

PÉRIGORD HABITAT | Rapport d'activité | 2023







Éditorial

A l'échelle nationale, l'année 2023 est marquée par une forte baisse des demandes d'agréments par les opérateurs du logement social. Passant de 82 700 à 71 000, ces chiffres sont même en dessous de ceux connus lors de la période de crise sanitaire et les plus faibles depuis 15 ans. La hausse du prix des énergies, des services ou encore des matières premières, le niveau du taux du Livret A, sont autant de paramètres qui fragilisent toujours plus les organismes HLM. Malgré les faits, l'Etat n'envoie aucun signal positif en terme de politique du logement. C'est ainsi que des défis majeurs, comme les réhabilitations thermiques du parc HLM, n'ont pas l'assurance de pouvoir être relevés.

Cependant, Périgord Habitat s'efforce de maintenir son engagement et sa mission de service public. En 2023, la charte Qualité de Service reste un sujet central et va jusqu'au projet de labellisation Quali HLM. Pour cela, des plans d'actions et d'améliorations sont élaborés à la suite de réflexions émanant de l'ensemble du personnel de l'office, une démarche qui sera ensuite à valider par un auditeur externe, en 2024. De nouvelles opérations et donc de nouveaux logements ont vu le jour, d'autres ont été lancées, le programme de réhabilitation incluant l'éradication des énergies fossiles s'est développé, vous en trouverez le détail dans les prochaines pages.

Améliorer la qualité de service proposée aux locataires et faire face à des demandes de logements qui ne cessent de battre des records, voici les grandes lignes de la feuille de route de Périgord Habitat pour les années à venir. Pour y parvenir, malgré le désengagement de l'Etat, il faudra maintenir une concertation forte avec les élus locaux, celles et ceux qui sollicitent Périgord Habitat comme acteur majeur du logement social en Dordogne.



Le Président,
Germinal Peiro

La Directrice Générale,
Séverine Genneret



NOTRE GOUVERNANCE



SMOLS - Syndicat Mixte Ouvert du Logement Social

Groupement de collectivités
de rattachement composé :

- du Département,
- des deux communautés d'agglomération (Grand Périgueux et Bergeracoise),
- de 6 communautés de communes.

- Depuis le 1^{er} janvier 2020, Périgord Habitat est rattaché au SMOLS



I Bergerac - Résidence le Vill@ge

● Nos instances

- Le Conseil d'Administration
- La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements
- La Commission d'Appel d'Offres
- Le Conseil de Concertation Locative qui réunit les représentants de locataires élus par les locataires



I Sarlat - Résidence le Pouget

FICHE D'IDENTITÉ



I Animation Hautefort

Périgord Habitat

- **9 442** logements ou équivalents
- **2 874** logements en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)
- **1 069** logements situés sur 3 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)
- **264** logements loués à des associations, destinés à la sous-location
- **205** logements gérés pour le compte de tiers
- **374** foyers ou équivalents dont 68 logements gendarmeries et 306 logements en structure collective (CHRS, Maisons Relais, CROUS...)
- Une activité de gestion de syndic pour **7** copropriétés
- **4 577** garages indépendants et parkings
- **23** locaux commerciaux

- Âge moyen du parc : **41 ans**

- **69%** de logements collectifs et **31%** de logements individuels



Typologie

40,5% de type 3
33,7% de type 4
15,9% de type 2
6,9% de type 5 et +
3% de type 1

Nombre de contrats locatifs : **8 429**
Nombre de locataires sortants : **834**
Nombre de logements mis en chantier : **124**
Nombre de logements mis en location : **44**
Loyers quittancés : **36 748 K€**
Emprunts réalisés : **9 080 K€**



Demande de logement

- **7 898** demandes dans le SNE* départemental
- **63%** de la demande portent sur les 2 principales agglomérations du département (Périgueux et Bergerac)
- **Profil des demandeurs :**
 - 50% de personnes seules
 - 44% entre 30 et 49 ans
 - 37% des demandeurs sont issus du parc privé, 25% du parc Hlm et 22% logés par un tiers
- **Motifs des demandes :**
 - logement trop petit
 - logement trop cher
 - divorce/séparation
 - logement inadapté/handicap

Typologie

- **3,5%** de type 5 et +
- **13,4%** de type 1
- **16%** de type 4
- **31,9%** de type 3
- **35,2%** de type 2

*Système National d'Enregistrement



Attributions

- Nombre de CALEOL* :
26 commissions pour 2 655 demandes instruites
- Nombre d'attributions :
2 541 attributions
- **1 197 propositions**
dont 407 refusées
- Délai moyen d'attribution en Dordogne : **8 mois**

Typologie

- **3,6%** de type 1
- **5,9%** de type 5 et +
- **16,6%** de type 2
- **31,5%** de type 4
- **42,4%** de type 3

*Commission d'Attribution des Logements
Et d'Occupation des Logements

Entrants

- **802** nouveaux entrants
- **Situations des entrants :**
 - **84%** ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources
 - **38%** sont sans emploi
 - **11%** sont des ouvriers
 - **16%** sont des employés
 - **9%** sont des retraités
 - **8%** sont des salariés du privé
 - **6%** sont des artisans/
professions libérales/autres
 - **58%** des nouveaux entrants perçoivent l'APL
 - Moyenne des ressources déclarées : **1 240 €/mois**



GESTION LOCATIVE



I Boulazac les Hauts de l'Agora

4,79%

taux de vacance

hors vacance pour
démolition et pour vente

9,20%

taux de rotation du parc

Entrants

● Âges :

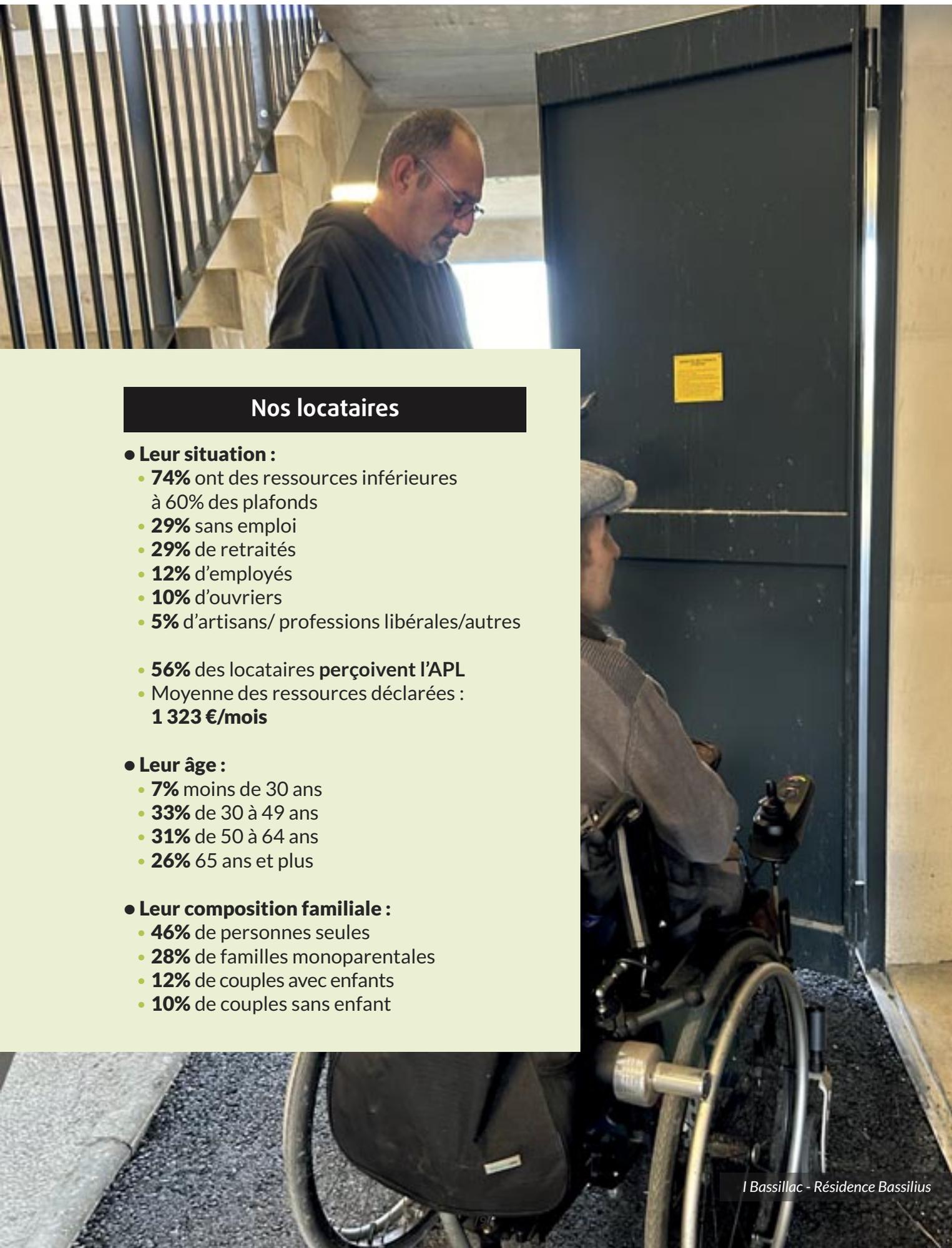
- 19% moins de 30 ans
- 25% de 30 à 39 ans
- 22% de 40 à 49 ans
- 20% de 50 à 64 ans
- 9% de 65 ans et plus

● Composition familiale :

- 44% de familles monoparentales
- 28% de personnes seules
- 14% de couples avec enfants
- 5% de couples sans enfant

● Taux de mutation des locataires du parc social : 11,85%





Nos locataires

● Leur situation :

- 74% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds
- 29% sans emploi
- 29% de retraités
- 12% d'employés
- 10% d'ouvriers
- 5% d'artisans/ professions libérales/autres

- 56% des locataires perçoivent l'APL
- Moyenne des ressources déclarées : **1 323 €/mois**

● Leur âge :

- 7% moins de 30 ans
- 33% de 30 à 49 ans
- 31% de 50 à 64 ans
- 26% 65 ans et plus

● Leur composition familiale :

- 46% de personnes seules
- 28% de familles monoparentales
- 12% de couples avec enfants
- 10% de couples sans enfant

PROXIMITÉ ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL



Proximité

- **20 163 réclamations avec un taux de traitement de 80%**
 - 67% des réclamations sont d'ordre technique
 - 11% des réclamations de proximité (voisinage)

La relation client/locataire est une des priorités de Périgord Habitat. Des actions pour améliorer au quotidien la qualité de service sont mises en place avec des plans d'amélioration opérationnels, le renforcement de la concertation locale et la promotion du bien-vivre au sein des résidences.

- **Des moyens mis en œuvre pour apaiser les conflits et garantir la tranquillité au sein des résidences**
 - Le service Médiation, dans une démarche d'accompagnement des familles et de rappel aux règles du bien-vivre ensemble
 - L'assermentation de 6 salariés qui ont le pouvoir d'agir pédagogiquement sur le respect des règles de vie en collectivité
 - Le partenariat renforcé avec les polices municipales
- **Le service Animation pour développer le bien-vivre ensemble et renforcer le partenariat avec les acteurs locaux**
- **Mise en place d'agents polyvalents de proximité :** en relation directe avec le locataire, ils sont le relais de l'agence dans le suivi et le traitement des problèmes techniques de son secteur.
- **Le lancement dans la démarche Quali'Hlm, pour améliorer la qualité du service rendu aux locataires.** Périgord Habitat est admissible à la labellisation et il met en place progressivement des plans d'action dans différents domaines.



La concertation active

sur l'ensemble du parc :

- 51 rencontres en pied d'immeubles et 415 locataires rencontrés, moments d'échanges au cours desquels sont abordés divers points techniques
- Des réunions publiques pour présenter les projets et répondre aux questions avec de possibles adaptations
- Une action ciblée sur le Quartier du Toulon avec la présence de 2 services civiques ayant 2 missions : l'une concerne les plus de 65 ans et l'autre a pour but de sensibiliser aux problèmes environnementaux.
- Des actions d'animation à travers le territoire pour promouvoir et encourager le bien-vivre ensemble : fleurissement, fresque, quartier en fête, pose de composteurs, projets de jardins partagés...
- Le Conseil de Concertation Locative avec la signature du plan de concertation locative.
Au cours de l'année, les membres ont été réunis 6 fois avec des échanges constructifs.

● La Politique de la Ville

- Participation à l'ensemble des instances de pilotage des Contrats de Ville des agglomérations du Grand Périgueux et du Bergeracois
- Contribution aux actions spécifiques menées dans les quartiers en Renouvellement Urbain (soutien aux compagnies artistiques et aux actions d'accompagnement des habitants...)
- Engagement fort dans les quartiers prioritaires et valorisation d'interventions menées dans le cadre de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les QPV du Grand Périgueux

PROXIMITÉ ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL



Accueil et suivi des publics spécifiques

Le service Accompagnement continue ses missions engagées depuis 2020 :

- Le suivi des publics cumulant des difficultés économiques, sociales... et les Bénéficiaires de la Protection Internationale (BPI) avec la CORA (Commission d'Orientation pour le Relogement Adapté)
- La gestion des baux glissants avec les partenaires : 44 logements loués aux différentes associations dont 15 baux ont glissé en faveur des occupants
- 32 relogement dans le cadre des opérations de démolition ANRU et hors ANRU
- L'accompagnement dans le cadre du maintien à domicile, du handicap et/ou des mutations pour logement inadapté : 64 sollicitations avec travaux d'adaptation effectués
- L'animation du dispositif « la CLÉ » pour accompagner les publics en grande difficulté, en partenariat avec l'APARE : 31 dossiers traités dans ce dispositif dont 14 entrées dans le dispositif



Prévention des impayés

- Nombre de contacts pris avec les locataires par notre service accompagnement : **7 680**
- Lettres de relance : **8 988**
- Plans d'apurement : **1 061 plans signés**,
196 procédures en résiliation de bail,
198 protocoles pour éviter l'expulsion
- **3 052** locataires en impayés :
858 ayant quitté le logement et
887 locataires présents en impayés
depuis plus de 3 mois
- Montant des impayés : **6 459 K€ de dettes**
dont 62% représentent le montant cumulé
des impayés des locataires partis

Amélioration & réhabilitation

9,2 millions € TTC

**de travaux d'entretien, de maintenance
et de réhabilitation**

L'année 2023 a été une année de reprise et de renouvellement de nos procédures d'engagement du Plan d'Entretien du Patrimoine (PEP) et de la préparation du PEP 2024.

Au cours de cette année, les équipes ont procédé au rattrapage des engagements 2021/2022 et à la mise en oeuvre des travaux prévus au PEP 2023.

Un important travail de repérage et de diagnostics techniques immobiliers sur l'ensemble du patrimoine a été réalisé. Il facilite ainsi le recensement et la planification des interventions au cours des années à venir.



- **Le Plan d'Entretien de Patrimoine (PEP)**

2023 a représenté 6,2 M€ de travaux d'investissement

- Les interventions de maintenance du patrimoine se sont élevées à hauteur de 7,1 M€
- Elles ont concerné 3 800 logements

- **Le Plan d'Entretien de Patrimoine a ciblé plus de 2 200 logements en résidence, hébergement ou logements de gendarmerie avec des travaux comme :**

- Les interventions sur les façades (entretien et imperméabilisation) pour 1134 K€
- La réfection de toitures, l'étanchéité et l'intervention sur les garde-corps pour 700 K€
- Le remplacement et l'entretien courant des menuiseries pour 589 K€
- La modernisation des équipements collectifs et individuels de chauffage pour 480 K€



DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE



I Massignac - Lotissement Tempus Flores

Logements mis en location

7,2 millions €

- 44 logements
- Lotissement Lavoisier - Périgueux
8 maisons
- Lotissement Tempus Flores
Massignac - 12 maisons
- Domaine de Bassilius - Bassillac
et Auberoche - 16 maisons
et 8 appartements



I Bassillac - Lotissement Bassilius

Opérations d'investissement financées par

- Emprunts **77,3%**
 - Banque des Territoires et Action Logement
- Subventions **8,1%**
 - Etat, Région, Département, Communautés d'Agglomération/EPCI, Communes, ANRU, Action Logement, DREAL, IRCEM
- Fonds propres **14,6%**
- Réalisations financées avec l'aide de nos partenaires au travers de subventions : **6 315 K€**
 - Département : **2 974 K€**
 - État : **913 K€**
 - DREAL : **653,80 K€**
 - Le Grand Périgueux : **618 K€**
 - Ville de Périgueux : **442,50 K€**
 - Action Logement : **332 K€**
 - ANRU : **119,7 K€**
 - Ville de Sanilhac : **77 K€**
 - Communauté d'Agglomération Bergeracoise : **62 K€**
 - Région Nouvelle Aquitaine : **60 K€**
 - Ville de Chancelade : **37,5 K€**
 - Ville de Sarliac : **25,5 K€**



l Saint Pompon - La lousse

Logements en cours de construction

21,9 millions €

Coût moyen de construction d'un logement

- **124 logements mis en chantier et 210 en cours de construction**



l Périgueux- La Minoterie

- Lotissement le Vern - Vergt - 8 maisons
- Résidence rue Sévigné - Bergerac
26 appartements
- Résidence Ribot - Périgueux - 12 appartements
- Les Mandarins - Le Pizou - 6 maisons
- Résidence le Verger - Prigonrieux
24 appartements
- La Chaussenie - Sanilhac - 4 maisons
- Les Fruitières - Siorac en Périgord - 15 maisons
- La Lousse - Saint Pompon - 5 maisons
- Les Amandiers - La Coquille - 10 maisons
- Résidence - Mouleydier - 4 appartements
- Lotissement - Verteillac Le Bourg - 10 maisons

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



I Périgueux Le Hameau des Mondoux - Jean Macé

Dans la continuité des années précédentes, les restructurations lourdes et les programmes de renouvellement urbain sont menés avec une dimension thermique renforcée. Les réhabilitations thermiques ciblent également nos bâtiments les plus énergivores. Il s'agit d'éradiquer les énergies fossiles et d'apporter du confort thermique.

- 25 sites en cours ou en préparation en vue d'une réhabilitation thermique pour un total de 657 logements
- 3 sites dont les travaux sont achevés représentant 62 logements

Isolation thermique par l'extérieur

- 314 K€ pour l'isolation thermique par l'extérieur de 3 sites : à Cénac et Saint Julien, à Thenon et à Sarlat
- 99 K€ pour l'isolation des combles et des sous-faces de planchers d'une vingtaine de sites
- 501 K€ pour des travaux de ventilation de 7 collectifs : à Bergerac, à Mussidan et à Périgueux
- 355 K€ pour le remplacement de chaudières individuelles gaz et de production d'eau chaude sanitaire
- 259 K€ pour l'installation de convecteurs et de panneaux rayonnants

Tous ces travaux relèvent de notre stratégie énergétique (PSE)

RENOUVELLEMENT DU PATRIMOINE



I Coulounieix-Chamiers - Démolition de 18 pavillons de l'ensemble Jean Moulin

Renouvellement urbain conventionné ANRU ou non conventionné

Opérations de déconstruction, associées à des projets de reconstruction sur site ou hors site, complétées par des réhabilitations des ensembles restant en cas de démolition partielle.

- Une ingénierie renforcée
- Un accompagnement social adapté à toutes les situations de relogement
- Une gestion de proximité spécifique
- Des phasages pluriannuels

Au cours de l'année, ce sont 3 sites concernés qui représentent une centaine de logements démolis :

- 2 logements du lotissement Les Lilas à Limeyrat,
- 18 pavillons du lotissement Jean Moulin à Coulounieix-Chamiers
(dans le cadre du programme NPNRU ciblant le quartier Jacqueline Auriol)
- 80 logements aux Hauts d'Agora à Boulazac-Isle-Manoire

Achats et marchés publics

25,7 millions € TTC

pour un volume de 66 marchés (238 lots)

- 78% des lots ont été attribués à des entreprises locales
- 92,2% des marchés alloués pour des travaux, 3,3% pour des services

Périgord Habitat s'est inscrit dans une démarche de soutien de l'emploi local par l'introduction dans nos Marchés Publics, d'une clause d'insertion professionnelle.

En 2023, Périgord Habitat a été classé premier utilisateur des clauses sur l'agglomération de Périgueux, avec la réalisation de 7 302,80 heures d'insertion.



I Mussidan rue G. Bizet

Ventes

620 K€ TTC

- **Le prix moyen de vente est de 76,8 K€ par logement pour une surface moyenne de 76 m²**

● Terrains :

- Périgueux Lavoisier
- Périgueux rue du Vélodrome
- Piégut Pluviers ex-RPA
- Val-de-Louyre-et-Caudeau Alvarena

● 8 logements vendus

- Boulazac rue Jean Vilar - 1 T4
- St Barthélémy de Bussière - 1 T4
- Périgueux Place du Coderc - 1 T3
- Brantôme Rue Eugène Leroy - 1 T5 et 1 T2
- Mussidan Rue Georges Bizet - 1 T3 et 1 T5
- Ribérac Rue du Dr Dussolier - 1 T3



MOYENS HUMAINS



Le personnel de Périgord Habitat

● Effectif :

- **157** salariés
- Moyenne d'âge : **48** ans
- Parité : **86** femmes et **71** hommes
- Egalité professionnelle :
96 points obtenus sur 100
- Masse salariale : **6 440 K€**
- Nombre de recrutements : **21**
 - 15 Contrats à Durée Indéterminée
 - 6 Contrats à Durée Déterminée
dont 4 transformés en CDI
 - 1 Contrat d'apprentissage
- Nombre de départs : **18**

● Formation professionnelle

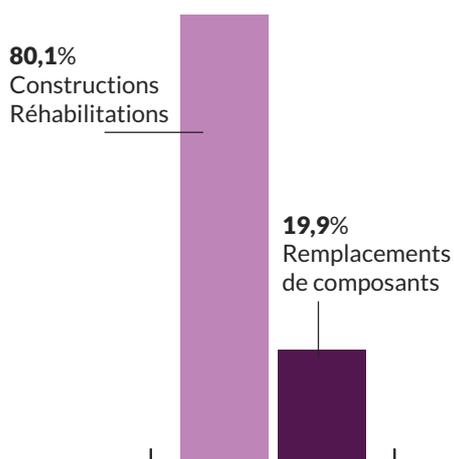
- Salariés formés : **75%**
- Dépenses de formation : **61 109 €**

MOYENS FINANCIERS

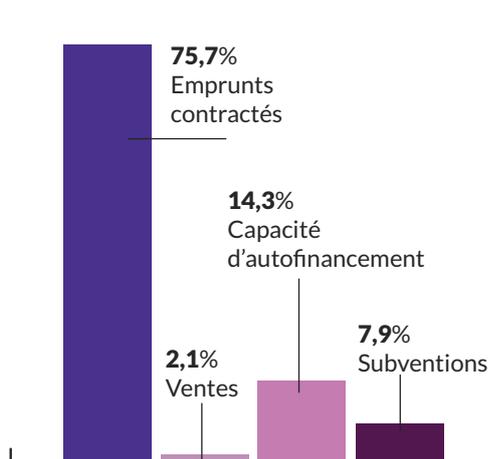
Investissement

31,1 millions €

• Dépenses



• Recettes

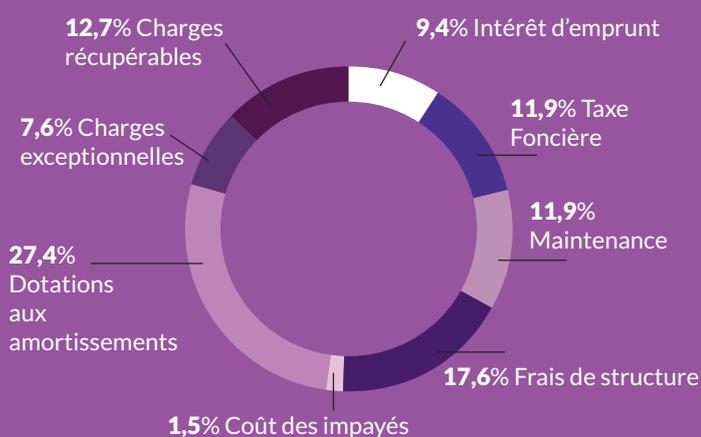


l Réunion publique NPNRU Chamiers

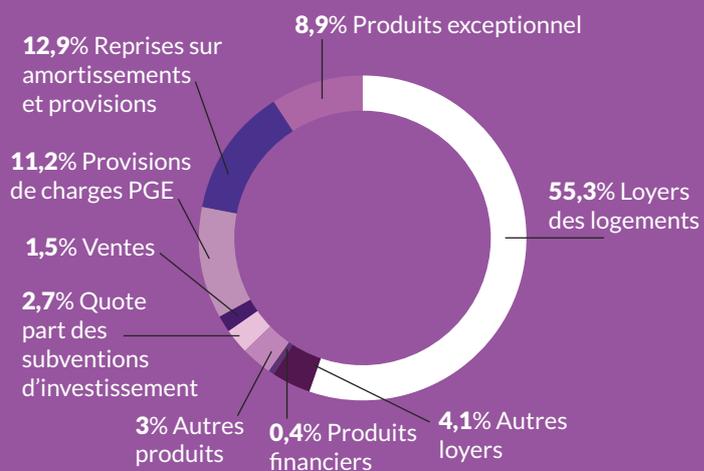
Fonctionnement

60 millions €

• Dépenses



• Recettes



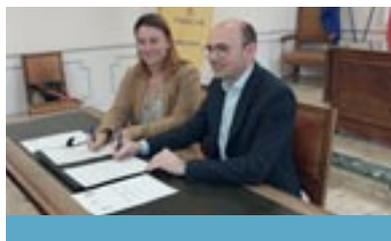
RÉTROSPECTIVE 2023

Signature de la convention de partenariat avec

• 23 janvier 2023
MONTPON MÉNESTÉROL



• 4 mai 2023
BERGERAC



• 12 mai 2023
THIVIERS



Remise de clés

• 25 avril 2023
**Résidence Lavoisier
à PÉRIGUEUX**



• 19 octobre 2023
**Résidence Bassilius à
BASSILLAC ET AUBEROCHE**



Réunion

• 6 juin 2023
Mondoux à PÉRIGUEUX
Transformation du quartier



Signature d'une convention de partenariat

• 20 septembre 2023
avec le SDIS 24 pour
permettre l'utilisation
des bâtiments vides
d'occupation par
les sapeurs pompiers,
dans le cadre de
manœuvres d'exercices
et de formations



Semaine de l'Innovation

La Semaine de l'Innovation a permis l'illustration de nos partenariats avec les collectivités locales et les associations de locataires pour favoriser le Bien-Vivre Ensemble

• **SARLAT**
Atelier Graff avec les jeunes du quartier : réalisation d'une fresque sur un mur (galerie d'art).
Action réalisée en partenariat avec la mairie de Sarlat

Mises en location

• **PÉRIGUEUX** Lotissement Lavoisier



• **MENSIGNAC**
Lotissement Tempus Flores



• **BASSILLAC ET AUBEROCHE**
Domaine de Bassilius



la police municipale

- 8 juin 2023
SARLAT



- 4 juillet 2023
RIBÉRAC



Remise de clés

- 10 avril 2023
Lotissement Tempus Flores
à MENSIGNAC



publique

- 10 juillet 2023
à CHANCELADE construction
de la résidence Marjolaine 2



Réunion concertation

- 7 juillet 2023
avec les représentants des
locataires dans le cadre
de la construction de la
résidence de l'Impasse
Louis Braille à PÉRIGUEUX
- Label "Engagé pour
la Qualité du logement
de demain"

Signature de la convention d'assermentation

- 12 juin 2023
avec les parquets des
tribunaux judiciaires de
PÉRIGUEUX et de BERGERAC



•TERRASSON

Atelier "A vos pincesaux les jeunes" accompagnés par l'association Itinérance pour redonner vie aux tables et bancs de la résidence et d'impulser une nouvelle dynamique

•HAUTEFORT

- Lancement du projet de jardins partagés en partenariat avec la mairie de Hautefort
- Atelier de sensibilisation aux économies d'énergie en partenariat avec l'ADIL24

La participation de Périgord Habitat, accompagné de ses partenaires, marque l'engagement de chacun pour plus de solidarité, de cohésion, d'égalité et de respect de notre environnement.



Actions d'animation

- Pose de composteurs : Périgueux, Chamiers, Château-l'Évêque
- Actions services civiques
- Animation Marsac avec les Boules aux nez
- Nettoyage en marchant
- Fête de quartier à Chamiers
- Animation au Gour de l'Arche

Quelques exemples de travaux

- PÉRIGUEUX
Réfection des parties communes



- RIBÉRAC Étanchéité et Voiries et réseaux divers (VRD)



- SARLAT
Rénovation des parties communes





Périgord Habitat
Créapark, bât.2
Cré@vallée Nord
212 boulevard des Saveurs
24660 Coulounieix-Chamiers

Tél. 05 53 02 15 00
contact@perigordhabitat.fr
www.perigordhabitat.fr

Groupement de Collectivités
de rattachement de l'Office

SMOLS

Syndicat Mixte Ouvert du Logement Social

© www.artnographiste.fr
Crédits photos et plans des architectes :
Périgord Habitat, JF TREMEGE, ATB Architectes, Freepik