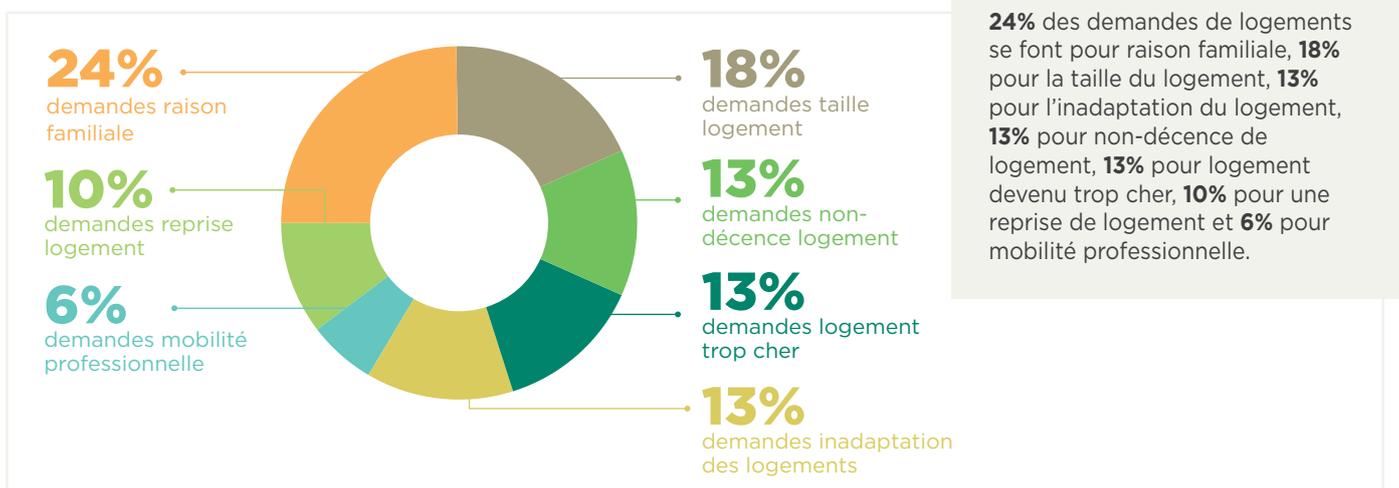
Depuis 2016, les demandes de logements sont enregistrées directement sur le SNE (Système National d'Enregistrement).

Bilan des demandes de logement
sur la commune de Bergerac
au 31 décembre 2023



1 SITUATION LOCATIVE DES DEMANDEURS DE LOGEMENT

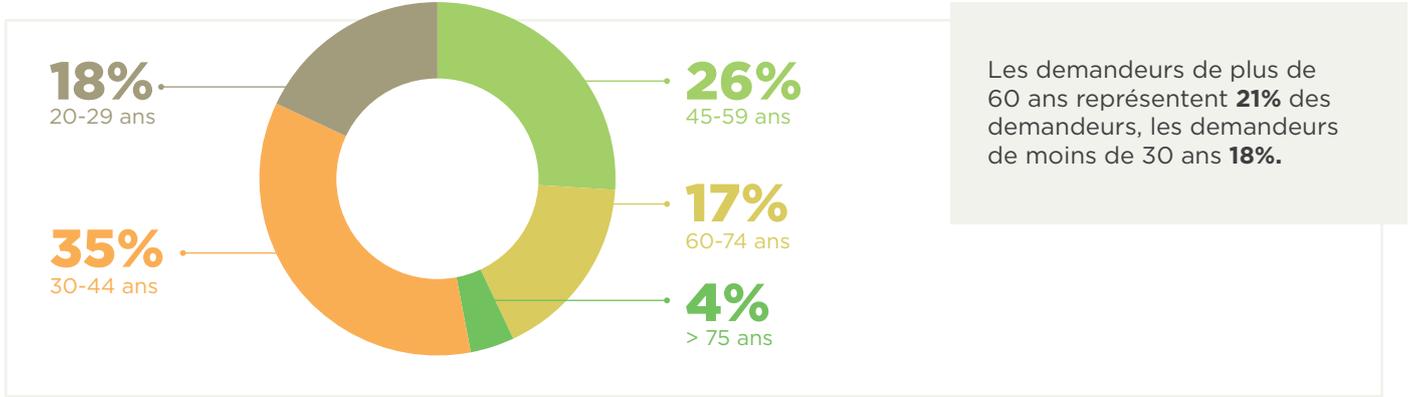
Motif des demandes de logement





2 TRANCHES D'ÂGE DES DEMANDEURS

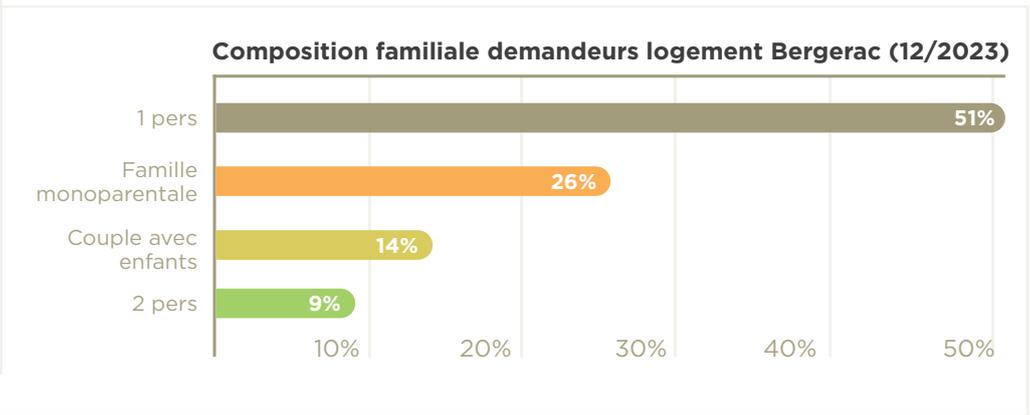
Âge demandeurs logement
 commune de Bergerac au
 31 décembre 2023



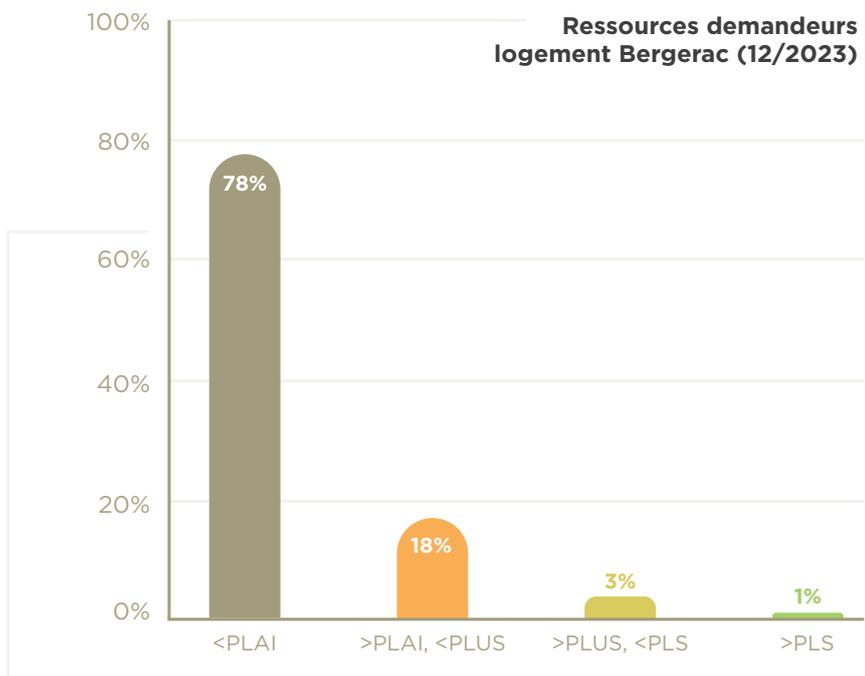
Les demandeurs de plus de 60 ans représentent **21%** des demandeurs, les demandeurs de moins de 30 ans **18%**.

3 COMPOSITION FAMILIALE DES DEMANDEURS

Proportion importante, **51%** de personnes seules représentant la moitié des demandeurs de logement. Les ménages composés de 1 à 2 personnes représentent **60%** des demandeurs de logement.



4 RESSOURCES DES DEMANDEURS



78% des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI, démontrant une paupérisation de la demande.

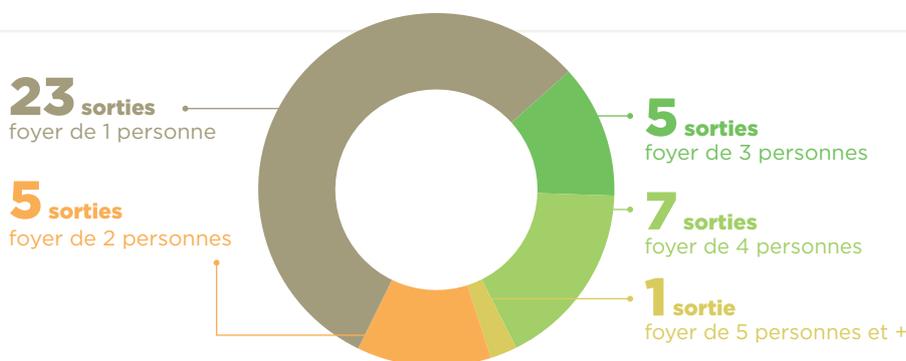
GESTION LOCATIVE

	30 juin 2019	30 juin 2020	30 juin 2021	Année 2021	Année 2022	Année 2023
NOMBRE DE DÉPARTS	51	37	56	47	38	41
NOMBRE DE RELOCATIONS	54	38	50	52	43	38
TAUX DE ROTATION	10,6%	6,22%	11,6%	9,75%	7,7%	8,4%
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS	6	5	11	9	11	11
IMPAYÉS PRÉSENTS ET PARTIS	136 K€	156 K€	148 K€	132 K€	146 K€	148 K€

Bilan exercice 2023 : taux de rotation en légère hausse par rapport à 2022.

1 PHOTOGRAPHIE DES LOCATAIRES SORTANTS 2023

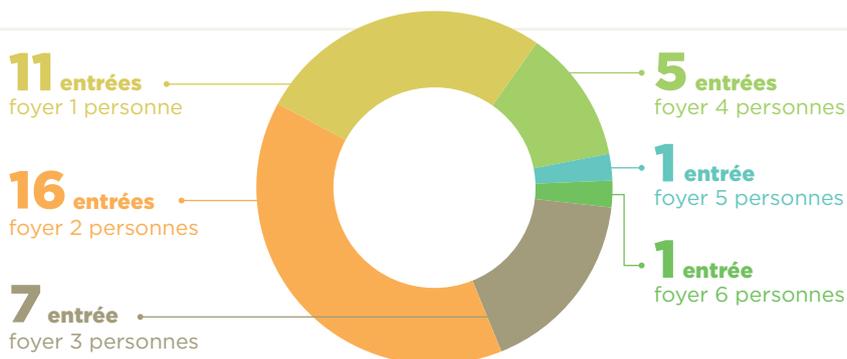
Une occupation moyenne des logements de 10,3 années des locataires sortants de 2023 ; toutefois 9 locataires sortants ont eu une occupation inférieure à 4 ans et 4 inférieures à 2 ans. L'âge moyen des locataires sortants est de **58 ans** (contractant principal).



2 PHOTOGRAPHIE DES LOCATAIRES ENTRANTS 2023

L'âge moyen des locataires entrants est de **48 ans** (contractant principal).

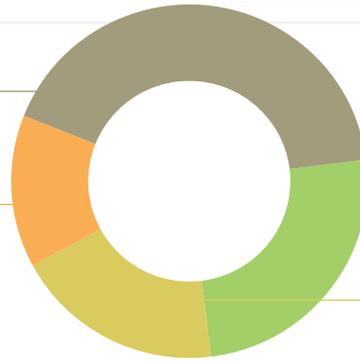
Les locataires entrants sont constitués en majorité de foyer de 1 ou 2 personnes (**71%**).



54% des locataires nouveaux entrants ont des ressources inférieures à 40% des plafonds de ressources HLM.

42%
 <20% des plafonds HLM

14%
 entre 20% et 40% des plafonds HLM



25%
 entre 40% et 60% des plafonds HLM

19%
 entre 80% et 100% des plafonds HLM

Une majorité des locataires entrants ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.
 53% des locataires nouveaux entrants sont allocataires de l'APL.

RÉSIDENCE DES FARGUES



UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPRENANT :

315
logements

1
logement mis à la
disposition du Centre
Social Jean Moulin

16
commerces et bureaux
en pied d'immeubles

Le tout réparti en **15** bâtiments.

Cet ensemble, conventionné depuis le 1^{er} juin 1990 à la suite de la réalisation de travaux dans le cadre d'un financement PALULOS a été réhabilité en 2002 et 2013. Les loyers n'ont subi aucune augmentation du fait de ces travaux.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Le conventionnement en 1990 des logements a permis aux locataires concernés de bénéficier de l'A.P.L.
La SAIEM est tenue de respecter un loyer plafond fixé par la CUS de **5,7784 €** mensuel le m² de surface utile (base de facturation) au **1^{er} janvier 2023**.

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	TOUR	NB	BATIMENTS BAS
1	0		22	221 €
2	11	288 €	32	294 €
3	11	325 €	102	347 €
4	11	359 €	99	396 €
5	0		27	439 €
TOTAL	33		282	

Les loyers ont augmenté de **3,5%** en 2023 (montant de l'IRL 2^{ème} trimestre 2022).

Au 31 décembre 2023, le nombre de bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement était de 219 ménages, soit **69%** de l'ensemble des locataires présents (contre 215 en 2022, 274 en 2021, 266 en 2020, 223 en 2019, 211 en 2018).

Le montant moyen mensuel de l'Aide Personnalisée au Logement par ménage s'élève en décembre 2023 à 185 €.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2023 s'élève à 135 640 € et a été appliquée sur **187** familles en décembre 2023.

2 MISE EN RECouvreMENT ET ENCAISSEMENT

Le quittancement brut (charges comprises) mis en recouvrement s'élève à **1 778 695 €** pour l'exercice 2023.

Le taux des impayés, de **6,30%**, est en baisse de **0,73%** par rapport à l'exercice écoulé pour un montant d'impayés de 111 971 € (5,57% pour 95 499 € au titre de l'exercice précédent).

Dettes locataires présents : 35 K€

Baisse par rapport au montant de l'exercice précédent (41 K€ en 2022).

Il est à noter une baisse du nombre de débiteurs, soit **-44,55%** par rapport à l'exercice précédent, soit 45 dossiers de moins. Pour mémoire, rappelons que l'augmentation des primo-débiteurs de l'exercice précédent s'expliquait par l'impact des régularisations de charges débitrice positionnées fin septembre 2022.

Les créances inférieures ou égales à un mois, représentent un montant de **6 616 €** (31 dossiers) contre **10 014 €** (74 dossiers) pour l'exercice précédent, soit une baisse en termes de dossier de **58,10%** (43 dossiers de moins).

Il est également compris dans l'impayé global une situation non significative pour un total de **2 895 €**, au titre de l'occupation de locaux d'activité et de foyer.

Présence de deux dossiers dont l'un pour lequel un commandement de quitter les lieux a été délivré, et l'autre, pour lequel nous sommes en attente du délibéré -assignation en résiliation de bail délivrée- dont l'impayé total s'élève à **6 K€**, et qui constitue **17,14%** de la dette globale du groupe Jean Moulin.

En outre, un protocole d'accord est à l'étude pour un dossier dont la dette s'élève à **2 309 €** - aide FSL envisageable -

A.S.Q (Aide sur quittance) : 1 dossier a été instruit cette année pour un montant de **516,36 €**, représentant une intervention pour 3 loyers, laissant un reste à charge pour le locataire. Cette aide est venue en complément d'une intervention -subvention- d'une aide du CILL PASS ASSISTANCE de 1.557,07, qui a permis de solder le dossier et d'éviter d'entamer une procédure d'expulsion.

Dettes locataires partis :

Elle est en augmentation par rapport à l'exercice précédent **+ 41,86%** (76 K€ contre 54 K€ sur l'exercice précédent). Le nombre total de débiteurs est en hausse de 41,66%, ce qui représente une augmentation de 10 dossiers. La moyenne par dossier est de **2 257,11 €** contre 2 253,92 € sur l'exercice précédent.

Le flux sur l'exercice (passage des locataires présents aux locataires partis) porte sur 16 dossiers pour 37 K€ (comprenant 2 dossiers - procédure d'expulsion avancée - à plus de 19 K€, représentant au total 51,08 % du flux global). Pour information le flux de l'exercice précédent portait sur 8 dossiers pour 14 K€.

Au cours de cet exercice, 9 locataires ont bénéficié d'une aide au titre du maintien à hauteur de **4 392,29 €** (comparativement à l'exercice précédent 4 dossiers pour 1 998,40 €), soit un doublement des aides.

La somme de **5 K€** a été passée en pertes et profits au cours de cet exercice contre 29 K€ au cours de l'exercice précédent.

En outre, deux créances effacées (1 locataire parti et 1 locataire présent) dans le cadre d'une procédure de surendettement pour un montant de 9 KE contre aucune sur l'exercice précédent.

Les impayés sur les loyers charges comprises évoluent comme suit :

ANNÉES	MONTANT IMPAYÉS	MONTANT LOYERS MIS EN RECOURS	TAUX IMPAYÉS %
14/15	123 297 €	1 727 732 €	7,14%
15/16	105 105 €	1 737 082 €	6,05%
16/17	112 681 €	1 693 596 €	6,65%
17/18	111 962 €	1 599 074 €	7,00%
18/19	122 243 €	1 623 615 €	7,53%
19/20	128 644 €	1 577 866 €	8,15%
20/21	115 324 €	1 618 500 €	7,13%
2021	109 225 €	1 609 308 €	6,78%
2022	95 499 €	1 713 172 €	5,57%
2023	111 971 €	1 778 695 €	6,30%

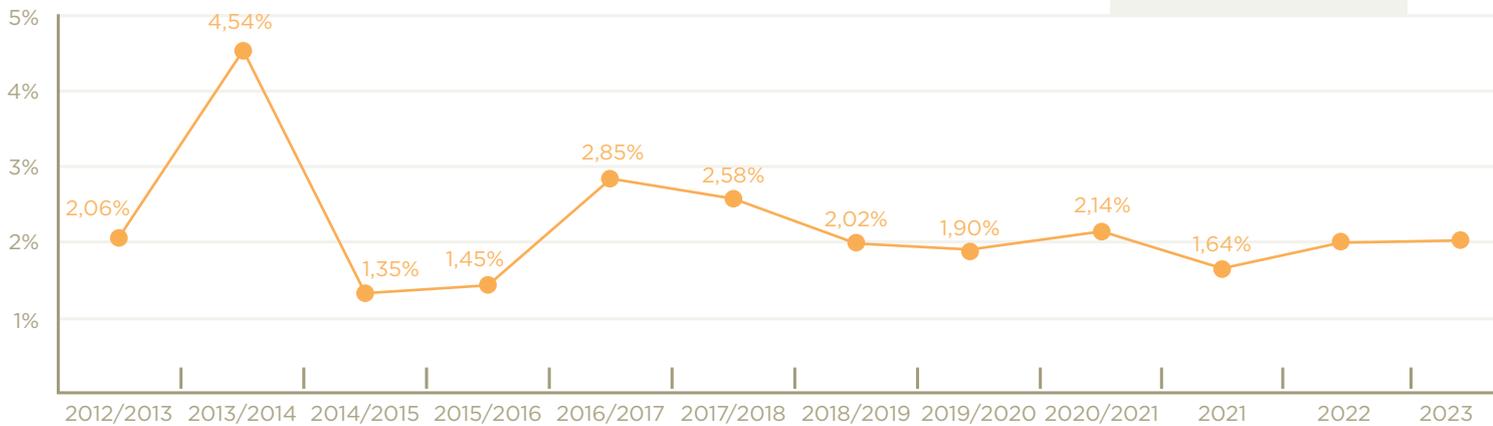
3 ANALYSE DES VACANTS

Évolution mensuelle des logements vacants à commercialiser :

MOIS	NBRE	TYPE 1	LOGEMENTS : 315					COMMERCES : 16	TAUX LOGEMENTS %
			TYPE 2	TYPE 3	TYPE 4	TYPE 5	COMM		
JANV-23	7	0	1	4	1	1	2	2.2%	
FÉVR-23	5	0	0	3	1	1	2	1.6%	
MARS-23	8	0	0	2	3	3	2	2.5%	
AVR-23	8	0	0	3	3	2	2	2.5%	
MAI-23	6	0	2	2	1	1	2	1.9%	
JUIN-23	5	0	2	0	2	1	2	1.6%	
JUIL-23	5	0	1	1	3	0	2	1.6%	
AOÛT-23	6	0	0	2	4	0	2	1.9%	
SEPT-23	8	0	1	3	3	1	2	2.5%	
OCT-23	7	0	1	2	3	1	2	2.2%	
NOV-23	5	0	1	1	2	1	2	1.6%	
DÉC-23	8	2	2	1	2	1	2	2.5%	

Taux moyen exercice : 2,05%
 taux quasi stable par rapport à 2022 (2,02%)

2,05%
 TAUX VACANCE
 EXERCICE 2023



4 LOCATIONS ET CONGÉS

L'évolution au cours des dix dernières années figure dans le tableau ci-après :

ANNÉES	NOMBRE DE RELOCATIONS PENDANT L'EXERCICE	NOMBRE DE DÉPARTS EN COURS D'EXERCICE	TAUX DE ROTATION CONGÉS/ LOGEMENTS
2014/2015 LOGEMENTS : 315 COMMERCE : 15	41 1	36 1	11,43% 6,67%
2015/2016 LOGEMENTS : 315 COMMERCE : 15	44 3	42 2	13,2% 12,5%
2016/2017 LOGEMENTS : 315 COMMERCE : 15	32 1	41 3	13% 18,7%
2017/2018 LOGEMENTS : 315 COMMERCE : 15	37 1	33 0	10,4% 0%
2018/2019 LOGEMENTS : 315 COMMERCE : 15	39	34 3	10,8%
2019/2020 LOGEMENTS : 315 COMMERCE : 15	23	26	8,2%
2020/2021 LOGEMENTS : 315 COMMERCE : 15	34 3	35	11,11%
12/2021 LOGEMENTS : 315 COMMERCE : 15	33 3	31	9,8%
12/2022 LOGEMENTS : 315 COMMERCE : 15	23 0	25 0	7,9%
12/2023 LOGEMENTS : 315 COMMERCE : 15	23 0	25	7,9%

5 LOYER DE SOLIDARITÉ

Conformément à la réglementation, Mésolia a procédé à l'enquête nécessaire au versement de la contribution sur les logements sociaux.

Tous les locataires ont répondu à cette enquête.

Au 31 décembre 2023, aucun locataire ne dépassait les plafonds de ressources de plus de **20%**.

6 ENQUÊTES OPS

L'enquête d'occupation du logement social (réalisée tous les 2 ans) a eu lieu au 1^{er} janvier 2022. Cette dernière donne une photographie des locataires en place.

7 LOCAUX D'ACTIVITÉS

Les locaux d'activités sont répartis de la façon suivante :

<p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold; color: #e67e22;">14</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">locaux en pied d'immeubles</p> <p>d'une surface moyenne de 70,92 m² dont 3 sont vacants au 30 juin 2021.</p>	<p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold; color: #e67e22;">1</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">supermarché</p> <p>loué depuis 2005 d'une surface de 805 m²</p>	<p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold; color: #e67e22;">1</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">station service</p> <p>louée depuis 1970 comptabilisée pour une surface de 100 m².</p>	<p>Les locaux destinés à la location sont proposés à un loyer dans une fourchette de 3,4 À 5,7 € le m² selon la surface et l'activité.</p>
---	---	--	--

EDMOND ROSTAND -091-

CETTE RÉSIDENCE SITUÉE RUE RAGUENEAU SE COMPOSE DE :



Le bâtiment est de type R+3, les niveaux de parking en sous-sol sont desservis par ascenseur.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération financée en PLA Crédit Foncier est conventionnée, les locataires concernés perçoivent donc l'A.P.L. La SAIEM est tenue de respecter un loyer plafond fixé par la CUS de **6,5983 €** mensuel le m² de surface utile (base de facturation) au 1^{er} janvier 2023.

Au 31 décembre 2023 la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENT
1 BIS	2	241 €
2	6	334 €
3	17	402 €
4	15	455 €
TOTAL	40	

Les loyers ont été augmentés au 1^{er} janvier 2023 de **3,5%** (IRL 2^{ème} trimestre 2022).

En décembre 2023, le nombre de bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement était de 17 ménages soit **42%** de l'ensemble des locataires présents (20 en 2022, 21 en 2020 et 2019, 20 ménages en 2018).

Le montant moyen mensuel de l'A.P.L par ménage s'élève pour décembre 2023 à **182 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2023 s'élève à 9 010 € et a été appliquée sur **13** locataires en décembre 2023.

2 MISE EN RECouvreMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **210 805 €**.

Le taux des impayés 1,27% est en baisse (- 0,58%) par rapport à l'exercice écoulé.

Dette locataires présents : 1 844,76 €

En baisse de 1 053,36 € (comparativement à l'exercice précédent : 2 898,12 €).

Le FSL est intervenu dans un dossier pour un montant de 800 €.

Dette locataires partis : 831,59 € (1 dossier)

Il est à noter le passage en pertes et profits d'un dossier pour un montant de **861,22 €**.

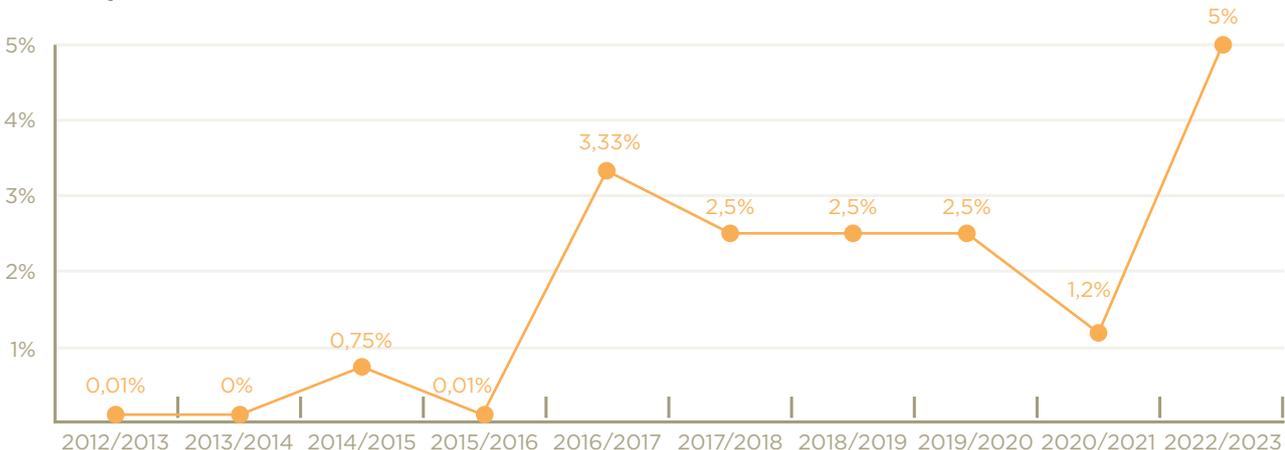
Les impayés sur les loyers charges comprises évoluent comme suit :

ANNÉE	MONTANT IMPAYÉS	MONTANT LOYERS MIS EN RECouvreMENT	TAUX IMPAYÉS %
2014/2015	5 565 €	211 595 €	2,63%
2015/2016	9 154 €	212 747 €	4,30%
2016/2017	1 280 €	208 232 €	0,61%
2017/2018	3 692 €	206 884 €	1,79%
2018/2019	1 902 €	203 579 €	0,93%
2019/2020	3 693 €	201 338 €	1,83%
2020/2021	3 343 €	203 266 €	1,65%
2021	4 656 €	204 663 €	2,23%
2022	3 753 €	203 353 €	1,85%
2023	2 686 €	210 805 €	1,27%

3 ANALYSE DES VACANTS

Il y a **2** logements vacants au 31 décembre 2023 soit **5%** taux de vacance et **19** stationnements vacants.

Taux moyen exercice



4 LOCATIONS ET CONGÉS

L'évolution au cours des huit dernières années figure dans le tableau ci-après :

ANNÉES	NOMBRE DE RELOCATIONS PENDANT L'EXERCICE	NOMBRE DE DÉPARTS EN COURS D'EXERCICE	TAUX DE ROTATION CONGÉS/ LOGEMENTS
2014/2015	4	4	10,00%
2015/2016	6	5	12,5%
2016/2017	5	8	20%
2017/2018	1	1	2,5%
2018/2019	3	4	7,5%
2019/2020	3	2	5%
2020/2021	3	3	7,5%
12/2021	1	2	5%
12/2022	2	2	5%
12/2023	3	4	10%

5 LOYER DE SOLIDARITÉ

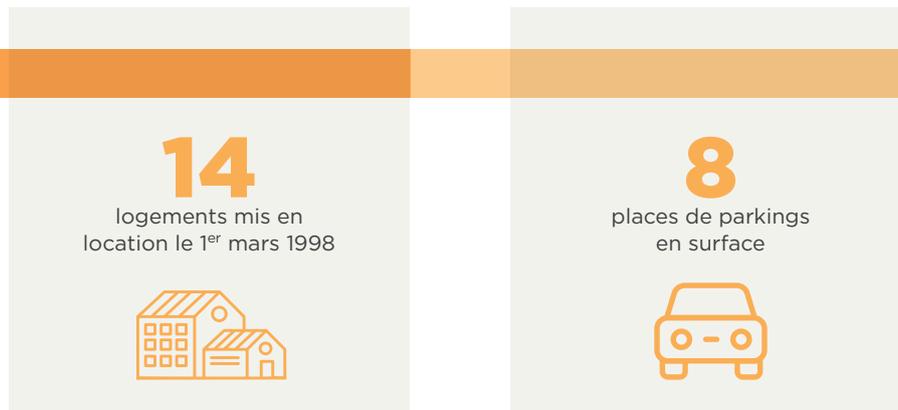
Tous les locataires ont répondu à l'enquête de supplément de loyer de solidarité et 1 locataire est assujetti au SLS exigible.



RÉSIDENCE LES GABARRIERS

RÉSIDENCE D'ALBRET -092-

CETTE RÉSIDENCE, SITUÉE À L'ANGLE DE LA RUE D'ALBRET ET DE LA RUE DES FARGUES À BERGERAC, SE COMPOSE DE :



Le bâtiment est de type R +2. Le programme a été mis en location le 1^{er} mars 1998.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération financée en PLA CDC est conventionnée. Les locataires concernés perçoivent donc l'A.P.L. La SAIEM est tenue de respecter un loyer plafond fixé par la CUS de **6,2576 €** mensuel le m² de surface utile (base de facturation) au 1^{er} janvier 2023.

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
2	9	304 €
3	3	371 €
4	2	426 €
TOTAL	14	

Les loyers ont été augmentés au 1^{er} janvier 2023 de **3,5%** (IRL 2^{ème} trimestre 2022).

Au 31 décembre 2023, le nombre de bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement était de 10 ménages soit **71 %** de l'ensemble des locataires présents, pour un montant moyen de **186 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2023 s'élève à 4 930 € et a été appliquée sur **8** familles en décembre 2023.

2 MISE EN RECouvreMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **55 187 €**.

Le taux d'impayé de **14,12%** sur les loyers charges comprises est en hausse.

Cette hausse s'explique par la présence d'un locataire parti en dette (**6 975,02 €**) pour lequel nous avons procédé à la reprise par voie d'Huissier de justice. Il fait l'objet du flux 2023 - passage des locataires présents aux locataires partis - et représente **89,51%** de la dette globale.

Il est à noter l'intervention du FSL au cours de l'exercice pour un dossier à hauteur de **486 €**.

Les impayés sur les loyers charges comprises évoluent comme suit :

ANNÉES	MONTANT IMPAYÉS	MONTANT LOYERS MIS EN RECouvreMENT	TAUX IMPAYÉS %
2014/2015	6 040 €	57 831 €	10,44%
2015/2016	5 809 €	58 740 €	9,89%
2016/2017	1 479 €	54 138 €	2,73%
2017/2018	2 159 €	55 715 €	3,88%
2018/2019	980 €	53 912 €	1,82%
2019/2020	721 €	52 992 €	1,36%
2020/2021	517 €	53 319 €	0,97%
2021	1 826 €	54 156 €	3,37%
2022	5 795 €	55 483€	10,45%
2023	7 792 €	55 187€	14,12%

3 ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31/12/2023.

Il y a **3** places de parking vacantes au 31/12/2023.

4 LOCATIONS ET CONGÉS

L'évolution au cours des dix dernières années figure dans le tableau ci-après :

ANNÉES	NOMBRE DE RELOCATIONS PENDANT L'EXERCICE	NOMBRE DE DÉPARTS EN COURS D'EXERCICE	TAUX DE ROTATION CONGÉS/ LOGEMENTS
2014/2015	3	1	7,14%
2015/2016	1	1	7,14%
2016/2017	2	2	14,2%
2017/2018	1	1	7,14%
2018/2019	1	1	7,14%
2019/2020	1	1	7,14%
2020/2021	2	2	14,28%
12/2021	1	0	0%
12/2022	0	0	0%
12/2023	2	2	14,28%

5 LOYER DE SOLIDARITÉ

Les locataires ne sont pas assujettis au supplément de loyer de solidarité car aucun d'entre eux ne dépasse les plafonds de ressources de plus **20%**.

LES BATELIERS -093-

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le 30/09/2024

ID : 024-212400378-20240926-D20240077-DE



CETTE RÉSIDENCE SITUÉE À L'ANGLE DU 4 RUE BOILEAU ET DU 31 QUAI DE LA PELOUSE SE COMPOSE DE :

32

logements mis en location
au 1^{er} octobre 1998.



Le bâtiment est de type R+2. Le programme a été mis en location le 1^{er} octobre 1998.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération financée en PLA CDC est conventionnée, les locataires concernés perçoivent donc l'A.P.L. La SAIEM est tenue de respecter un loyer plafond fixé par la CUS de **6,6734 €** mensuel le m² de surface utile (base de facturation) au 1^{er} janvier 2023.

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
2	7	327 €
3	22	444 €
4	3	557 €
TOTAL	32	

Les loyers ont été augmentés de **3,5%** au 1^{er} janvier 2023 (IRL 2^{ème} trimestre 2023).

Au 31 décembre 2023, le nombre de bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement était de **21** ménages soit 65% de l'ensemble des locataires présents (56%, 44%, 56%, 62% de 2021 à 2018).

Le montant moyen de l'Aide Personnalisée au Logement s'élève à **166 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2023 s'élève à 9 600 € et a été appliquée sur **14** familles en décembre 2023.

2 MISE EN RECouvreMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **171 004 €**.
Le taux des impayés **2,62%** est en légère baisse par rapport à l'exercice écoulé - 0,47 %.

Le montant des impayés présents est de **1 444 €** pour 3 dossiers contre **2 241 €** pour le même nombre de dossiers sur l'exercice précédent.

Le FSL est intervenu au cours de l'exercice pour un dossier à hauteur de **120,19 €**.

Les impayés sur les loyers charges comprises évoluent comme suit :

ANNÉES	MONTANT IMPAYÉS	MONTANT LOYERS MIS EN RECouvreMENT	TAUX IMPAYÉS %
2014/2015	2 383 €	160 910 €	1,48 %
2015/2016	2 638 €	160 627 €	1,64 %
2016/2017	1 547 €	157 877 €	0,98 %
2017/2018	154 €	159 892 €	0,10 %
2018/2019	1 750 €	155 680 €	1,12 %
2019/2020	1 785 €	156 711 €	1,14 %
2020/2021	5 575 €	159 315 €	3,50 %
2021	4 692 €	156 550 €	2,99 %
2022	5 029 €	162 824 €	3,09 %
2023	4 407 €	171 004 €	2,62 %

3 ANALYSE DES VACANTS

Il y a 0 logement vacant au 31 décembre 2023.

4 LOCATIONS ET CONGÉS

L'évolution au cours des dix dernières années figure dans le tableau ci-après :

ANNÉES	NOMBRE DE RELOCATIONS PENDANT L'EXERCICE	NOMBRE DE DÉPARTS EN COURS D'EXERCICE	TAUX DE ROTATION CONGÉS/ LOGEMENTS
2014/2015	4	3	9,4 %
2015/2016	3	3	9,4 %
2016/2017	4	5	15,6 %
2017/2018	3	2	6,2 %
2018/2019	2	2	6,2 %
2019/2020	3	3	9,4 %
2020/2021	7	9	28,1 %
12/2021	9	9	28,1 %
12/2022	4	4	12,5 %
12/2023	3	2	6,2 %

5 LOYER DE SOLIDARITÉ

Au 1^{er} janvier 2023, un locataire est assujetti au SLS car ses ressources dépassent le plafond des ressources de plus de 20 %.



DUGUESCLIN -094-

CETTE RÉSIDENCE SITUÉE RUE CANDILLAC SE COMPOSE DE :

23
logements

23 places de parkings dont
7 places couvertes

Ces logements ont été mis en location le 1^{er} juillet 1999.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération financée en PLA CDC est conventionnée. Les locataires concernés perçoivent donc l'A.P.L. La SAIEM est tenue de respecter un loyer plafond fixé par la CUS de **6,5333 €** mensuel le m² de surface utile (base de facturation) au 1^{er} janvier 2023.

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
2	8	333 €
3	11	416 €
4	4	486 €
TOTAL	23	

Les loyers ont été augmentés de **3,5 %** au 1^{er} janvier 2023 (IRL du 2^{ème} trimestre 2022).

En décembre 2023, le nombre de bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement était de **12** ménages soit 52% des locataires présents à comparer à 15, 14, 12, 12 ménages de 2022 à juin 2018.

Le montant moyen mensuel de l'Aide Personnalisée au Logement par ménage s'élève en décembre 2023 à **170 €** à comparer à 185, 193, 188€ pour les exercices précédents de 2020 à 2018.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2023 s'élève à 4 990 € et a été appliquée sur **6** familles en décembre 2023.



RÉSIDENCE DUGUESCLIN

2 MISE EN RECouvreMENT ET ENCAISSEMENT

Le taux des impayés **2,63 %** est en baisse par rapport à l'exercice précédent (-1,34 %).

Cette baisse s'explique par la diminution du montant des locataires présents de **1 451 €** (-1 dossier) par rapport à l'exercice précédent. La dette des locataires partis est identique par rapport à l'exercice précédent.

Les impayés sur les loyers charges comprises évoluent comme suit :

ANNÉES	MONTANT IMPAYÉS	MONTANT LOYERS MIS EN RECouvreMENT	TAUX IMPAYÉS %
2014/2015	178 €	113 382 €	0,16 %
2015/2016	98 €	114 298 €	0,09 %
2016/2017	444 €	114 857 €	0,39 %
2017/2018	1 937 €	114 796 €	1,69 %
2018/2019	1 482 €	111 901 €	1,32 %
2019/2020	1 010 €	111 683 €	0,90 %
2020/2021	1 309 €	116 172 €	1,13 %
2021	1 609 €	116 450€	1,38 %
2022	4 680 €	117 780 €	3,97 %
2023	3 228 €	122 756 €	2,63 %

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **122 756 €**.

3 ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a aucun logement vacant au 31 décembre 2023.

9 places de parking sont inoccupées au 31 décembre 2023.





4 LOCATIONS ET CONGÉS

L'évolution au cours des dix dernières années figure dans le tableau ci-après :

ANNÉES	NOMBRE DE RELOCATIONS PENDANT L'EXERCICE	NOMBRE DE DÉPARTS EN COURS D'EXERCICE	TAUX DE ROTATION CONGÉS/LOGEMENTS
2014/2015 LOGEMENTS : 23 PARKINGS : 23	1 3 PARKINGS	1 0 PARKING	4,34 %
2015/2016 LOGEMENTS : 23 PARKINGS : 23	1	1	4,34 %
2016/2017 LOGEMENTS : 23 PARKINGS : 23	2	2 2 PARKINGS	8,6 % 9 %
2017/2018 LOGEMENTS : 23 PARKINGS : 23	3 2 PARKINGS	3 3 PARKINGS	13 % 13,6 %
2018/2019 LOGEMENTS : 23 PARKINGS : 23	2	2 1 PARKING	8,6 %
2019/2020 LOGEMENTS : 23 PARKINGS : 23	2 1 PARKING	2 1 PARKING	8,6 %
2020/2021 LOGEMENTS : 23 PARKINGS : 23	0 0 PARKING	1 0 PARKING	4,34 %
31/12/2021 LOGEMENTS : 23 PARKINGS : 23	1 2 PARKINGS	1 2 PARKINGS	4,34 %
31/12/2022 LOGEMENTS : 23 PARKINGS : 23	1 2 PARKINGS	2 2 PARKINGS	8,6 %
31/12/2023 LOGEMENTS : 23 PARKINGS : 23	2 PARKINGS	1 PARKING	8,6 %

5 LOYER DE SOLIDARITÉ

Tous les locataires ont répondu à l'enquête de supplément de loyer de solidarité.

Aucun locataire n'est assujéti au supplément de loyer de solidarité et dépasse les plafonds de ressources de plus de **20%**.



RUE ANATOLE FRANCE -095-

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le 30/09/2024
ID : 024-212400378-20240926-D20240077-DE

CETTE RÉSIDENCE SITUÉE 39 RUE ANATOLE FRANCE SE COMPOSE DE :



Ces logements ont été mis en location au 1^{er} juin 2001.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération a bénéficié d'un financement P.L.U.S. Les locataires concernés perçoivent l'A.P.L. Le loyer plafond est fixé à **6,3278 €** le m² de surface utile (348,46 m²) au 01/01/2023.

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
4	2	516 €
5	2	583 €
TOTAL	4	

Les loyers ont été augmentés de **3,5%** au 1^{er} janvier 2023 (IRL 2^{ème} trimestre 2022).

En décembre 2023, le nombre de bénéficiaires de l'A.P.L était de **2** soit 50 % des locataires présents.

Le montant moyen de l'A.P.L par ménage en décembre 2023 s'élève à **326 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2023 s'élève à 1 470 € et a été appliquée sur **2** familles en décembre 2023.

2 MISE EN RECouvreMENT ET ENCAISSEMENT

Pas d'impayé sur le groupe (- 1,00%) par rapport à l'exercice écoulé.

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **26 310 €**.

Les impayés sur les loyers charges comprises évoluent comme suit :

ANNÉES	MONTANT IMPAYÉS	MONTANT LOYERS MIS EN RECouvreMENT	TAUX IMPAYÉS %
2014/2015	0 €	23 484 €	0 %
2015/2016	365 €	23 997 €	1,52 %
2016/2017	290 €	24 927 €	1,16 %
2017/2018	257 €	25 427 €	1,01 %
2018/2019	247 €	23 399 €	1,06 %
2019/2020	247 €	23 989 €	1,03 %
2020/2021	720 €	24 818 €	2,90 %
2021	613 €	24 406 €	2,51 %
2022	245 €	24 483 €	1,00 %
2023	0 €	26 310 €	0 %

3 ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a eu aucun mouvement durant l'exercice 2023.

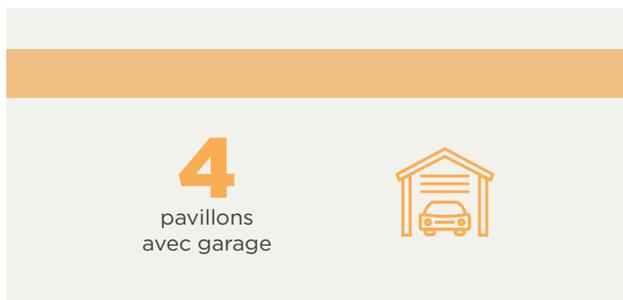
4 LOCATIONS ET CONGÉS

Tous les logements sont loués au 31/12/2023.



RÉSIDENCE LES BATELIERS

CETTE RÉALISATION SITUÉE RUE HENRI DUNANT SE COMPOSE DE :



Cette réalisation a été mise en location le 15 juillet 2001.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération a bénéficié d'un financement P.L.U.S. Les locataires concernés perçoivent l'A.P.L. Le loyer plafond est fixé à **6,31 €** le m² de surface utile (353,97 m²) au 01/01/2023.

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
4	2	517 €
5	2	596 €
TOTAL	4	

Les loyers ont augmenté de **3,5 %** au 1^{er} janvier 2023 (IRL 2^{ème} trimestre 2022).

Au 31 décembre 2023, 3 ménages étaient bénéficiaires de l'A.P.L, soit 75 % des ménages. Le montant moyen de l'A.P.L s'élevait à **244 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en décembre 2023 s'élève à 1 960 € et a été appliquée sur **2** familles au 31 décembre 2023.

2 MISE EN RECouvreMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **25 243 €**.

Le taux des Impayés s'élève à **3,56 %** contre 17,03 % l'année précédente, soit une baisse de 13,47 %, qui s'explique par le passage en pertes et profits d'un locataire parti pour un montant de 3 460 €. La créance des locataires présents est en légère hausse de 228 € pour le même nombre de dossier.

3 ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2023.

4 LOCATIONS ET CONGÉS

Pas de mouvement sur l'exercice en 2023.

5 LOYER DE SOLIDARITÉ

Tous les locataires ont répondu à l'enquête de supplément de loyer de solidarité. Les locataires ne sont pas assujettis au supplément de loyer de solidarité car aucun d'entre eux ne dépasse les plafonds de ressources de plus de **20 %**.

JACQUES LE LORRAIN -097-

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le 30/09/2024

ID : 024-212400378-20240926-D20240077-DE



CETTE RÉSIDENCE SITUÉE RUE JACQUES LE LORRAIN SE COMPOSE DE :

2
pavillons
sans garage



Ces logements ont été mis en location le 18 août 2001 pour le logement n°02 et le 1^{er} septembre 2001 pour le logement n°01.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération a bénéficié d'un financement P.L.U.S. Les locataires concernés perçoivent l'A.P.L.

Le loyer plafond est fixé à **7,3839 €** le m² de surface utile (90,80 m²) au 01/01/2023.

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
2	2	335 €

Les loyers ont augmenté de **3,5%** au 1^{er} janvier 2023 (IRL 2^{ème} trimestre 2022).

Au 31 décembre 2023, **1** locataire bénéficie de l'A.P.L, soit **50%** des locataires, pour un montant de 203 €.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en décembre 2023 s'élève à 520 € et a été appliquée sur **1** famille en décembre 2023.

2 MISE EN RECouvreMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **7 000 €**.

Pas d'impayé de loyer sur le groupe.

3 ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2023.

4 LOCATIONS ET CONGÉS

Pas de mouvement sur l'exercice en 2023.

5 LOYER DE SOLIDARITÉ

Tous les locataires ont répondu à l'enquête de supplément de loyer de solidarité.

Les locataires ne sont pas assujettis au supplément de loyer de solidarité car aucun d'entre eux ne dépasse les plafonds de ressources de plus de **20%**.

LES GABARRIERS -098-

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le 30/09/2024
ID : 024-212400378-20240926-D20240077-DE

CETTE RÉSIDENCE SITUÉE 19 RUE BARTHE SE COMPOSE DE :



14 logements ont été mis en location le 1^{er} novembre 2001, 8 logements au 1^{er} décembre 2001, 7 logements au 15 décembre 2001 et 2 logements au 1^{er} septembre 2004.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération a bénéficié d'un financement P.L.U.S. Les locataires concernés perçoivent l'A.P.L.

Le loyer plafond est fixé à **6,2164 €** le m² de surface utile (2 045,85 m²) au 01/01/2023.

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
2	6	312 €
3	22	396 €
4	3	465 €
TOTAL	31	

Les loyers ont augmenté de **3,5%** au 1^{er} janvier 2023 (IRL 2^{ème} trimestre 2022).

En décembre 2023 le nombre de bénéficiaires de l'A.P.L était de **16** ménages soit **52%** des locataires présents.

Le montant moyen mensuel de l'A.P.L par ménage s'élève à **142 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2023 s'élève à **6 440 €** et a été appliquée sur **11** familles en décembre 2023.

2 MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **162 683 €**.

Le taux des impayés **1,73%** est en légère baisse de **- 0,19%** par rapport à l'exercice écoulé.

Les impayés sur les loyers charges comprises évoluent comme suit :

ANNÉES	MONTANT IMPAYÉS	MONTANT LOYERS MIS EN RECOUVREMENT	TAUX IMPAYÉS %
2014/2015	5 430 €	154 791 €	3,51%
2015/2016	5 903 €	155 035 €	3,81%
2016/2017	4 025 €	153 249 €	2,63%
2017/2018	3 145 €	151 628 €	2,07%
2018/2019	4 011 €	144 631 €	2,77%
2019/2020	7 324 €	150 147 €	4,88%
2020/2021	6 568 €	153 480 €	4,28%
2021	6 105 €	152 575 €	4%
2022	2 969 €	154 888 €	1,92%
2023	2 808 €	162 683 €	1,73%

3 ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2023.

4 LOCATIONS ET CONGÉS

ANNÉES	NOMBRE DE RELOCATIONS PENDANT L'EXERCICE	NOMBRE DE DÉPARTS EN COURS D'EXERCICE	TAUX DE ROTATION CONGÉS/LOGEMENTS
2014/2015	5 0 PARKING	5 0 PARKING	16,1%
2015/2016	3 1 PARKING	3 1 PARKING	9,6%
2016/2017	0 0 PARKING	0 1 PARKING	0%
2017/2018	3 0 PARKING	3 1 PARKING	9,6%
2018/2019	6 0 PARKING	7 1 PARKING	22,6%
2019/2020	3 1 PARKING	2 0 PARKING	6,4%
2020/2021	3 0 PARKING	5 1 PARKING	16,1%
12/2021	6 2 PARKINGS	4 1 PARKING	12,9%
12/2022	3 3 PARKINGS	3 2 PARKINGS	9,6%
12/2023	3 3 PARKINGS	3 2 PARKINGS	9,6%

14 places de parking ne sont pas louées au 31 décembre 2023.

5 LOYER DE SOLIDARITÉ

Tous les locataires ont répondu à l'enquête de supplément de loyer de solidarité.

Les locataires ne sont pas assujettis au supplément de loyer de solidarité car aucun d'entre eux ne dépasse les plafonds de ressources de plus de **20%**.

CETTE RÉALISATION CONSTRUITE POUR LES GENS DU VOYAGE SE COMPOSE DE :



La mise en location est intervenue le 1^{er} juillet 2004 pour 3 logements et en 2017 pour le 4^{ème} logement.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération a bénéficié d'un financement P.L.A.I.

Le loyer plafond est fixé à **5,7699 €** du m² de surface utile (157 m²) et **4,8979 €** du m² de surface utile (67,91 m²) au 01/01/2023.

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
1	3	301 €
3	1	333 €
TOTAL	4	

Les loyers ont été augmentés de **3,5%** au 1^{er} janvier 2023 (IRL 2^{ème} trimestre 2022).

Au 31 décembre 2023, le nombre de bénéficiaires de l'A.P.L était de **4**, soit **100%** des locataires présents.

Le montant moyen de l'A.P.L s'élève à **223 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2023 s'élève à **2 580 €** et a été appliquée sur **4** familles au 31 décembre 2023.

2 MISE EN RECouvreMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **12 098 €**.
Aucun impayé de loyer sur le groupe.

3 ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2023.

4 LOCATIONS ET CONGÉS

Pas de mouvement sur l'exercice en 2023.

RUE DES FARGUES -0101-

CETTE RÉSIDENCE SE SITUE 5 RUE DES FARGUES À BERGERAC ET SE COMPOSE DE :



La mise en location est intervenue le 1^{er} août 2009.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération a bénéficié d'un financement P.L.U.S.

Le loyer plafond est fixé à **6,6529 €** du m² de surface utile (257,50 m²) au 01/01/2023.

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
2	5	331 €

Au 31 décembre 2023, le nombre de bénéficiaires de l'A.P.L était de **4**, soit **100 %** de l'ensemble des locataires présents. Le montant moyen de l'APL s'élève à **251 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en décembre 2023 s'élève à **1 560 €** et a été appliquée sur **3** familles en décembre 2023..

2 MISE EN RECouvreMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **20 053 €**.

Aucun impayé par rapport à l'exercice précédent **(-8,73%)**.

3 ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2023.

4 LOCATIONS ET CONGÉS

1 départ et **1** attribution sur l'année 2023.

CETTE RÉSIDENCE SE SITUE 23 - 25 RUE DES FONTAINES À BERGERAC ET SE COMPOSE DE :



La mise en location est intervenue le 15 octobre 2011.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération a bénéficié d'un financement P.L.U.S.

Le loyer plafond a été fixé à **6,5498 €** du m² de surface utile (416,23 m²).

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
1 BIS	1	304 €
2	7	333 €
TOTAL	8	

Fin 2023, le nombre de bénéficiaires de l'A.P.L était de **6** locataires soit **75%**.

Le montant moyen de l'APL s'élève à **179 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2023 s'élève à **2 810 €** et a été appliquée sur **5** familles en décembre 2023.

2 MISE EN RECouvreMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **32 141 €**.

Le taux d'impayés s'élève à **0,63%** contre 20,94 % pour l'exercice précédent, soit une baisse de **20,31%**. Cette baisse s'explique par le passage en pertes et profits de deux locataires partis pour un montant total de 5 794 €.

3 ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2023.

4 LOCATIONS ET CONGÉS

Il y a eu **1** départ et **1** relocation sur l'année 2023.

5 LOYER DE SOLIDARITÉ

Tous les locataires ont répondu à l'enquête de supplément de loyer de solidarité. Les locataires ne sont pas assujettis au supplément de loyer de solidarité car aucun d'entre eux ne dépasse les plafonds de ressources de plus de **20%**.

RUE FONBALQUINE -0104-

CETTE RÉSIDENCE SE SITUE 12 RUE FONBALQUINE À BERGERAC ET SE COMPOSE DE :

2
logements



La mise en location est intervenue le 1^{er} janvier 2022.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération a bénéficié d'un financement P.L.U.S.

Le loyer plafond a été fixé à **49,4664 €** du m² de surface corrigée (153 m²).

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
2	2	310 €

Fin 2023, il n'y avait aucun bénéficiaire A.P.L.

2 MISE EN RECouvreMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **7 707 €**.

Pas d'impayés sur le groupe.

3 ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2023.

4 LOCATIONS ET CONGÉS

Pas de mouvement sur l'exercice en 2023.

5 LOYER DE SOLIDARITÉ

Tous les locataires ont répondu à l'enquête de supplément de loyer de solidarité.

Les locataires ne sont pas assujettis au supplément de loyer de solidarité car aucun d'entre eux ne dépasse les plafonds de ressources de plus de **20%**.

CETTE RÉSIDENCE SE SITUE 1 RUE DE LA MISSION À BERGERAC ET SE COMPOSE DE :



La mise en location est intervenue le 1^{er} janvier 2022.

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération a bénéficié d'un financement prêt acquisition.

Le loyer plafond a été fixé à **47,75 €** du m² de surface corrigée (228 m²).

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
4	1	512 €
5	1	512 €
TOTAL	2	

Fin 2023, il n'y avait aucun bénéficiaire d'A.P.L.

2 MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **6 832 €**.

Pas d'impayés sur le groupe.

3 ANALYSE DES VACANTS

Il y a 2 logements volontairement mis en vacance pour examen de changement de destination.

4 LOCATIONS ET CONGÉS

Il y a eu **1** départ sur l'exercice 2023.

5 LOYER DE SOLIDARITÉ

Tous les locataires ont répondu à l'enquête de supplément de loyer de solidarité.
Les locataires ne sont pas assujettis au supplément de loyer de solidarité car aucun d'entre eux ne dépasse les plafonds de ressources de plus de **20%**.

RUE DES CONFÉRENCES -0106-

CETTE RÉSIDENCE SE SITUE 12 RUE DES CONFÉRENCES À BERGERAC ET SE COMPOSE DE :

4
logements



La mise en location est intervenue le 1^{er} janvier 2022

1 POLITIQUE DES LOYERS

Cette opération a bénéficié d'un financement P.L.U.S.

Le loyer plafond a été fixé à **44,4983 €** du m² de surface corrigée (351 m²).

Au 31 décembre 2023, la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
1	1	232 €
3	3	354 €
TOTAL	4	

Fin 2023, le nombre de bénéficiaires de l'A.P.L était de **4** locataires soit **100 %**.

Le montant moyen de l'APL s'élève à **263 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2023 s'élève à **2 260 €** et a été appliquée sur **4** familles en décembre 2023.

2 MISE EN RECouvreMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **33 761 €**.

Il est à noter la présence d'impayés présents (2 dossiers contre 3 dossiers sur l'exercice précédent), pour un montant global de **14 433 €** (contre 16 260 € sur l'exercice précédent), soit une baisse de **1 827 €**. Sur ces deux dossiers, un impayé, et ce au titre d'un local commercial pour un montant de 13 K€. Une procédure en résiliation de bail est actuellement pendante devant le Tribunal Judiciaire de BERGERAC. Pour l'autre dossier, un plan d'apurement vient d'être pris dans le cadre d'une conciliation devant le Tribunal Judiciaire de BERGERAC.

3 ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2023.

4 LOCATIONS ET CONGÉS

Pas de mouvement sur l'exercice en 2023.

5 LOYER DE SOLIDARITÉ

Tous les locataires ont répondu à l'enquête de supplément de loyer de solidarité.

Les locataires ne sont pas assujettis au supplément de loyer de solidarité car aucun d'entre eux ne dépasse les plafonds de ressources de plus de **20%**.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le 30/09/2024



ID : 024-212400378-20240926-D20240077-DE

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le 30/09/2024

ID : 024-212400378-20240926-D20240077-DE

