

PÉRIGORD HABITAT | Rapport d'activité | 2022







Éditorial

Après une année 2021 très active en termes de production de logements et de travaux, 2022 a été marquée par l'envolée du prix de l'énergie et par l'inflation ce qui n'a pas été sans conséquence sur les activités de Périgord Habitat. A cela, ce sont ajoutées des difficultés liées aux délais d'approvisionnement en fournitures et celles liées à la disponibilité des entreprises dans le prolongement de l'année post-covid.

Pour Périgord Habitat, cela s'est concrètement traduit par des retards parfois conséquents sur les chantiers, des appels d'offres infructueux et des coûts de fournitures non maîtrisés. Nous avons malgré tout maintenu notre programme de travaux qui concerne les remises en état des logements et ceux liés aux sollicitations de nos locataires, dans le cadre de notre charte qualité de service.

Pour accompagner nos locataires en difficulté à la suite de cette situation économique, nous avons développé notre service accompagnement en lien avec nos partenaires locaux, se cumulant aux dispositifs déjà existants.

Sur le terrain, nous poursuivons nos actions d'animation et de concertation dans le cadre du bien-vivre ensemble. Et pour maintenir la tranquillité et la sécurité au sein de nos résidences, nous nous sommes engagés dans l'assermentation de notre personnel. Avant tout pédagogique, cette démarche permet d'intervenir directement sur les faits d'incivilités qui peuvent se manifester au sein de notre patrimoine. En complément, nous mettons en place une convention de partenariat renforcé avec les polices municipales, partenariat que nous souhaitons étendre sur la majorité des communes sur lesquelles nous proposons des logements.

Partenaires sociaux, partenaires publiques, partenaires financiers, partenaires associatifs : c'est la combinaison de toutes ces forces et leur complémentarité qui nous permettent de proposer des logements pour tous les publics, avec pour objectif principal le développement permanent de la qualité de service. La crise du logement est bien réelle et à ce jour nous n'avons aucun indicateur positif issu d'une politique nationale en la matière. Pour autant, en optant pour une territorialisation de nos actions, nous restons au cœur de notre mission de service publique.



Le Président,
Germinal Peiro



La Directrice Générale,
Séverine Genneret

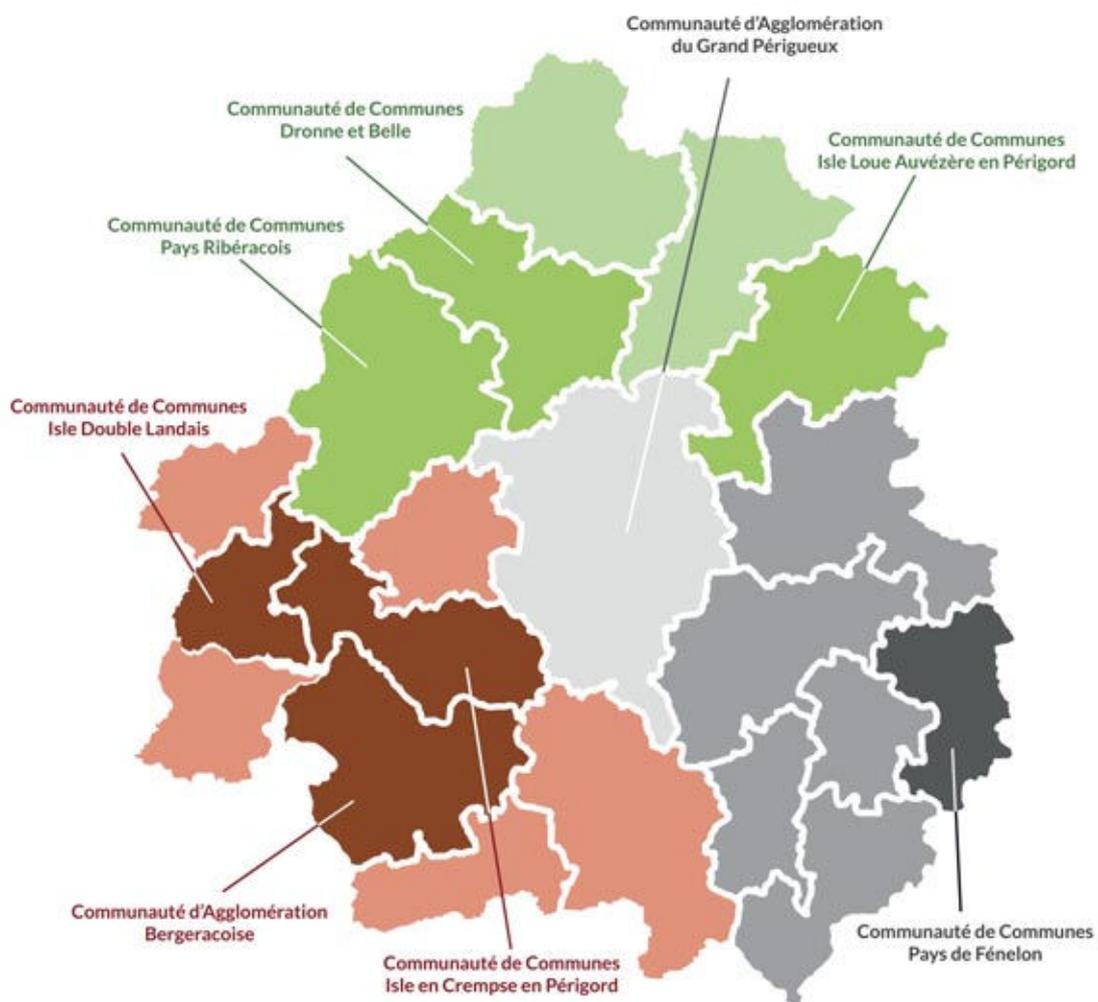


SMOLS - Syndicat Mixte Ouvert du Logement Social

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 Champcevinel
Résidence Rimbaud

● 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 Périgueux Résidence Raynal 2

FICHE D'IDENTITÉ



1 Concert de musique à Mussidan, organisé par l'Association des locataires Le Clos des Musiciens

Périgord Habitat

- **9 506** logements ou équivalents
- **2 874** logements en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)
- **1 087** logements situés sur 4 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)
- **212** logements loués à des associations, destinés à la sous-location
- **205** logements gérés pour le compte de tiers
- **374** foyers ou équivalents dont 59 logements gendarmeries et 315 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 : **40 ans**

- **68%** de logements collectifs et **32%** de logements individuels



Typologie

40% de type 3
34% de type 4
16% de type 2
7% de type 5
3% de type 1

Nombre de contrats locatifs : **8 469**
Nombre de locataires sortants : **928**
Nombre de logements mis en chantier : **25**
Nombre de logements mis en location : **21**
Loyers quittancés : **35 473 K€**
Emprunts réalisés : **8 260 K€**



Demande de logement

- **6 927** demandes dans le SNE* départemental
- **56%** de la demande porte sur les 2 principales agglomérations du département (Périgueux et Bergerac)
- **Profil des demandeurs :**
 - 50% de personnes seules
 - 42% entre 30 et 49 ans
 - 37% des demandeurs sont issus du parc privé, 26% du parc Hlm et 21% logés par un tiers
- **Motifs des demandes :**
 - logement trop petit
 - logement trop cher
 - divorce/séparation
 - logement inadapté/handicap

Typologie

- **34,4%** de type 3
- **33%** de type 2
- **17%** de type 4
- **12,3%** de type 1
- **3,3%** de type 5 et +

*Système National d'Enregistrement



Attributions

- Nombre de CALEOL* :
26 commissions pour 3 040 demandes instruites
- Nombre d'attributions :
2 917 attributions
- **1 588 propositions**
dont 662 refusées
- Délai moyen d'attribution en Dordogne : **8,2 mois**

Typologie

- **41,5%** de type 3
- **32%** de type 4
- **17%** de type 2
- **2,5%** de type 1
- **7%** de type 5 et +

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

Entrants

- **950** nouveaux entrants
- **Situations des entrants :**
 - **84%** ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources
 - **44%** sont sans emploi,
 - **15%** sont des ouvriers,
 - **13%** sont des employés,
 - **9%** sont des retraités,
 - **4%** sont des artisans/
professions libérales/autres,
 - **55%** des nouveaux entrants perçoivent l'APL
 - Moyenne des ressources déclarées : **1 102 €/mois**



GESTION LOCATIVE



4,44%

taux de vacance

hors vacance pour
démolition et pour vente

10,16%

taux de rotation du parc

Entrants

● Âges :

- 21% moins de 30 ans
- 27% de 30 à 39 ans
- 22% de 40 à 49 ans
- 21% de 50 à 64 ans
- 7% 65 ans et plus

● Composition familiale :

- 39% de familles monoparentales
- 16% de couples avec enfants
- 31% de personnes seules
- 5% de couples sans enfant

● Taux de mutation des locataires du parc social : 10,84% *hors renouvellement urbain*





Nos locataires

● Leur situation :

- 74% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds
- 33% sans emploi
- 27% de retraités
- 12% d'employés
- 5% d'artisans/ professions libérales/autres

- 56% des locataires **perçoivent l'APL**
- Moyenne des ressources déclarées : **1 222 €/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
- 25% de familles monoparentales
- 13% de couples avec enfants
- 9% de couples sans enfant

PROXIMITÉ ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL



Proximité

- **18 378 réclamations avec un taux de traitement de 82%**
 - **72%** des réclamations sont d'ordre technique
 - **10%** 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 locative 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 de gestion urbaine sociale de proximité
 - L'assermentation de 6 salariés qui ont le pouvoir d'agir pédagogiquement en cas de conflit, ou de dresser des procès-verbaux dans des situations plus complexes
 - 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.
 - Ils ont permis le signalement de 871 dysfonctionnements dont 74% traités, le reste étant toujours en cours de traitement.



l Rencontre en pied d'immeuble Résidence les Nymphes à Périgueux

● **La Concertation active**

- sur l'ensemble du parc :
- 58 rencontres en pied d'immeubles
- 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.
- Le Conseil de Concertation Locative avec la signature du plan de concertation locative. Au cours de l'année, les membres ont été réunis 9 fois avec des échanges constructifs.
- En décembre 2022 ont eu lieu les élections des représentants des locataires.

● **La Politique de la Ville**

- Participation à l'ensemble des instances de pilotage des Contrat 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



I Ouverture des composteurs et animation – Chemin des Feutres à Périgueux

- **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 : 21 logements loués aux différentes associations dont 10 baux ont glissé en faveur des occupants
- Le relogement dans le cadre des opérations de démolition ANRU et hors ANRU : 25 effectués
- L'accompagnement dans le cadre de l'auto-rénovation, du handicap et/ou des mutations pour logement inadapté : 22 projets conduits
- L'animation du dispositif « la CLÉ » pour accompagner les publics en grande difficulté, en partenariat avec le Service accompagnement des Familles en Difficultés (SAFED) : 82 dossiers traités dans ce dispositif dont 49 entrés dans le dispositif



Accompagnement social

- Nombre de contacts pris avec les locataires par notre service accompagnement : **7 311**
- Lettres de relance : **9 561**
- Plans d'apurement : **1 117 plans signés**,
254 procédures en résiliation de bail,
198 protocoles pour éviter l'expulsion
- **2 987** locataire en impayés :
1 178 ayant quitté le logement et
497 locataires présents en impayés
depuis plus de 3 mois
- Montant des impayés : **5 464 K€ de dettes**
dont 70,6% représentent le montant cumulé
des impayés des locataires partis

ENTRETIEN DU PATRIMOINE



Amélioration & réhabilitation

14,7 millions € TTC

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

Au cours de l'année 2022, dans la continuité de l'année précédente, les difficultés liées à la disponibilité des entreprises et aux délais des fournitures sont toujours présentes. Elles viennent se cumuler à l'inflation qui touche les fournitures du bâtiment, à l'augmentation des coûts de fonctionnement de ses mêmes entreprises et aux problèmes de main d'œuvre. Cela a généré des incertitudes ne permettant pas d'avoir une visibilité suffisante sur les offres et sur les dates de démarrage de chantier.

Au niveau de Périgord Habitat, cette situation a eu un impact certain sur l'activité comme des offres insuffisantes lors des mises en concurrence retardant le démarrage des chantiers ou encore des calendriers de chantier non maîtrisés.



● Stratégie énergétique

- Dans la continuité des années précédentes, une dimension thermique renforcée pour les restructurations lourdes et les programmes de renouvellement urbain
- En 2022, les travaux de réhabilitation thermique ont concerné 22 opérations avec un total de 647 logements
- Des travaux thermiques en phase pré-opérationnelle pour 170 logements

● Le Plan d'Entretien de Patrimoine (PEP) a ciblé plus de 2 400 logements à hauteur de 6 164 K€ dont :

- Mise aux normes ou mise en sécurité des installations électriques pour 1 023 K€
- Remplacement chaudières gaz et travaux divers concernant le chauffage individuel et les chaufferies collectives pour 809 K€
- Interventions dans les parties communes : 613 K€
- Interventions sur les façades et traitement des couvertures pour 412 K€
- Rafrâichissement des menuiseries bois, garde-corps et avant-toits pour 261 K€



DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE



I Champagnac de Belair les Chaminades

Logements mis en location

3 millions €

- **21 logements**
- Champagnac de Belair - 1 logement
- Lotissement les Fougères
La Coquille - 12 maisons
- Lotissement La Farge
Thenon - 8 maisons

Opérations d'investissement financées par

- Emprunts **77%**
 - Banque des Territoires et Action Logement
- Subventions **10%**
 - Etat, Région, Département, Communautés d'Agglomération/EPCI, Communes, ANRU, Action Logement, DREAL, IRCEM
- Fonds propres **13%**
- **Réalisations financées avec l'aide de nos partenaires au travers de subventions : 6 151 K€**
 - État : **664 K€**
 - ANRU : **990 K€**
 - Action Logement : **321 K€**
 - FEDER : **619 K€**
 - Département : **2 605 K€**
 - Communautés d'Agglomération/EPCI : **556 K€**
 - Ville de Périgueux : **243 K€**
 - Ville de Coulonieix-Chamiers : **153 K€**



I Champagnac de Belair les Chaminades



l Périgueux Lavoisier

Logements en cours de construction

153 K€

Coût moyen de construction d'un logement

- **124 logements dont 25 initiés en 2022**



l Bassillac Domaine de Bassilius

- Résidence Alain Faure - Antonne - 25 logements (maisons et appartements)
- Domaine de Bassilius - Bassillac - 24 logements (maisons et appartements)
- La Marjolaine 2 - Chancelade - 25 logements (maisons et appartements)
- Lotissement - Mensignac - 12 maisons
- Lotissement Lavoisier - Périgueux - 8 maisons
- Résidence la Minoterie - Périgueux 30 logements (maisons et appartements)

RENOUVELLEMENT DU PATRIMOINE



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



I Coulounieix-Chamiers Ensemble Jacqueline Auriol – Bâtiment Eter

Renouvellement urbain conventionné ANRU ou non conventionné

- 32 logements collectifs démolis à Coulounieix-Chamiers dans le cadre du programme NPNRU
- 6 pavillons à Boulazac Isle Manoire démolis ainsi que 2 entrées de bâtiments, dans le cadre de notre programme de renouvellement urbain
- 10 logements collectifs de la résidence la Tuilière à La Coquille démolis ainsi que 8 anciens locaux de la gendarmerie
- 6 anciens logements de la gendarmerie démolis à Beaumontois du Périgord

● Coût total de la démolition des 24 logements hors renouvellement urbain : 823 K€

Les opérations de La Coquille et Beaumontois du Périgord ont bénéficié du Fonds Fiches de l'État.

Achats et marchés publics

20 millions € TTC

pour un volume de 82 marchés (153 lots)

- 76,5% des lots ont été attribués à des entreprises locales
- 81% des marchés alloués pour des travaux, 62% 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 2022, Périgord Habitat a été classé deuxième utilisateur des clauses sur l'agglomération de Périgueux, avec la réalisation de 4 878,55 heures d'insertion.



I Brantôme Pierre Levée

Ventes

1,4 millions € TTC

● **Le prix moyen de vente est de 61,1 K€ par logement pour une surface moyenne de 75 m²**

● **Autres ventes :**

- L'ex-gendarmerie de Saint Pierre de Chignac
- 1 immeuble à Boulazac-Isle-Manoire
- 1 parcelle de terrain à Périgueux



● **22 logements individuels vendus**

- Brantôme - Pierre Levée 1 - 1 T5 et 1 T4
- Brantôme - Rue Eugène Leroy - 1 T5
- Bussière Badil - Bellevue - 1 T2
- Champniers Reilhac - Rte Chapaudie 1 T3
- Le Bugue - Les Tireaux - 1 T4
- Le Buisson - Place du 8 mai 1945 1 T5 et 1 T3
- Mussidan - Bassy 2 - 2 T4 et 1 T5
- Nontron - Rue Yvon Delbos 1 T4 et 1 T3
- Périgueux - Rue de l'Aqueduc - 1 T5
- Périgueux - Place du Coderc 1 T3, 1 T2 et 1 T1
- Périgueux - Rte Lyon - 1 T7
- Piégut Pluviers - Pluviers 3 - 1 T3
- Razac sur l'Isle - Bosbareau - 1 T4
- Terrasson - Rue Brossolette - 1 T3
- Vanxains - Le Petit Verteillac 2 - 1 T3

MOYENS HUMAINS



Le personnel de Périgord Habitat

● Effectif :

- **150** salariés
- Moyenne d'âge : **49** ans
- Parité : **72** femmes et **78** hommes
- Égalité professionnelle :
97 points obtenus sur 100
- Masse salariale : **6 074 K€**
- Nombre de recrutements : **19**
 - 14 Contrats à Durée Indéterminée
 - 4 Contrats à Durée Déterminée
dont 3 transformés en CDI
 - 1 Contrat d'apprentissage
- Nombre de départs : **22**

● Formation professionnelle

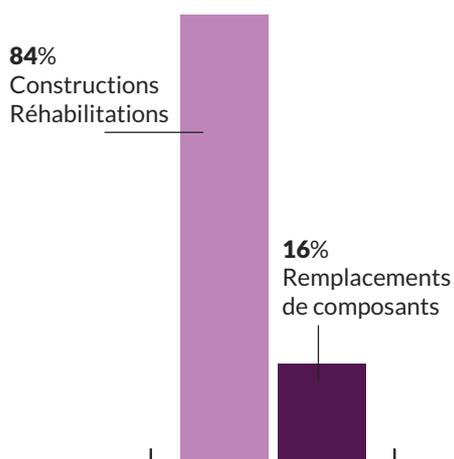
- Salariés formés : **83%**
- Dépenses de formation : **83 000 €**

MOYENS FINANCIERS

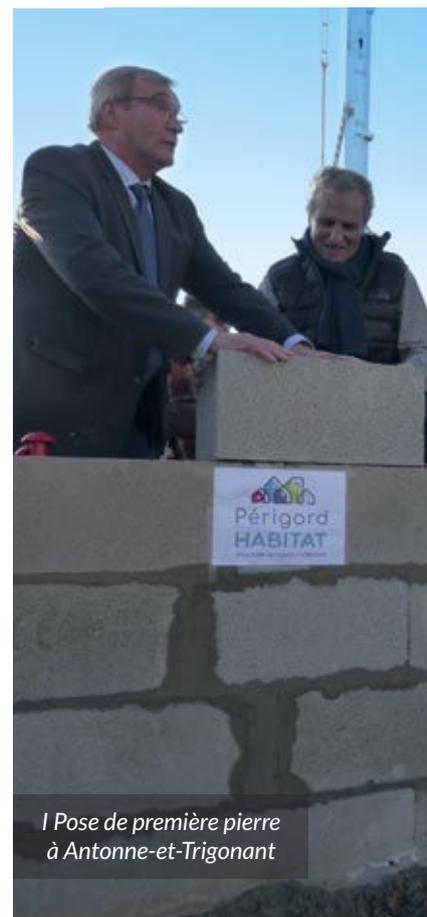
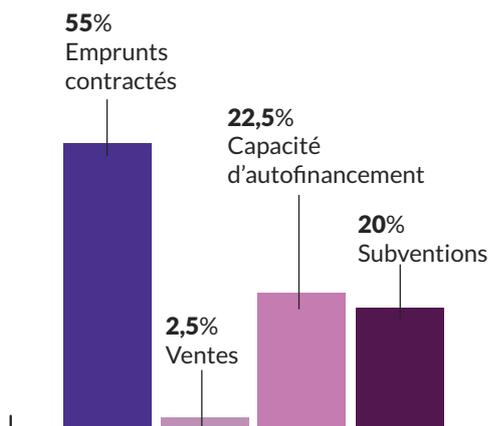
Investissement

15,7 millions €

• Dépenses



• Recettes

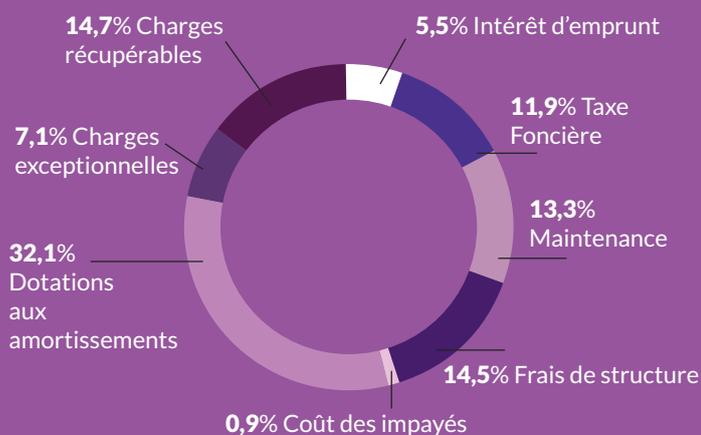


l Pose de première pierre à Antonne-et-Trigonant

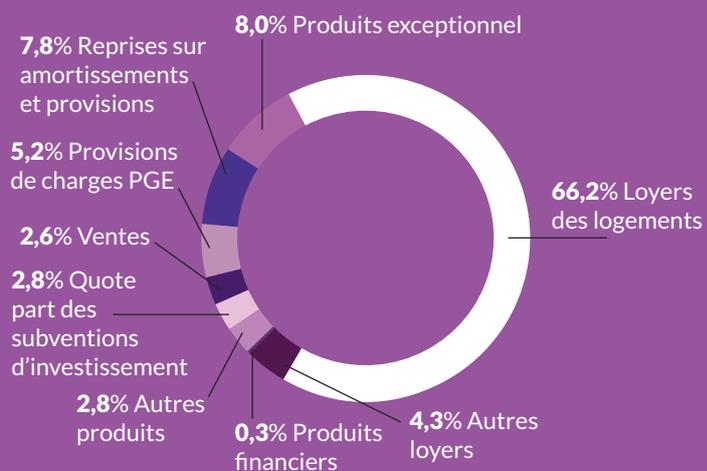
Fonctionnement

60,2 millions €

• Dépenses



• Recettes



RÉTROSPECTIVE 2022

14 janvier 2022

- Inauguration
Résidence le Vill@ge
BERGERAC



28 février 2022

- Inauguration
Résidence la Graffite
& Résidence les Nymphes
PÉRIGUEUX



- Pose de la 1^{ère} pierre
Résidence neuve
ANTONNE-ET-TRIGONNANT



31 mai 2022

- Mise en location
Les Fougères
LA COQUILLE



- Chantier éducatif et
d'insertion (travaux de
rénovation du hall d'entrée)
Le Colombier - SARLAT



9 septembre 2022

- Lancement des travaux
de rénovation Jean Macé
PÉRIGUEUX



1^{er} décembre 2022

- Élection des
représentants
de locataires



- Lancement de
l'Application Mobile
du Portail Locataire



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

- NONTRON
Animation autour du paillage et des économies d'eau avec l'intervention de l'association CIB (Commune Imaginée du Bandiat)

Mises en location

- CHAMPAGNAC DE BELAIR



- LA COQUILLE
Lotissement les Fougères



- THENON
Lotissement La Farge



31 mars 2022

- Mise en location
La Farge
THENON



13 avril 2022

- Signature de la convention de partenariat
UDAF – point gestion



5 mai 2022

- Conférence de presse sur les **clauses d'insertion** avec la Maison de l'Emploi



20 septembre 2022

- Assermentation des agents de Périgord Habitat



30 septembre 2022

- Visite inaugurale suite aux travaux à **SARLAT le Pouget**, organisée par la mairie de Sarlat



21 octobre 2022

- Conférence de presse pour le lancement de la déconstruction de l'ex-gendarmerie de **LA COQUILLE** en vue d'une reconstruction de logements sociaux sur site



- **THENON**
Lancement des jardins partagés et des composteurs posés par le SMD3

- **SARLAT**
Animation basée sur le tri des déchets avec le SICTOM, suivie d'une visite de la résidence suite à des travaux réalisés dans le cadre du chantier d'insertion par Périgord Habitat et des aménagements des voiries du quartier pris en charge par la mairie

Dans la continuité de notre démarché vis-à-vis de nos seniors, initiée il y a quelques années maintenant, nous avons rendu visite à nos locataires centenaires pour leur offrir un bouquet fleuri



Démolition

- **COULOUNIEIX-CHAMIER**



Quelques exemples de travaux

- **CREYSSE**
Remplacement menuiseries
- **THIVIERS** - Ravalement de la Résidence Les Chadeaux 1
26 logements 108 000 €

- **PÉRIGUEUX**
Ravalement des façades de la Résidence étudiants « Les Arcades »
88 logements
91 000 €

- **PÉRIGUEUX**
Mise en place d'une ITE sur la Résidence Le Toulon
80 logements
Chantier engagé en 2021 et livraison en 2023
641 000 €





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
Photos : Périgord Habitat / JF Tremege
Crédits photos/plans des architectes :
Schurdi Levraud Architecture / Archistudio