





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 2024	P7
Photographie des locataires entrants 2024	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 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
RÉSIDENCE DU PIN -031-	P35

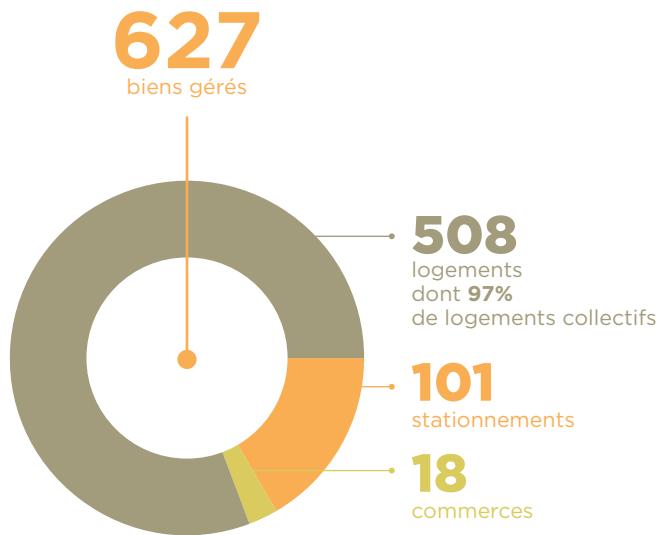
LE PATRIMOINE

Le patrimoine d'URBALYS Habitat se compose de 508 logements répartis en 16 programmes sur la commune de Bergerac.

1 LES LOGEMENTS

PATRIMOINE GÉRÉ au 31 décembre 2024

Livraison en 2024 de la résidence Du Pin à Bergerac (18 logements).



ÂGE DU PATRIMOINE



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	10	475		475
PRÉT CRÉDIT FONCIER	40	3 004	4 690	
PLUS	66	4 055		4 182
TOTAL	528	33 694	42 660	8 881

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 la Bardonne

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le 22/09/2025

ID : 024-212400378-20250918-D20250072-DE



HÔTEL D'ENTREPRISES

POLITIQUE DES LOYERS

Les lots actuellement occupés sont loués en moyenne à **7 € HT** hors charges le m² par mois.

Les loyers quittancés s'élèvent pour l'année 2024 à **44 193,40 € HT** hors charges.

Le montant des loyers encaissés s'élève à **40 545,40 € HT** et hors charges.

VACANCE

Au 31 décembre 2024, le lot n°9 de 33,68 m² est vacant.



LE PÔLE EMPLOI

Les deux lots actuellement occupés par France Travail sont loués à **15,77 € HT**.

Le montant des loyers hors charges facturés et encaissés pour l'année 2024 s'élève à **199 142,92 €**.

L'ESPACE ÉCONOMIE EMPLOI

POLITIQUE DES LOYERS

Les lots actuellement occupés sont loués à **6,17 €** hors charge le m² par mois.

Les loyers quittancés s'élèvent pour l'année 2024 à **67 184,80 € HT** hors charges. Le montant des loyers encaissés s'élève à **63 292,80 € HT** hors charges.

Pour rappel, la Maison de la Justice et du Droit occupe une surface de 113,05 m² à titre gratuit.

VACANCE

Deux lots sont vacants : le lot 7 de 9,08m² et le lot 11 de 23,60 m².

IMMEUBLE, PLACE DE LA BARDONNIE

URBALYS est propriétaire depuis 2021 et 2022 de 2 plateaux R+1 et R+3. L'immeuble est géré en copropriété avec FONCIA, pour lequel des travaux sont toujours en cours de finalisation.

Deux lots du R+1 d'un total de 760,42 m² sont loués au prix de **10,50€ HT** le m² pour un total de loyers quittancés pour l'année 2024 de **47 906,40€ HT** hors charges (correspond à 6 mois de l'année).

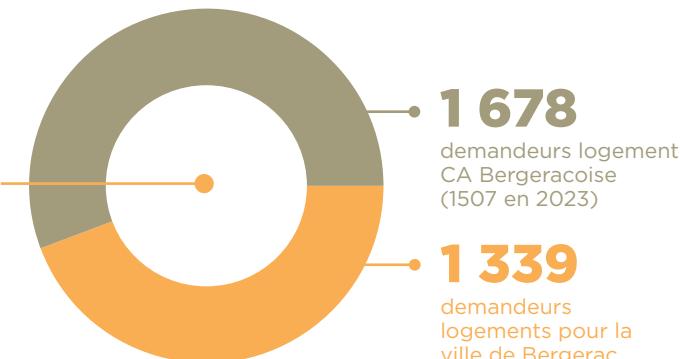
- Lot 1 à **RETRAVAILLER** pour une surface de 371,37m² soit un loyer annuel de 46 792,56 € HT hors charges.
- Lot 2 à la **LIGUE DE L'ENSEIGNEMENT** pour une surface de 389,05 m² soit un loyer annuel de 49 020,24 € HT hors charges.

LA DEMANDE DE LOGEMENT

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

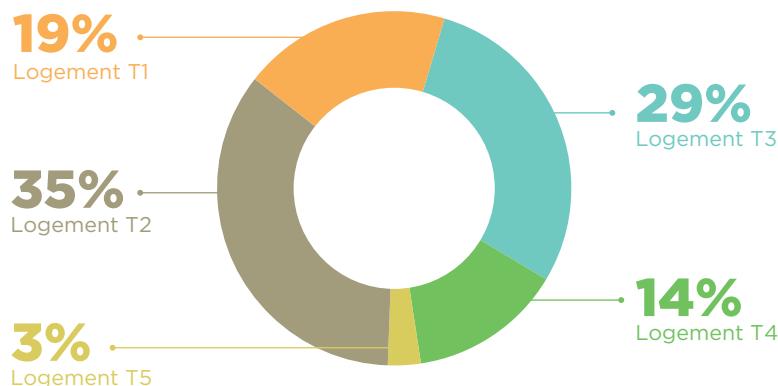
BILAN DES DEMANDES DE LOGEMENT SUR LA COMMUNE DE BERGERAC au 31 décembre 2024

3 017
demandes



Une augmentation des demandeurs de logement de **+10%** pour la communauté d'agglomération de Bergerac et pour la commune de Bergerac.

1) TYPE DE LOGEMENTS RECHERCHÉS PAR LES DEMANDEURS DE LOGEMENT



Plus de la moitié des demandeurs de logements recherche des logements type 1 et 2 et plus de 83 % des logements de type 1 à 3.



2) MOTIF DES DEMANDES DE LOGEMENT

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le 22/09/2025

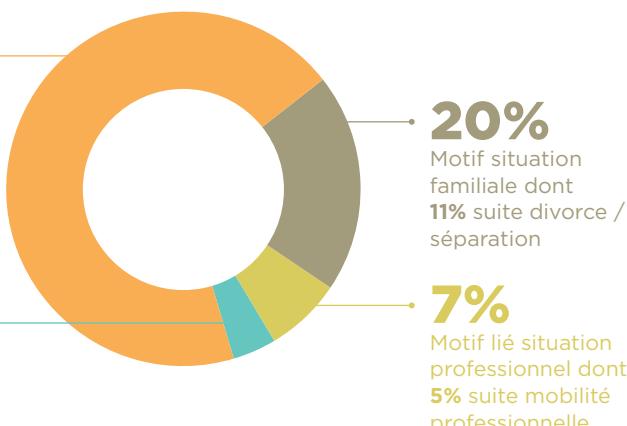
ID : 024-212400378-20250918-D20250072-DE

S²LO

MOTIF DEMANDE DE LOGEMENT au 31 décembre 2024

69%
Motif lié au logement actuel dont 17% logement trop petit, 14% trop cher, 13% logement non décent ou indigne et 9% logement inadapté /handicap

4%
Motif lié à des violences familiales



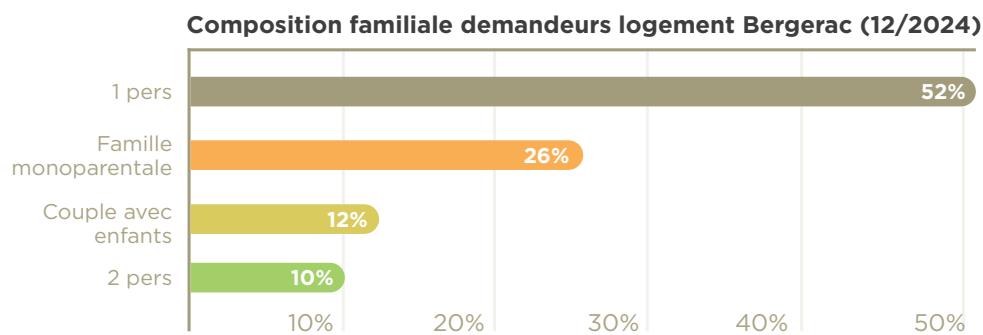
Le principal motif pour la demande de logement est la taille, le coût du loyer et l'état du logement actuel.

11% des demandes sont liées à un divorce ou une séparation.

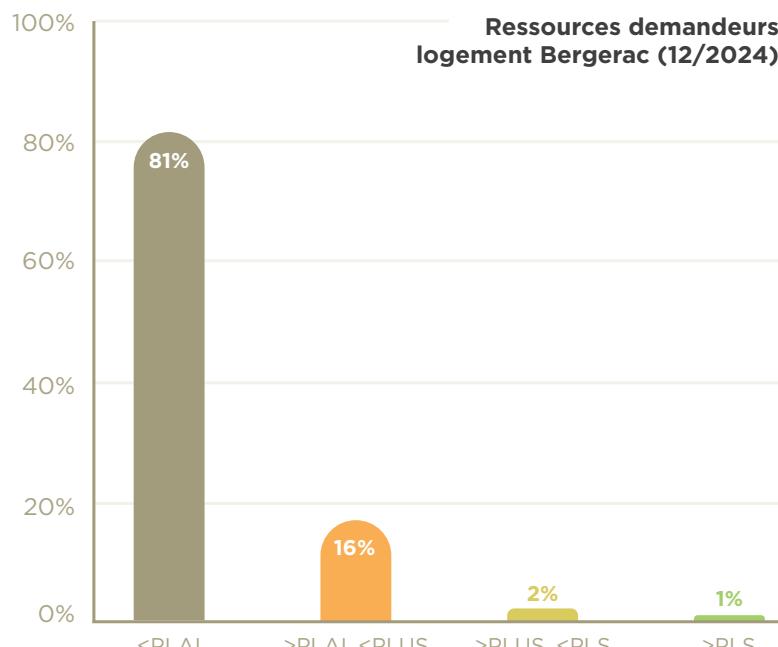
Enfin 4% des demandes font suite à des violences familiales.

3) COMPOSITION FAMILIALE DES DEMANDEURS

Proportion toujours importante, **52%**, de personnes seules représentant la moitié des demandeurs de logement.
Les ménages composés de 1 à 2 personnes représentent **62 %** des demandeurs de logement.



4) RESSOURCES DES DEMANDEURS



81% des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI, démontrant une paupérisation de la demande.

GESTION LOCATIVE

Envoyé en préfecture le 22/09/2025
Reçu en préfecture le 22/09/2025
Publié le 22/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250072-DE
LOCATIVE
S²LO

	ANNÉE 2021	ANNÉE 2022	ANNÉE 2023	ANNÉE 2024
NOMBRE DE DÉPARTS	47	38	41	38
NOMBRE DE RELOCATIONS	52	43	38	52
TAUX DE ROTATION	9,75%	7,7%	8,4%	7,5%
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS	9	11	11	12
IMPAYÉS PRÉSENTS ET PARTIS	132 K€	146 K€	148 K€	160 K€

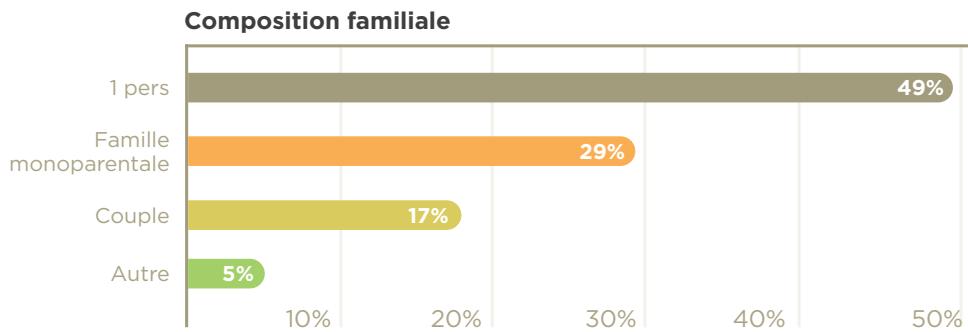
Bilan exercice 2024 : taux de rotation en baisse par rapport aux années précédentes et hausse des impayés.

QUELQUES DONNÉES SUITE À L'ENQUETE OCCUPATION DU PARC SOCIAL au 1^{er} janvier 2024

78% des locataires ont répondu à l'enquête.

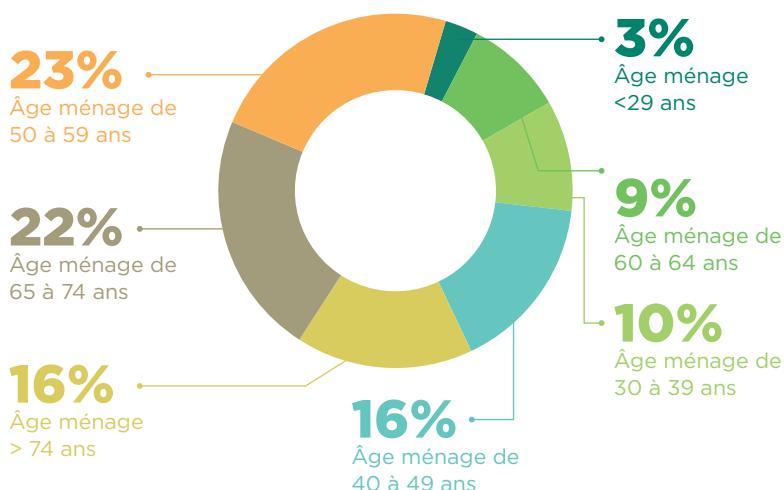
1) PHOTOGRAPHIE COMPOSITION FAMILIALE DES LOCATAIRES JANVIER 2024

La moitié des locataires sont des personnes seules. Les familles monoparentales représentent **30%** des locataires et les couples **17%**.



2) PHOTOGRAPHIE AGE DES LOCATAIRES CONTRACTANTS JANVIER 2024

47% des contractants ont 60 ans ou plus, et **9%** des contractants ont moins de 29 ans. La population logée est donc relativement âgée. La part des moins de 30 ans est faible.



3) PHOTOGRAPHIE DES RESSOURCES DES LOCATAIRES EN PLACE JANVIER 2024

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

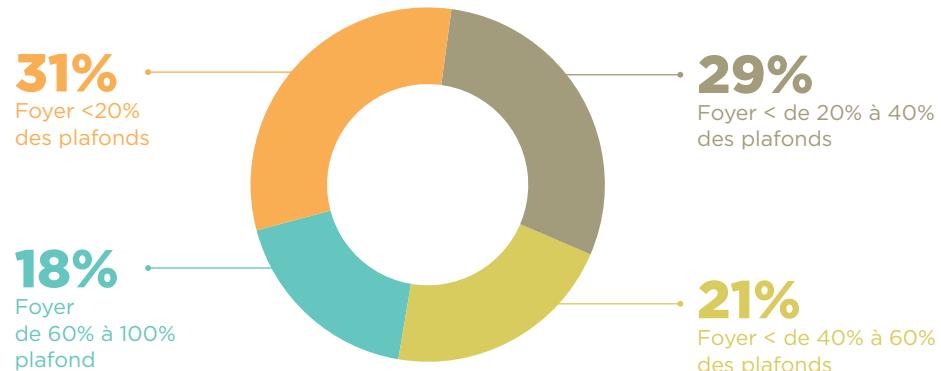
Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le 22/09/2025

ID : 024-212400378-20250918-D20250072-DE



60% des locataires en place ont des ressources inférieures à **40%** des plafonds HLM et **81%** inférieure à **60%** des plafonds HLM, chiffre conforme aux ressources des demandeurs de logement.



Une majorité des locataires entrants ont des ressources inférieures à **60%** des plafonds HLM.



UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPRENNANT :



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 SEM est tenue de respecter un loyer plafond fixé par la CUS de **6,1875 €** mensuel le m² de surface utile (base de facturation) au 1^{er} janvier 2024.

Au 31 décembre 2024, la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	TOUR	NB	BÂTIMENTS BAS
1	0		22	229 €
2	11	298 €	32	305 €
3	11	337 €	76	354 €
3 BIS	0		26	373 €
4	11	371 €	93	408 €
4 BIS	0		6	439 €
5	0		27	454 €
TOTAL	33		282	

Les loyers ont augmenté de **3,5 %** en 2024 (montant de l'IRL 2^{ème} trimestre 2023).

Au 31 décembre 2024, le nombre de bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement était de 216 ménages, soit **68 %** de l'ensemble des locataires présents (contre 219 en 2023, 215 en 2022, 274 en 2021). Le montant moyen mensuel de l'Aide Personnalisée au Logement par ménage s'élève en décembre 2024 à 221€.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2024 s'élève à 141 360 € et a été appliquée sur **180** familles en décembre 2024.

Le quittancement brut (charges comprises) mis en recouvrement s'élève à **1 837 997 €** pour l'exercice 2024. Le taux des impayés, de **7,24 %**, est en hausse de **0,94 %** par rapport à l'exercice écoulé pour un montant d'impayés de 133 035 € (6,30 % pour 111 971 € au titre de l'exercice précédent).

Dette locataires présents : **45 K€**

Augmentation par rapport au montant de l'exercice précédent (35 K€ en 2023).

Il est à noter une baisse du nombre de débiteurs, soit **- 10,71 %** par rapport à l'exercice précédent, soit 6 dossiers de moins, concernant pour l'essentiel des primo-débiteurs.

Les créances inférieures ou égales à un mois, représentent un montant de 5 476 € (27 dossiers) contre 6 616 € (31 dossiers) pour l'exercice précédent, soit une baisse en terme de dossier de 12,90 % (4 dossiers en moins).

Il est compris également dans l'impayé global la situation pour un total de 4 459,00 €, au titre d'acompte charges de chauffage (Syndic de Copropriété).

Quatre dossiers au stade contentieux : un au stade de la réquisition de la force publique, un au stade du commandement de quitter les lieux, un bénéficiaire d'un plan judiciaire et le dernier faisant l'objet d'un bail résilié et d'une contestation de l'orientation vers un rétablissement personnel dans le cadre d'une procédure de surendettement. Pour ces dossiers, l'impayé total s'élève à **18 K€**, et qui constitue **40 %** de la dette globale du groupe Jean Moulin.

Dette locataires partis :

Elle est en hausse par rapport à l'exercice précédent **+ 14,13 %** (87 K€ contre 76 K€ sur l'exercice précédent). Le nombre total de débiteurs est en baisse de 11,76 %, ce qui représente une diminution de 4 dossiers. La moyenne des impayés par dossier est de **3 045,56 €** contre 2 257,11 € sur l'exercice précédent.

Le flux sur l'exercice (passage des locataires présents aux locataires partis) porte sur 10 dossiers pour 29 K€ dont 3 dossiers (20 K€) concernent des reprises de logement (décès, expulsion)

Au cours de cet exercice, 6 locataires ont bénéficié d'une aide au titre du maintien à hauteur de **2 733,97 €** (comparativement à l'exercice précédent 9 dossiers pour **4 392,29 €**), soit une baisse des aides de 37,77 %.

La somme de 17 K€ a été passée en pertes et profits au cours de cet exercice contre 5 K€ au cours de l'exercice précédent.

Il a été effacé une créance pour 397,28 € (locataire présent) dans le cadre d'une procédure de surendettement.

Les impayés sur les loyers charges comprises évoluent comme suit :

ANNÉES	MONTANT IMPAYÉS	MONTANT LOYERS MIS EN RECOUVREMENT	TAUX IMPAYÉS %
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%
2024	133 035 €	1 837 997 €	7,24%

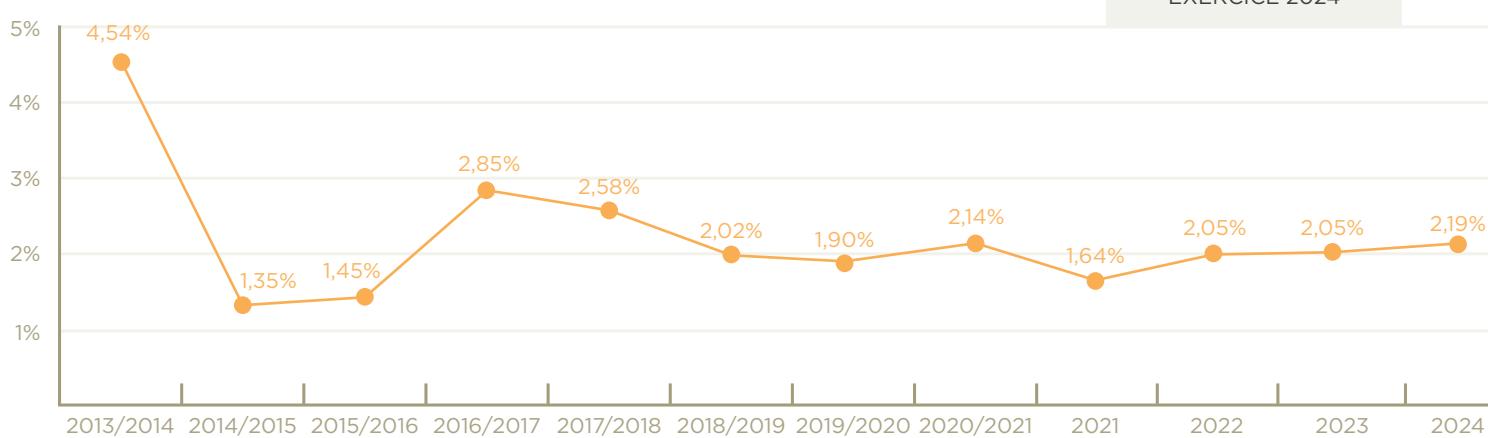
3) ANALYSE DES VACANTS

ÉVOLUTION MENSUELLE DES LOGEMENTS VACANTS

MOIS	NBRE	LOGEMENTS : 315					COMMERCES : 16	TAUX LOGEMENTS %
		TYPE 1	TYPE 2	TYPE 3	TYPE 4	TYPE 5		
JANV-24	8	2	1	1	4	0	2	2.5%
FÉVR-24	9	2	2	1	4	0	2	2.8%
MARS-24	5	0	0	4	1	0	2	1.6%
AVR-24	5	0	0	4	1	0	2	1.6%
MAI-24	3	0	0	1	2	0	2	0.9%
JUIN-24	4	0	0	2	2	0	3	1.2%
JUIL-24	5	0	0	2	2	1	3	1.6%
AOÛT-24	7	0	1	3	2	1	2	2.2%
SEPT-24	6	0	0	3	2	1	3	1.9%
OCT-24	9	1	0	5	3	0	3	2.8%
NOV-24	11	1	0	6	4	0	3	3.4%
DÉC-24	12	2	1	6	4	0	3	3.8%

Taux moyen exercice

2,19%
 TAUX VACANCE
 EXERCICE 2024



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
2015/2016 LOGEMENTS : 315 COMMERCES : 15	44 3	42 2	13,2% 12,5%
2016/2017 LOGEMENTS : 315 COMMERCES : 15	32 1	41 3	13% 18,7%
2017/2018 LOGEMENTS : 315 COMMERCES : 15	37 1	33 0	10,4% 0%
2018/2019 LOGEMENTS : 315 COMMERCES : 15	39	34 3	10,8%
2019/2020 LOGEMENTS : 315 COMMERCES : 15	23	26	8,2%
2020/2021 LOGEMENTS : 315 COMMERCES : 15	34 3	35	11,11%
12/2021 LOGEMENTS : 315 COMMERCES : 15	33 3	31	9,8%
12/2022 LOGEMENTS : 315 COMMERCES : 15	23 0	25 0	7,9%
12/2023 LOGEMENTS : 315 COMMERCES : 15	23 0	25 0	7,9%
12/2024 LOGEMENTS : 315 COMMERCES : 15	19 0	22 1	6,9%

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 2024, aucun locataire ne dépassait les plafonds de ressources de plus de **20%**.

6) LOCAUX D'ACTIVITÉS

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



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.

CETTE RÉSIDENCE SITUÉE RUE RAGUENEAU SE COMPOSE DE :

40

logements mis en location le 1^{er} mars 1995



32

parkings en sous-sol



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 SEM est tenue de respecter un loyer plafond fixé par la CUS de **6,829 €** mensuel le m² de surface utile (base de facturation) au 1^{er} janvier 2024.

Au 31 décembre 2024 la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENT
1 BIS	2	249 €
2	6	346 €
3	17	411 €
4	15	470 €
TOTAL	40	

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

En décembre 2024, le nombre de bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement était de 15 ménages soit **38%** de l'ensemble des locataires présents (17 en 2023, 20 en 2021 et 2022, 21 en 2020 et 2019).

Le montant moyen mensuel de l'A.P.L par ménage s'élève pour décembre 2024 à **188 €** à comparer à 182, 202, 176, 194, 207 pour les exercices précédents (de 2023 à 2019).

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) s'élève à 9 020 € et a été appliquée sur **11** locataires en décembre 2024.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le 22/09/2025

ID : 024-212400378-20250918-D20250072-DE



Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **222 695 €**.

Le taux des impayés 0,50 % est en légère baisse (**- 0,77 %**) par rapport à l'exercice écoulé.

Dette locataires présents : 970,81 € (en baisse de 873,95 € (comparativement à l'exercice précédent : 1 844,76 €)).

Le FSL est intervenu pour un dossier pour la somme de 450,00 €.

Dette locataires partis : 139,47€ (1 dossier)

Cette baisse s'explique en partie par le passage en pertes et profits d'un dossier pour 544,61 € (décès).

Les impayés sur les loyers charges comprises évoluent comme suit :

ANNÉE	MONTANT IMPAYÉS	MONTANT LOYERS MIS EN RECOUVREMENT	TAUX IMPAYÉS %
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%
2024	1 110 €	222 695 €	0,5%

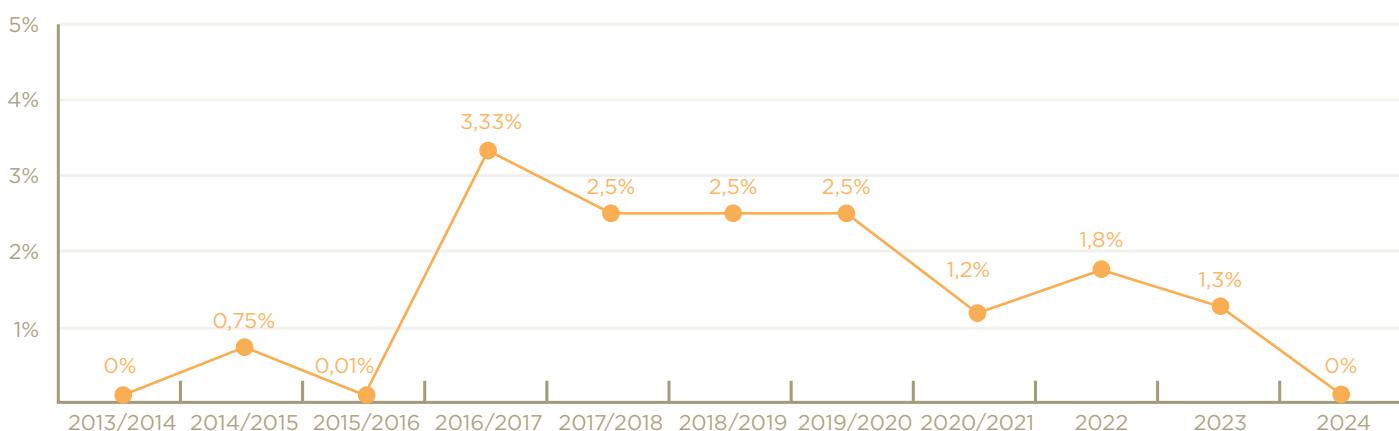
3) ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2024.

0%
TAUX VACANCES AU
31 DÉCEMBRE 2024

22
PARKINGS SONT VACANTS
AU 31 DÉCEMBRE 2024

Taux moyen exercice



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
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%
12/2024	5	3	7,5%

5) LOYER DE SOLIDARITÉ

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

Au 31 décembre 2024, un locataire est assujetti au SLS exigible et aucun locataire n'est assujetti au SLS forfaitaire.



RÉSIDENCE D'ALBRET -092-

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le 22/09/2025

ID : 024-212400378-20250918-D20250072-DE



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 SEM est tenue de respecter un loyer plafond fixé par la CUS de **6,4764 €** mensuel le m² de surface utile (base de facturation) au 1^{er} janvier 2024.

Au 31 décembre 2024 la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENT
2	9	314 €
3	3	384 €
4	2	441 €
TOTAL	14	

Les loyers ont été augmentés au 1^{er} janvier 2024 de **3,5%** (IRL 2^{ème} trimestre 2023).

Au 31 décembre 2024, le nombre de bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement était de 10 ménages soit **70 %** de l'ensemble des locataires présents, contre 9, 8, 12, 10 locataires de 2023 à 2019 pour un montant moyen de **167 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2024 s'élève à 4 162 € et a été appliquée sur **5** familles en décembre 2024.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **60 804 €**.

Le taux d'impayé de **11,47 %** sur les loyers charges comprises est en baisse.

Cette baisse s'explique par le passage en pertes et profits de deux dossiers pour la somme de 836,28 €.

Pas d'impayé de locataires présents sur cette résidence.

Les impayés sur les loyers charges comprises évoluent comme suit :

ANNÉES	MONTANT IMPAYÉS	MONTANT LOYERS MIS EN RECOUVREMENT	TAUX IMPAYÉS %
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%
2024	6 975 €	60 804 €	11,47%

3) ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2024.

Il y a deux places de parking vacantes au 31 décembre 2024.

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
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%
12/2024	0	0	0%

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-

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



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 SEM est tenue de respecter un loyer plafond fixé par la CUS de **6,9068 €** mensuel le m² de surface utile (base de facturation) au 1^{er} janvier 2024.

Au 31 décembre 2024 la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
2	7	339 €
3	22	459 €
4	3	576 €
TOTAL	32	

Les loyers ont été augmentés de **3,5%** au 1^{er} janvier 2024 (IRL 2^{ème} trimestre 2023).

Au 31 décembre 2024, le nombre de bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement était de **22** ménages soit 68 % de l'ensemble des locataires présents

Le montant moyen de l'Aide Personnalisée au Logement s'élève à **183 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2024 s'élève à 10 699 € et a été appliquée sur **16** familles en décembre 2024.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **172 586 €**.

Le taux des impayés **2,05 %** est en légère baisse par rapport à l'exercice écoulé - 0,57 %

Cette baisse s'explique par la diminution du montant des impayés présents -584 € (-1 dossier) par rapport à l'exercice précédent.

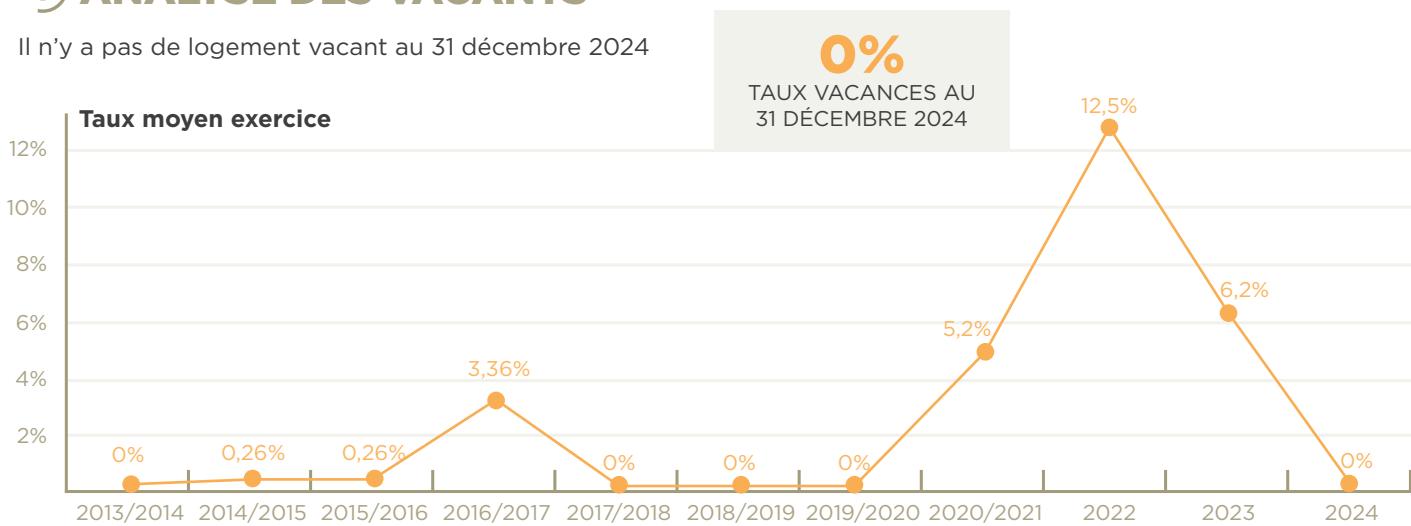
Baisse pour les impayés partis : -360 € (- 2 dossiers).

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 %
2024	3 532 €	172 586 €	2,05 %

3) ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2024



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
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 %
12/2024	3	3	9,4 %

5) LOYER DE SOLIDARITÉ

Au 1^{er} janvier 2024, un locataire est assujetti au SLS exigible et aucun au SLS Forfaitaire

CETTE RÉSIDENCE SITUÉE RUE CANDILLAC SE COMPOSE DE :



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 SEM est tenue de respecter un loyer plafond fixé par la CUS de **6,7825 €** mensuel le m² de surface utile (base de facturation) au 1^{er} janvier 2024.

Au 31 décembre 2024 la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
2	8	344 €
3	11	430 €
4	4	502 €
TOTAL	23	

Les loyers ont été augmentés de **3,5%** au 1^{er} janvier 2024 (IRL 2^{ème} trimestre 2023).

Au 31 décembre 2024, le nombre de bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement était de **12** ménages soit 52 % des locataires présents à comparer à 12, 13, 15, 14, 12 ménages de 2023 à 2019.

Le montant moyen mensuel de l'Aide Personnalisée au Logement par ménage s'élève en décembre 2024 à **164 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2024 s'élève à 5 058 € et a été appliquée sur **8** familles en décembre 2024.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le taux des impayés **4,21%** est en hausse par rapport à l'exercice précédent (+ 1,58 %).

Cette hausse s'explique par l'augmentation des impayés présents de 3 048,04 € par rapport à l'exercice précédent (même nombre de dossiers). Il s'agit de deux dossiers pour lesquels une procédure d'expulsion va être engagée et est en cours. La dette des locataires partis est quasi 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 %
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 %
2024	5 293 €	125 798 €	4,21 %

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **125 798 €**.

3) ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a aucun logement vacant au 31 décembre 2024.

7 places de parking sont inoccupées au 31 décembre 2024.



4) LOCATIONS ET CONGÉS

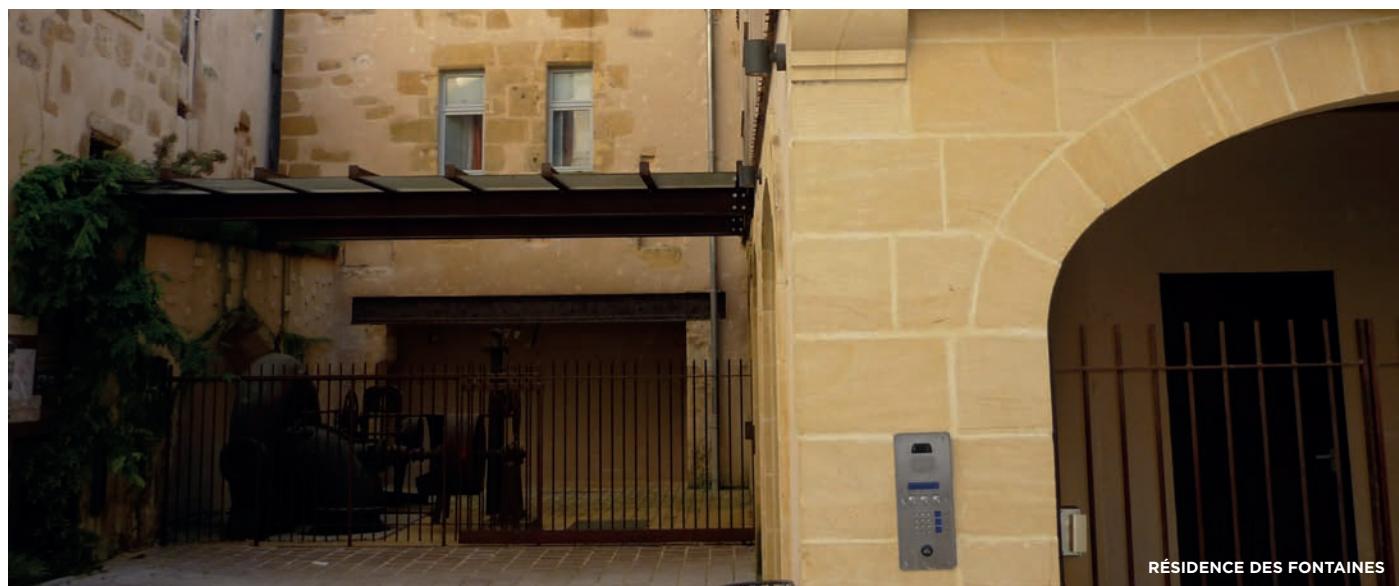
L'évolution au cours des dix dernières années figure dans le tableau ci-après :

ANNÉES	NOMBRE DE RELOCATIONS PENDANT L'EXERCICE	NOMBRE DE DÉPARTS EN COURS D'EXERCICE	TAUX DE ROTATION CONGÉS/LOGEMENTS
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 %
31/12/2024 LOGEMENTS : 23 PARKINGS : 23	0	0	0 %

5) LOYER DE SOLIDARITÉ

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

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



RUE ANATOLE FRANCE -095

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 **6,5491 €** le m² de surface utile (348,46 m²) au 1^{er} janvier 2024.

Au 30 juin 2024, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
4	2	534 €
5	2	603 €
TOTAL	4	

Les loyers ont été augmentés de **3,5%** au 1^{er} janvier 2024 (IRL 2^{ème} trimestre 2023).

En décembre 2024, 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 2024 s'élève à **286 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en décembre 2024 s'élève à 1 376 € et a été appliquée sur **2** familles en décembre 2024.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Pas d'impayé sur la résidence (situation identique à l'exercice précédent).

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **27 337 €**

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le 22/09/2025

ID : 024-212400378-20250918-D20250072-DE



Les impayés sur les loyers charges comprises évoluent comme suit :

ANNÉES	MONTANT IMPAYÉS	MONTANT LOYERS MIS EN RECOUVREMENT	TAUX IMPAYÉS %
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 %
2024	0 €	27 337 €	0 %

3) ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a eu aucun mouvement durant l'exercice 2024.

4) LOCATIONS ET CONGÉS

Tous les logements sont loués au 31 décembre 2024.



LES BORIES NEUVES OUEST

CETTE RÉSIDENCE SITUÉE RUE JACQUES LE LORRAIN 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 **6,5306 €** le m² de surface utile (353,97m²) au 1^{er} janvier 2024.

Au 31 décembre 2024, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
4	2	535 €
5	2	617 €
TOTAL	4	

Les loyers ont augmenté de **3,5 %** au 1^{er} janvier 2024 (IRL 2^{ème} trimestre 2023).

Au 31 décembre 2024, 2 ménages étaient bénéficiaires de l'A.P.L, soit 50 % de ménages. Le montant moyen de l'A.P.L s'élevait à **193 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) 2024 s'élève à 1 910 € et a été appliquée sur **1** famille au 31 décembre 2024.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **26 260 €**.

Le taux des Impayés s'élève à **4,73 %** contre 3,56 % l'année précédente soit **1242 €** d'impayés.

Cette légère augmentation porte sur la somme de 343 € (2 dossiers), le nombre de locataires en impayés identique à l'exercice précédent.

3) ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2024.

4) LOCATIONS ET CONGÉS

Pas de mouvement sur l'exercice en 2024.

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 SITUÉE RUE JACQUES LE LORRAIN SE COMPOSE DE :



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 **7,6687 €** le m² de surface utile (90,80 m²) au 1^{er} janvier 2024.

Au 31 décembre 2024, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
2	2	346 €

Les loyers ont augmenté de **3,5%** au 1^{er} janvier 2024 (IRL 2^{ème} trimestre 2023).

Au 31 décembre 2024, 1 locataire bénéficie de l'A.P.L. soit **50%** des locataires, pour un montant de 212 €.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en décembre 2024 s'élève à 544 € et a été appliquée sur **1** famille.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **7 223 €**.

Pas d'impayé de loyer sur le groupe.

3) ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2024.

4) LOCATIONS ET CONGÉS

Pas de mouvement sur l'exercice en 2024.

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 22/09/2025
Reçu en préfecture le 22/09/2025
Publié le 22/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250072-DE
OCATIVE
S²LO

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 **6,4338 €** le m² de surface utile (2 045,85 m²) au 1^{er} janvier 2024.

Au 31 décembre 2024 la grille des loyers moyens était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
2	6	322€
3	22	410 €
4	3	481 €
TOTAL	31	

Les loyers ont été augmentés de **3,5%** au 1^{er} janvier 2024 (IRL 2^{ème} trimestre 2023).

Au 31 décembre 2024, le nombre de bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement était de **16** ménages soit 52 % des locataires présents.

Le montant moyen mensuel de l'A.P.L par ménage s'élève à **225 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2024 s'élève à 8 129 € et a été appliquée sur **12** familles en décembre 2024.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **162 562 €**.

Le taux des impayés **1,38 %** est en baisse de - 0,35% par rapport à l'exercice précédent.

Cette baisse s'explique par l'intervention du FSL pour un locataire présent, à hauteur de 300,00 € et par le passage en pertes et profits pour deux dossiers de locataires partis pour la somme de 75,42 €.

Les impayés sur les loyers charges comprises évoluent comme suit :

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le 22/09/2025



ID : 024-212400378-20250918-D20250072-DE

ANNÉES	MONTANT IMPAYÉS	MONTANT LOYERS MIS EN RECOUVREMENT	TAUX IMPAYÉS %
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%
2024	2 243 €	162 562 €	1,38%

3) ANALYSE DES VACANTS

Il y a deux logements vacants au 31 décembre 2024 et 18 stationnements.

4) LOCATIONS ET CONGÉS

ANNÉES	NOMBRE DE RELOCATIONS PENDANT L'EXERCICE	NOMBRE DE DÉPARTS EN COURS D'EXERCICE	TAUX DE ROTATION CONGÉS/LOGEMENTS
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%
12/2024	4	7	22,6%

17 places de parking ne sont pas louées au 31 décembre 2024.

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 GILETS -0100 ET 103-

CETTE RÉALISATION CONSTRUISTE 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 **5,9717 €** du m² de surface utile (157 m²) et **5,0692 €** du m² de surface utile (67,91 m²) au 1^{er} janvier 2024.

Au 31 décembre 2024, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
1	3	311 €
2	1	350 €
TOTAL	4	

Les loyers ont augmenté de **3,5%** au 1^{er} janvier 2024 (IRL 2^{ème} trimestre 2023).

Au 31 décembre 2024, le nombre de bénéficiaires de l'A.P.L était de 3 soit **75%** des locataires présents. Le montant moyen de l'A.P.L s'élève à **252 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2024 s'élève à 2 410 € et a été appliquée sur **3** familles au 31 décembre 2024.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **12 123 €**.

Présence d'un impayé de loyer sur le groupe 100 pour 343,34 € correspondant à un locataire entrant (dépôt de garantie et 1^{er} mois de loyer).

3) ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2024.

4) LOCATIONS ET CONGÉS

Un départ et une location sur l'exercice en 2024.

RUE DES FARGUES -0101-

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le 22/09/2025

ID : 024-212400378-20250918-D20250072-DE



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 **6,8855 €** du m² de surface utile (257,50) au 1^{er} janvier 2024.

Au 31 décembre 2024, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
2	5	319,76 €

Au 31 décembre 2024, 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 **134 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2024 s'élève à 1633 € et a été appliquée sur **3** familles en décembre 2024.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **22 959 €**.

Présence d'un impayé présent pour 376,61 € (1 mois de loyer).

3) ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2024.

4) LOCATIONS ET CONGÉS

Pas de mouvement sur l'exercice en 2024.

RUE DES FONTAINES -0102-

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 **6,7788 €** du m² de surface utile (416,23 m²).

Au 31 décembre 2024, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
1 BIS	1	315 €
2	7	335 €
TOTAL	8	

Fin 2024, le nombre de bénéficiaires de l'A.P.L était de 7 locataires soit **87 %**.

Le montant moyen de l'APL s'élève à **199 €**. La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en 2024 s'élève à 3 175 € et a été appliquée sur **6** familles en décembre 2024.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **29 500 €**.

Le taux d'impayés s'élève à **3,68 %** contre 0,63 % pour l'exercice précédent, pour une dette de 1 084,20 € (contre 201,30 € au cours de l'exercice précédent). Cette hausse s'explique principalement pour les locataires présents.

En effet, présence de 4 situations d'impayées pour 944,78 €, contre 1 au cours de l'exercice précédent pour 201,30 €.

3) ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a eu aucun mouvement durant l'exercice 2024.

4) LOCATIONS ET CONGÉS

Il y a eu **2** départs et **2** relocations sur l'année 2024.

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 :



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 **51,19 €** du m² de surface utile (153 m²).

Au 31 décembre 2024, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
2	2	321 €
TOTAL	2	

Fin 2024, il n'y avait pas de bénéficiaires A.P.L.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **8 049 €**.

Pas d'impayés sur le groupe.

3) ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2024.

4) LOCATIONS ET CONGÉS

Pas de mouvement sur l'exercice en 2024.

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 DE LA MISSION -0105-

Envoyé en préfecture le 22/09/2025
Reçu en préfecture le 22/09/2025
Publié le 22/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250072-DE
OCATIVE
S²LO

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 P.L.U.S.

Le loyer plafond a été fixé à **51,19 €** du m² de surface utile (228 m²).

Au 31 décembre 2024, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
4	2	520 €
TOTAL	2	

La relocation des deux logements de cette résidence est gelée. Une étude est en cours pour transformer cette résidence en local professionnel.

RUE DES CONFÉRENCES -01

CETTE RÉSIDENCE SE SITUE 12 RUE DES CONFÉRENCES 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 P.L.U.S.

Le loyer plafond a été fixé à **46,05 €** du m² de surface utile (351 m²).

Au 31 décembre 2024, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB	LOGEMENTS
1	1	240 €
3	3	366 €
TOTAL	4	

Fin 2024, le nombre de bénéficiaires de l'A.P.L était de 4 locataires soit **100 %**.

Le montant moyen de l'APL s'élève à **194 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en décembre 2024 s'élève à 2 325 € et a été appliquée sur **4** familles en décembre 2024.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **28 773 €**.

Il est à noter la présence d'impayés présents (2 dossiers) pour un montant total de 4 449,55 €.

Le premier dossier concerne un local commercial où une procédure en résiliation de bail est actuellement pendante devant le Tribunal Judiciaire de Bergerac.

Le deuxième dossier concerne un locataire qui s'est vu délivrer un commandement de quitter les lieux.

3) ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2024.

4) LOCATIONS ET CONGÉS

Pas de mouvement sur l'exercice en 2024.

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%**.

RÉSIDENCE DU PIN -0031-

Envoyé en préfecture le 22/09/2025
Reçu en préfecture le 22/09/2025
Publié le 22/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250072-DE
OCATIVE
S²LO

CETTE RÉSIDENCE SE SITUE 11-13 RUE SAINT MICHEL À BERGERAC ET SE COMPOSE DE :



La mise en location est intervenue en juin 2024.

1) POLITIQUE DES LOYERS

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

Le loyer plafond PLAI a été fixé à **6,1891 €** du m² de surface utile (250 m²) et le loyer plafond PLUS a été fixé à **6,8929 €** du m² de surface utile (523 m²).

Au 31 décembre 2024, la grille des loyers était la suivante :

TYPE	NB PLAI	LOGEMENTS PLAI	NB PLUS	LOGEMENTS PLUS
1	1	145 €	2	154 €
2	4	253 €	9	322 €
3	1	424 €	1	473 €
TOTAL	6		12	

Fin 2024, le nombre de bénéficiaires de l'A.P.L était de 10 locataires soit **55 %**.

Le montant moyen de l'APL s'élève à **194 €**.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) en décembre 2024 s'élève à 2 886 € et a été appliquée sur **8** familles en décembre 2024.

2) MISE EN RECOUVREMENT ET ENCAISSEMENT

Le montant de la mise en recouvrement charges comprises s'élève à **37 497 €**.

Présence de 3 impayés présents pour une somme de 727,33 €, dont un dossier qui est soldé à ce jour.

3) ANALYSE DES VACANTS

Il n'y a pas de logement vacant au 31 décembre 2024.

4) LOCATIONS ET CONGÉS

18 locations sur l'exercice en 2024 avec la livraison de la résidence.

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le 22/09/2025

S²LO

ID : 024-212400378-20250918-D20250072-DE

Adobe Stock - Crédit : composit

