



DORDOGNE HABITAT
office public d'habitat de Dordogne

2019
Rapport
d'activité



www.dordognehabitat.fr

Office Public d'Habitat de Dordogne
Créavallée Nord - Créapark bâtiment 2
212 bd des Saveurs - 24660 Coulounieix-Chamiers

Collectivité de
rattachement de l'Office



Dordogne Habitat, Acteur engagé sur le territoire

Les lois de finances 2018 et 2019 ont mis le logement social sous pression avec la diminution immédiate des recettes au travers de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS), de la hausse de la TVA de 5,5% à 10% et l'obligation de regroupement des organismes de moins de 12 000 logements. Inéluctablement, ces mesures ont amputé notre budget et réduit ainsi nos ambitions au détriment de l'entretien de notre patrimoine. Toutefois, grâce à notre capacité d'adaptation et à une gestion rigoureuse, nous avons poursuivi notre politique de développement de l'offre sans sacrifier le secteur rural qui a besoin d'un opérateur capable d'apporter une réponse aux besoins de son territoire.

Le locataire reste au centre de nos préoccupations : sa satisfaction est un gage de qualité de service. Pour aller plus loin dans notre relation de proximité, nous avons mis en place, de manière expérimentale, l'agence mobile. Une équipe dédiée sillonnait les communes du nord du département, dans les bourgs ou au pied des résidences, à la rencontre des locataires comme des demandeurs. Nous nous sommes également engagé fortement dans les actions de terrain portées par nos locataires et associations de locataires afin de favoriser le bien vivre ensemble.

En parallèle, Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat ont travaillé tout au long de l'année pour concrétiser la fusion des deux offices au 1^{er} janvier 2020. Ce nouvel opérateur a pour objectif principal de renforcer l'action publique en faveur de l'habitat social en Dordogne et de répondre aux besoins de logements des périgourdins. L'année 2019 a donc été une année particulière ! Et je tiens à saluer l'implication des équipes et des administrateurs et à remercier l'ensemble de nos partenaires avec lesquels nous travaillons en étroite synergie.

Le Président,
Michel Testut



La Directrice Générale,
Séverine Genneret



Périgord Habitat, le nouvel et unique office de la Dordogne, s'est donné comme objectif de conjuguer justice sociale et développement territorial, qualité de vie et excellence environnementale, tout en veillant à préserver une relation de proximité et un lien social étroit avec ses locataires.

Le Syndicat Mixte Ouvert du Logement Social (SMOLS), la collectivité de rattachement de Périgord Habitat, regroupe le Département, la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise ainsi que cinq communautés de communes volontaires et compétentes dans le domaine.



Chiffres-Clés

Quelques repères (au 31 décembre 2019)

5 470



Logements gérés

71



Logements mis
en location

689



Logements
attribués (entrants)

50



Logements mis
en chantier

23 579 K€



Loyers quittancés

656 K€



Emprunts
réalisés

6 697 K€



Dépenses
de construction

3 948 K€



Dépenses d'entretien
et de réhabilitation

Développement du Patrimoine

50 logements en
construction



Le Bugue,
Lotissement l'Ovalie

Sorges,
Lotissement Saint-Germain

Bergerac,
Résidence intergénérationnelle Le Vill@ge

Boulazac,
Résidence Jean Ferrat

Le Conseil Départemental participe à hauteur de 5 000 €/logement neuf : 385 000 € en 2019

71 logements
mis en location



Montpon-Ménéstérol, Lotissement Le Claud la Forêt 5

Chancelade, Lotissement Marjolaine

Chancelade, Résidence La Cropte

Vergt, Résidence la Granges

Sainte-Alvère, Résidence Alverena

Agonac, Lotissement les Genévriers

Razac-sur-l'Isle, Lotissement le Brandier

Boulazac, Résidence de l'Isle

Creyse, Résidence du Bourg



/ Agonac - Les Genévriers

3 logements
vendus



■ **Terrasson,** Brossolette,
1 pavillon - 40 000 €

■ **Sarlat,** La Brande,
2 pavillons - 119 966 €

■ **Bergerac,**
1 local professionnel - 200 000 €

Dordogne Habitat maintient sa volonté de favoriser le parcours résidentiel pour ses locataires avec la vente de ses logements et de lots viabilisés. Pour 2019, Dordogne Habitat a enregistré une forte baisse des ventes en raison du retard pris par la sortie du décret d'application portant sur la vente de logements sociaux.

44 logements sont programmés à la vente dont une vingtaine à vendre par an.

Prix moyen de vente d'un logement :

53 322 €

7 lots de terrains
à bâtir vendus

avec un prix moyen
pour un terrain
de 70 442 €



/ Terrasson - Brossolette

Entretien du Patrimoine

Dans le cadre du Plan d'Entretien du Patrimoine (P.E.P.), des travaux sont réalisés pour améliorer le confort, la sécurité et la qualité de vie de nos locataires, mais aussi renforcer la performance énergétique de nos logements.

/ Exemples de réalisation /

**Travaux de couverture, étanchéité, zinguerie :
627 187 €**

Isolation Thermique par l'Extérieur à Bergerac Lopofa,
Ravalement à Nontron Champ de Foire

**Entretien ou remplacement des menuiseries extérieures :
264 791 €**

Travaux réalisés sur plus de vingt sites dans le département

Travaux dans les parties communes : 283 000 €

Sarlat le Colombier, Montpon les Moreaux,
Coulounieix Chamiers Pagot A et B

**Travaux de mises aux normes des installations électriques
et des ventilations mécaniques : 392 735 €**

Terrasson le Verteil, Condat les Graves,
Coulounieix Pagot A, Saint-Astier le Baty,

Accessibilité des salles de bains : 168 000 €

Thiviers Les Châteaux, Bergerac Valette

**Le Conseil Départemental participe à hauteur de 30 % du montant des travaux thermiques
et de rénovation énergétique : 603 415 € en 2019**

Les démolitions : enjeu nécessaire à la restructuration du patrimoine

Le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) 2019/2024 prévoit un ensemble d'opérations qui visent à améliorer la qualité de vie dans nos résidences, à répondre aux attentes de nos locataires et aux objectifs de qualité environnementale, moins gourmande en énergie. Ainsi en 2019, 30 logements ont été démolis.

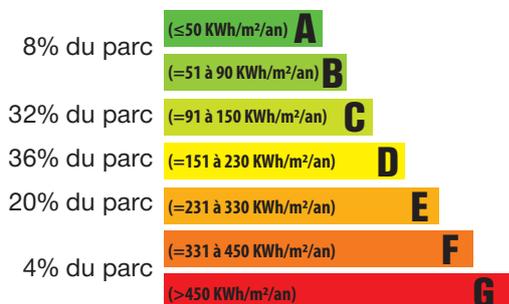
Montant des démolitions : 496 K €

Dans les programmes de démolition, seul le Conseil départemental apporte une aide directe. Depuis 2019, un nouveau dispositif de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) accompagne les bailleurs dans les opérations de démolition et de reconfiguration du parc social en zones détendues.

**Le Conseil Départemental participe
à hauteur de 385 960 €**

Amélioration des étiquettes énergétiques du parc

**3 875 logements sont dotés d'une étiquette,
soit 70% du parc.**



Les travaux
d'amélioration et
de réhabilitation
s'élèvent à
1 784 K€



Les travaux
d'entretien
s'élèvent à
2 164 K€



Total
3 948 K€
de dépenses en travaux
de maintenance,
d'amélioration
et réhabilitation

La gestion locative

La demande de logement

Les demandes de logement se font exclusivement en ligne, via le portail public du Système National d'Enregistrement (SNE).

5 299

demandes dans le système national d'enregistrement (SNE) au niveau départemental

Typologie des logements demandés

36% sur T3
31% sur T2

55%

des demandes sur le Grand Périgueux

28%

des demandes sur l'Agglomération Bergeracoise

Enregistrement des demandes :

43% des demandes sont créées par le public

27% des demandes sont créées par Dordogne Habitat

Les demandeurs :

48% sont des personnes seules

21% ont moins de 29 ans

19% ont plus de 60 ans

Motif de la demande :

19% sans logement propre

10% ont un logement trop cher

11% ont un logement trop petit

La commission d'attribution de logements (La CAL) : une attention particulière pour les ménages en difficulté

Dordogne Habitat a fait le choix d'accueillir les ménages à revenus modestes, de traiter en priorité les ménages en grande difficulté, de faciliter le parcours résidentiel et de prendre en compte la complexité des demandes afin de trouver des solutions pérennes de logement.

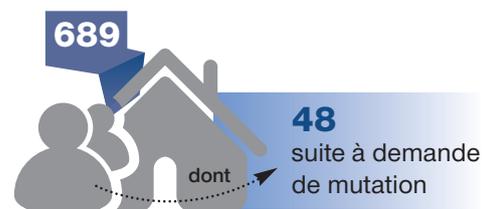
Les attributions

L'Office a réalisé **2 017 attributions** pour **1 428 propositions**, **732 refus** (soit un taux de refus de 51%).

La CAL s'est réunie **24 fois** avec **89 demandes examinées** en moyenne par séance.

Le délai moyen d'attribution pour **75% des demandeurs** est inférieur à **1 an**,

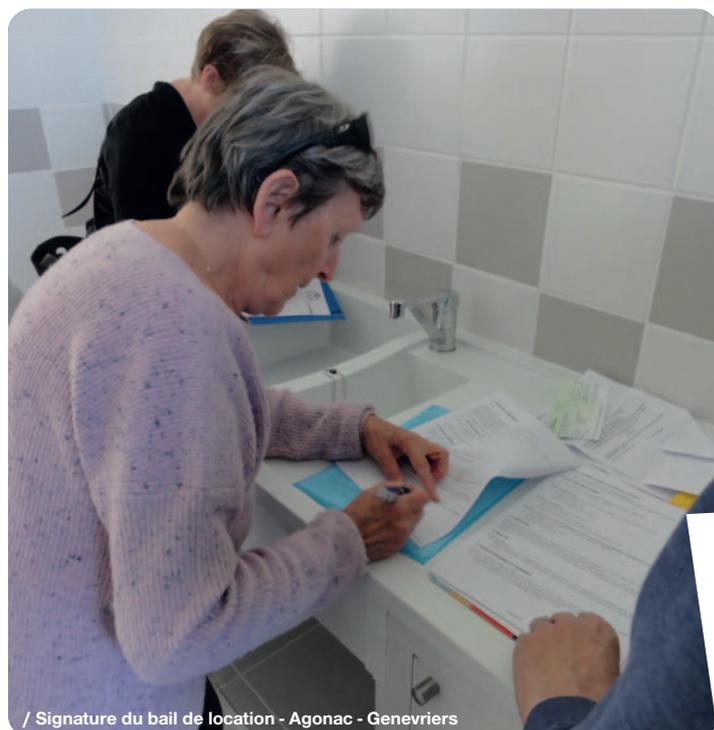
Les entrants



80% des entrants ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressource PLUS

43% sont des familles monoparentales

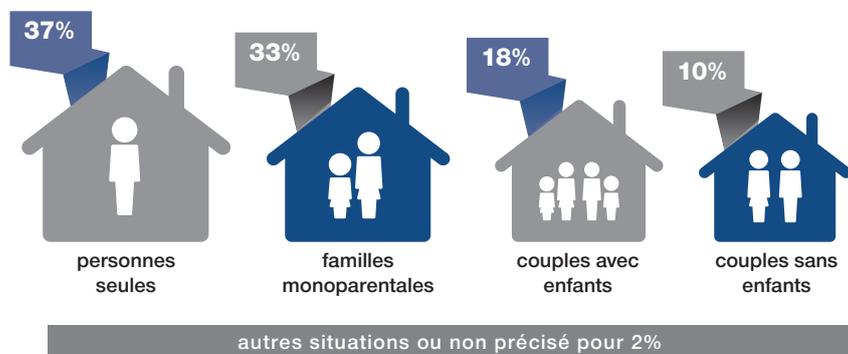
27% sont des personnes seules



La gestion locative

Au plus près des besoins des locataires

Composition familiale des locataires présents au 31/12/2019 :

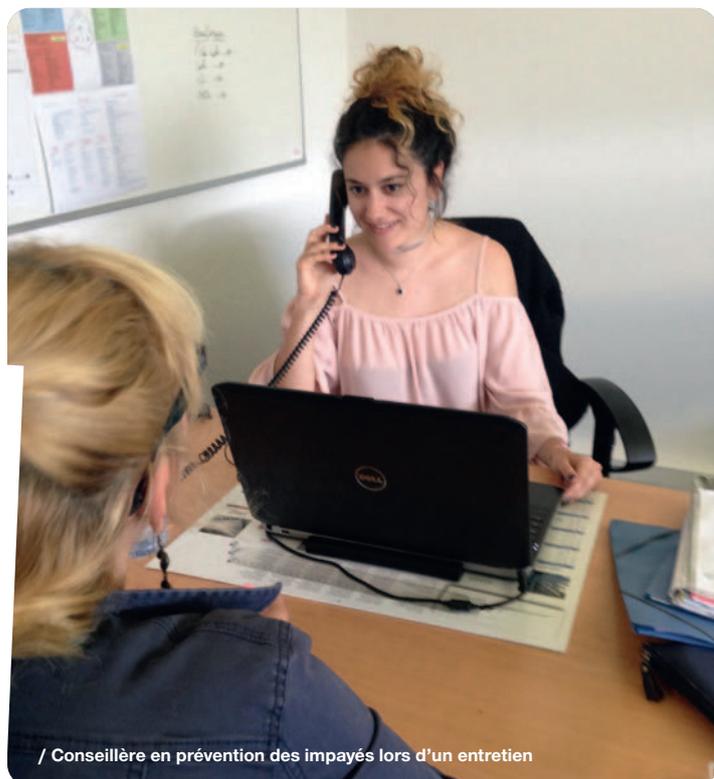
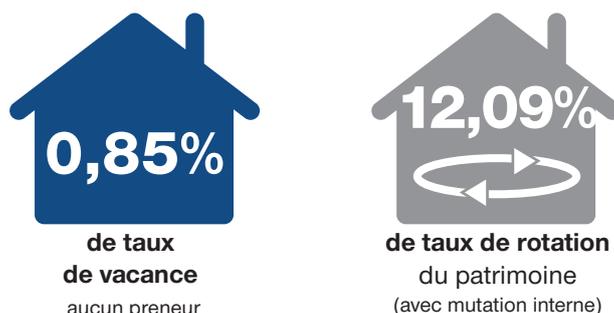


75%
des locataires ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources (plafond PLUS de référence), soit 19 564 € de revenu fiscal de référence 2016, pour un ménage avec un enfant.

Situation des locataires :



Statistiques locatives :



/ Conseillère en prévention des impayés lors d'un entretien

L'accompagnement social au quotidien, une spécificité de Dordogne Habitat

Le travail des conseillers en prévention des impayés consiste à identifier le plus en amont possible les familles en difficulté pour leur apporter une aide à la gestion de leur budget, de les accompagner dans la recherche de solutions efficaces et de mettre en place des dispositifs permettant de résorber la dette de loyer.

En 2019, une nouvelle activité a été mise en place avec le recouvrement des locataires partis.

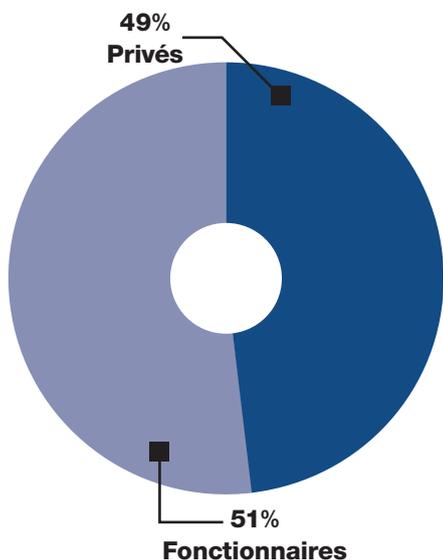
1 978 locataires ont été rencontrés par les conseillers en prévention des impayés
6 471 lettres de relance
804 plans d'apurement signés

3 166 K€ d'impayés au 31/12/19

1 804 K€ pour les locataires partis
1 362 K€ pour les locataires présents,
L'ensemble représente environ 2 622 locataires

Des moyens humains

98 collaborateurs



46,6 ANS
moyenne d'âge

23% des salariés formés en 2019

6 recrutements

dépenses de personnel **3 992 954€**

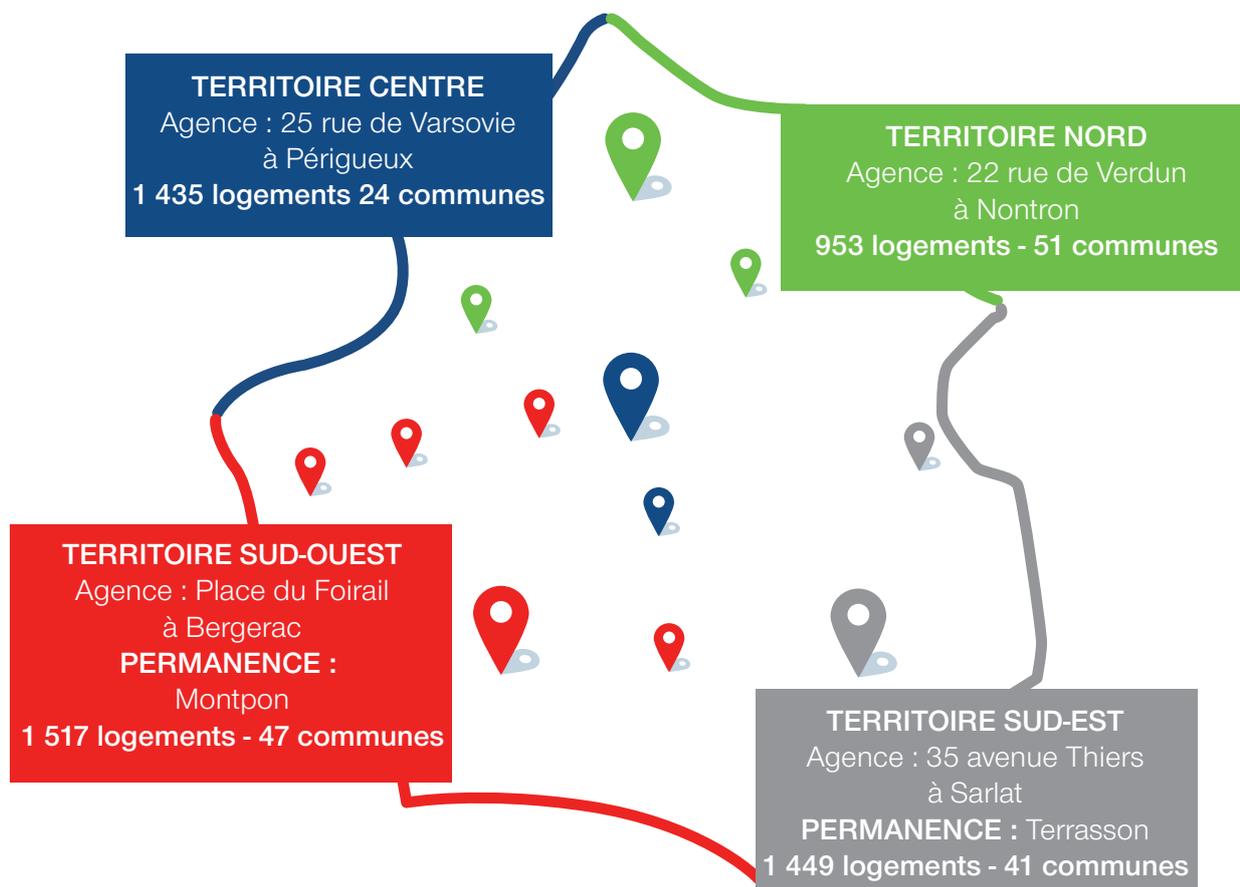
masse salariale **2 687 948€**

dépenses de formation **0,52%** de la masse salariale

8 départs

Une équipe au service des locataires...

Un découpage territorial pour renforcer la proximité !



Retrospective 2019

FÉVRIER



MISE EN LOCATION

Résidence Le Claud
la Forêt 5
à Montpon-Ménéstérol



MISE EN LOCATION

Résidence Marjolaine
à Chancelade

MARS



MISE EN LOCATION

Résidence La Cropte
à Chancelade



MISE EN LOCATION

Résidence La Granges
à Vergt



MISE EN LOCATION

Résidence Alverena
à Sainte-Alvère

JUIN



ÉVÉNEMENT

Fête des
voisins



ÉVÉNEMENT

Animation clownesque
à Marsac sur l'Isle
en partenariat avec
le Centre social

MAI



ÉVÉNEMENT

Mai à octobre :
L'Agence mobile a
silloné le nord
du département

AVRIL



MISE EN LOCATION

Lotissement
les Genévriers à Agonac

Constructions neuves



Boulazac - Jean Ferrat



Bergerac - Le vill@ge



Le Bugue - L'Ovalie



Sorges - Saint-Germain - Façade Nord et façade Sud

SEPTEMBRE



ÉVÉNEMENT

Semaine de l'innovation
Conférence débat avec
les associations de
locataires sur le thème
« L'innovation sociale au
service des locataires »



MISE EN LOCATION

Lotissement le Brandier
à Razac-sur-l'Isle



MISE EN LOCATION

Résidence de l'Isle
à Boulazac

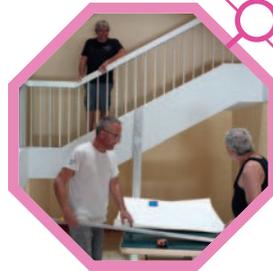
OCTOBRE



MISE EN LOCATION

Résidence du Bourg
à Creysse

NOVEMBRE



ÉVÉNEMENT

Inauguration auto-
rénovation du hall
d'entrée et de la cage
d'escalier du bâtiment E
à Pagot, chantier réalisé
avec les locataires et les
Compagnons Bâtitisseurs
d'Aquitaine



DÉMOLITION

1 logement
à Montpon

DÉCEMBRE



DÉMOLITION

11 logements
à Saint Agnan Hautefort



DÉMOLITION

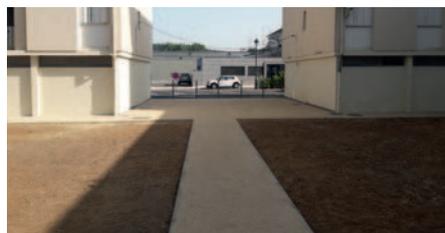
1 logement à Brantôme
Pierre Levée 2



DÉMOLITION

17 logements à Vergt
Moulin de Ripaille 2

Travaux divers



Terrasson - Le Verteil
Réfection des voiries



Périgueux - La Grenadière
Réfection des voiries



/ Chancelade, La Cropte



devient au 1^{er} janvier 2020



Périgord **HABITAT**
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Siège

Créavallée Nord
Créapark bâtiment 2
212 bd des Saveurs
24660 Coulounieix-Chamiers
tél. 05 53 02 15 00
contact@perigordhabitat.fr

TERRITOIRE NORD
tél. 05 53 60 60 30

TERRITOIRE SUD EST
tél. 05 53 28 64 50

TERRITOIRE CENTRE
tél. 05 53 02 74 90

TERRITOIRE SUD OUEST
tél. 05 53 63 90 10

Collectivité de
rattachement de l'Office

