

RAPPORT d'activité 2020



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





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

RAPPORT d'activité 2020

L'année 2020 est la première année de vie de Périgord Habitat, né de la fusion des deux offices publics de l'habitat périgourdins. Au cours de cette année imprévisible à plus d'un titre, nos équipes ont fait preuve de souplesse et de réactivité : rapidement l'organisation a été mise en place pour assurer nos missions essentielles, tout en préservant la santé et la sécurité de nos collaborateurs. Nous avons maintenu notre accompagnement en faveur des personnes en difficulté. Nous sommes restés à l'écoute de nos locataires et nous nous sommes adaptés pour que l'entretien de nos résidences soit garanti.

La Commission d'attribution des logements est restée mobilisée dès le début de la crise pour venir en aide aux personnes en situation précaire : des attributions en urgence ont été réalisées pour leur proposer un logement décent.

Les chantiers ont été poursuivis. Pour soutenir l'activité des entreprises mises à mal par la situation sanitaire, nous avons mis en place un plan de relance d'un million d'euros de travaux, subventionné pour moitié par le Département.

Nos programmes de rénovation sont encore davantage orientés vers les économies d'énergie et le respect de l'environnement, accompagnant voire anticipant les futures réglementations.

Nos constructions neuves, tant en secteur rural qu'urbain, participent au maintien et au développement des territoires et des services. Nous contribuons ainsi aux efforts et aux politiques de développement local pour assurer la stabilité démographique des territoires. Nous sommes à l'écoute des collectivités locales et nous mettons notre savoir-faire à leur service.

Au quotidien, nous œuvrons pour assurer la meilleure qualité de service à nos locataires.

A la lecture de ce rapport d'activité, vous pouvez mesurer l'étendue de nos actions, grâce à l'implication de tous nos agents.



Le Président,
Germinal Peiro



La Directrice Générale,
Séverine Genneret



Notre gouvernance

- Périgord Habitat est rattaché juridiquement au Syndicat Mixte Ouvert du Logement Social (SMOLS). Ce dernier associe le Département de la Dordogne, la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise ainsi que 6 communautés de communes.

- Différentes instances encadrent notre activité :

- Le Conseil d'Administration
- La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)
- La Commission d'Appel d'Offres (CAO)

Germinal PEIRO préside le SMOLS et le Conseil d'Administration de Périgord Habitat

La Direction Générale est assurée par Séverine GENNERET



Fiche d'identité



Périgord Habitat



9475

logements
au total

- **2879** logements en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)
- **1193** logements situés sur 4 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville
- **184** logements loués à des associations, destinés à la sous-location
- **202** logements gérés pour le compte de tiers
- **393** foyers ou équivalents - 78 logements gendarmeries et 315 logements en structure collective (CHRS, Maisons Relais, CROUS...)
- **4587** garages indépendants et parkings
- **28** locaux commerciaux
- Âge moyen du parc : **40 ans**
- **68%** de collectifs et **32%** d'individuels

Typologie



39% de type 3 **35%** de type 4
15% de type 2 **7%** de type 5 **4%** de type 1



40

logements
mis en
location



Nombre de logements attribués (entrants) : **853**

Nombre de locataires sortants : **913**

Nombre de logements mis en chantier : **29**

Loyers quittancés : **34 763 K€**

Emprunts réalisés : **12 166 K€**

Nombre de contrats locatifs : **8352**

gestion locative



demande de logement



5042

demandes
dans le SNE
départemental

- **83%** de la demande porte sur les 2 principales agglomérations du département (Périgueux et Bergerac)
- **Profil des demandeurs :**
 - 48% de personnes seules
 - 43% entre 30 et 50 ans
 - 40% des demandeurs sont issus du parc privé et 29% du parc Hlm
- **Motifs des demandes :**
 - sans logement propre
 - rapprochement du travail
 - logement trop grand
 - logement repris
 - divorce/séparation

typologie



- 36%** de type 3
- 30%** de type 2
- 18%** de type 4
- 12%** de type 1
- 3%** de type 5 et +

Attributions

- Nombre de CALEOL* : **38 commissions** pour 2331 demandes instruites
- Nombre d'attributions : **2 237 attributions**
- **1659 propositions** dont 766 refusées
- Délai moyen d'attribution en Dordogne : **7 mois**



4,58%

taux de vacance

hors vacance
pour démolition
et pour vente

10,05%

**taux de
rotation
du parc**

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

Entrants



853

nouveaux
entrants

- **Situations des entrants :**
 - **81%** ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources
 - **48%** sont **sans emploi**, **16%** sont des **ouvriers**, **15%** sont des **employés**, **8%** sont des **retraités**, **5%** sont des **artisans/professions libérales/autres**
 - **56%** des nouveaux entrants **perçoivent l'APL**
 - Moyenne des ressources déclarées : **1007 €/mois**

gestion locative



Entrants

- **Âges :**
 - **17%** moins de 30 ans
 - **28%** de 30 à 39 ans
 - **22%** de 40 à 49 ans
 - **21%** de 50 à 64 ans
 - **6%** 65 ans et plus
- **Composition familiale :**
 - **44%** de familles monoparentales
 - **25%** de personnes seules
 - **15%** de couples avec enfants
 - **8%** de couples sans enfant

Locataires en place



72%

ont des ressources inférieures à 60% des plafonds



- **Situation des locataires :**
 - **35%** sans emploi
 - **27%** de retraités
 - **14%** d'employés
 - **13%** d'ouvriers
 - **6%** d'artisans/ professions libérales/autres
- **60%** des locataires perçoivent l'APL
- Moyenne des ressources déclarées : **1 188 €/mois**



- **Âges des locataires :**
 - **7%** moins de 30 ans
 - **35%** de 30 à 49 ans
 - **31%** de 50 à 64 ans
 - **25%** 65 ans et plus

- **Composition familiale des locataires présents :**
 - **43%** de personnes seules
 - **30%** de familles monoparentales avec enfants
 - **14%** de couples avec enfants
 - **10%** de couples sans enfant
- **Taux de mutation des locataires du parc social : 9,85%**

proximité et accompagnement social



proximité



11 892

réclamations avec un taux de traitement de 86%

- **94%** des réclamations sont d'ordre technique
- **5%** des réclamations de proximité (voisinage)
- **Les actions de terrain**
 - Sur 2020, Périgord Habitat a orienté ses actions en fonction des résultats de l'enquête de satisfaction de 2019 : la propreté des parties communes et le traitement de la demande technique.
 - **Taux de satisfaction globale : 84%**

accompagnement social



3 887

locataires en impayés dont 1770 partis

- Les locataires présents qui sont en impayés depuis plus de 3 mois : **548**
- Les locataires rencontrés par notre service accompagnement : **2 526**
- Lettres de relance : **4 387**
- Plans d'apurement : **1 002 plans signés**, 172 procédures en résiliation de bail, 18 protocoles pour éviter l'expulsion
- Montant des impayés : **6 171 933 € de dettes** dont 68% représentent le montant cumulé des impayés des locataires partis

Périgord Habitat a mis en place un nouveau service Accompagnement. Il assure la gestion des baux glissants menée avec nos partenaires : 18 baux glissants ont abouti en 2020. Il anime le projet « La clé » qui accompagne des publics en grande difficulté, en partenariat avec le SAFED : 24 dossiers ont été instruits. Il assure le suivi des publics migrants en lien avec la CORA.

Il suit également les contrats spécifiques comme la gestion pour le compte de tiers.

Des actions plus ciblées ont été menées : projets d'auto-rénovation, relogements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (RU) ou d'opérations de démolition hors conventionnement RU, accompagnement dans le domaine du handicap ou pour certaines mutations.

développement du patrimoine



Logements en cours de construction — 29 millions €



247

**logements
en cours de
construction**

- Résidence les Mares à Coursac - 10 appartements
- Résidence le Vallon à Champcevinel - 8 logements (maisons et appartements)
- Lotissement les Fougères à La Coquille - 12 maisons
- Lotissement Lavoisier à Périgueux - 8 maisons
- Résidence Brossolette à Coulounieix-Chamiers
4 appartements adaptés aux situations de handicap
- Résidence les Nymphes à Périgueux - 48 appartements
- Lotissement La Marquise et résidence Domaine de Sévigné à Bergerac
33 appartements et 6 maisons
- Résidence du Bourg à Creysse - 5 maisons de bourg accessibles
- Résidence Jayanti à Coulounieix Chamiers - 24 appartements
- Résidence le Vill@ge à Bergerac - 24 appartements intergénérationnels
- Lotissement Saint Germain à Sorges et Ligueux - 8 maisons
- Résidence la Graffite à Périgueux - 14 appartements
- Résidence les Coteaux du Maine à Champcevinel - 43 appartements

• Financés par :

EMPRUNTS

82%

Banque des Territoires
et Action Logement

SUBVENTIONS

9%

Etat, Région, Département,
Communautés
d'Agglomération/EPCI,
Communes, GRDF, ANRU

FONDS PROPRES

9%

Logements mis en location — 6 millions €

40

**logements
mis en
location**

- Lotissement Javea à Thiviers - 8 maisons
- Lotissement du Rail à Cognac-sur-l'Isle - 6 maisons
- Résidence Jean Ferrat à Boulazac-Isle-Manoire - 8 appartements
- Lotissement l'Ovalie au Bugue - 8 maisons
- Résidence la Domus à Périgueux - 10 appartements

Réalisations financées avec l'aide de nos partenaires :

- État : **107 k€**
- Région : **30 k€**
- Département : **265 k€**
- Communautés d'Agglomération/EPCI : **27 k€**
- Communes : **27 k€**

Entretien du patrimoine



Amélioration & réhabilitation



4,7 millions €TTC

de travaux d'entretien et de réhabilitations

dont 1 871 K€ dans le cadre du Plan d'Entretien de Patrimoine (PEP)
pour plus de 1 000 logements

• **Exemples de travaux :**

- Ravalement de façades pour **351 K€**
- Isolation renforcée des combles pour **288 K€**
- Rafrâichissement des menuiseries bois, garde-corps et avant-toits pour **160 K€**
- Nettoyage des façades et démoussage des couvertures pour **184 K€**

Les travaux thermiques bénéficient d'une subvention du Département à hauteur de 30% du coût de l'opération.
Le Grand Périgueux octroie une aide de 500 K€ pour les travaux réalisés sur l'agglomération de Périgueux.

• **Réhabilitation thermiques :**

- Lotissement le Hameau à Calviac en Périgord - 10 maisons - **477 K€**
Subvention du Département : **93 K€**
- Lotissement la Borie à Cénac et Saint Julien - 16 maisons - **507 K€**
Subvention du Département : **132 K€**

Démolition



13 000 €TTC

Coût moyen pour la démolition d'une maison

• **Chantiers en démolition :**

- 4 logements à Champcevinel, rue Combe des Dames
- 1 logement suite à un sinistre à Champagnac de Belair

• **Coût total des démolitions : 65 K€**

- Subvention du Département dans le cadre de la délégation des aides à la pierre : **20 K€**
- Subvention Action Logement : **27 K€**



1 million €TTC

dont 641 K€ pour les ventes de logements

• **11 logements individuels vendus :**

- Eymet Av. de Lattre de Tassigny - 1 T4
- Saint Méard de Gurcon Imp. du tilleul - 1 T2
- Sarlat La Brande - 1 T4
- Terrasson rue Brossolette - 1 T3 et 1 T4
- Salignac Eyvigues 13 rue Sainte Croix - 1 T4
- Champcevinel rue Combe des Dames - 2 T4 et 3 T5

• **Le prix moyen de vente est de 58 295 € par logement pour une surface moyenne de 73 m²**

• **3 lots de terrains à bâtir vendus :**

- 2 terrains à Trélissac
- 1 terrain à Périgueux

• **1 local professionnel vendu à Boulazac**

Achats et marchés publics



23,5 millions €TTC

pour un volume de 304 marchés/lots

- **90%** des lots ont été attribués à des entreprises locales
- **88%** des marchés alloués pour des travaux et **12%** 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 2020, Périgord Habitat a été le premier organisme sur l'agglomération de Périgueux avec la réalisation de 11 964 heures d'insertion.



Moyens humains



Effectif total _____



157
salariés

Moyenne d'âge _____



47
ans

Parité _____



78 femmes
79 hommes

Nombre de recrutement _____



11
8 recrutements en CDI
3 en contrat d'apprentissage

Nombre de départs _____



11

Masse salariale _____



6 402 064 €

Dépenses de formation _____



29 446 €

• Le plan de formation n'a pas pu être déployé dans sa totalité en raison de la crise sanitaire. Les formations qui pouvaient se tenir en distanciel ont été maintenues.



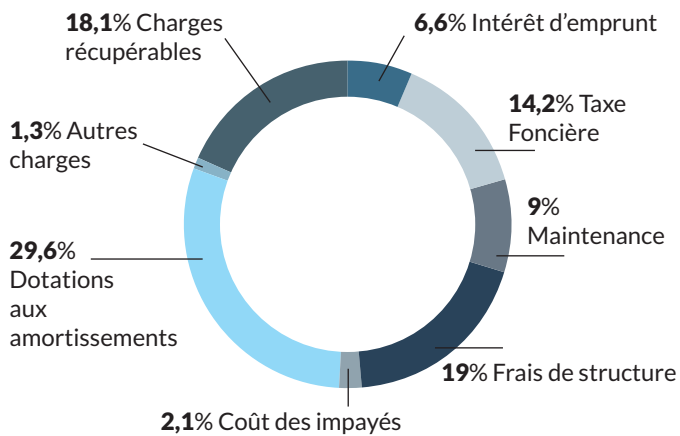
44%
Salariés
formés

Moyens financiers

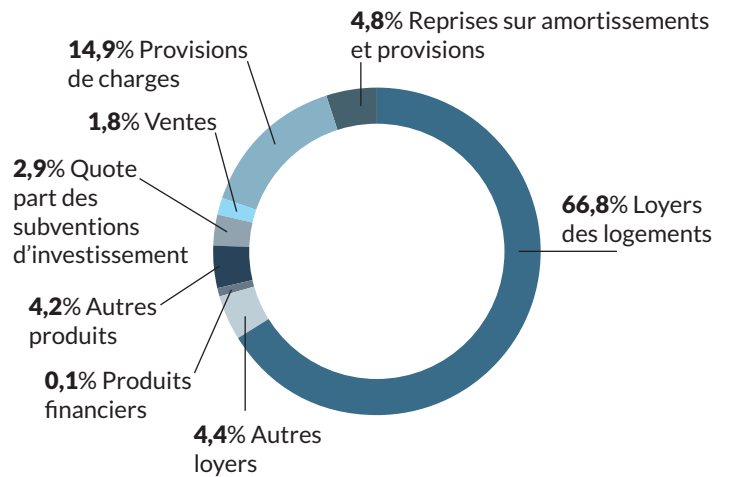


Fonctionnement — 49 millions €

• Dépenses

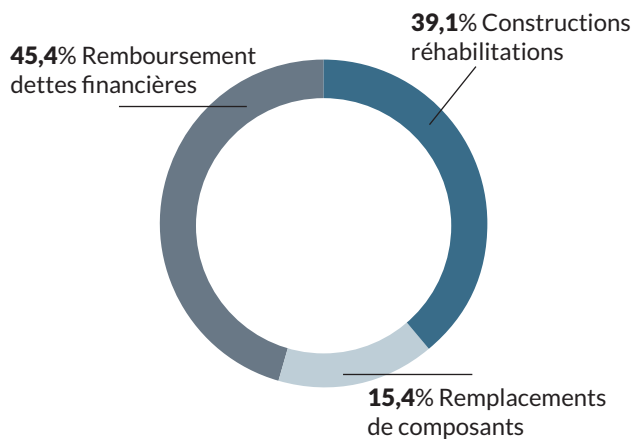


• Recettes

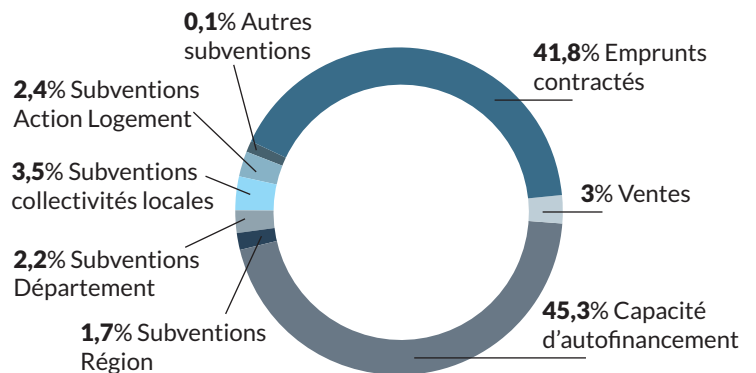


Investissement — 27 millions €

• Dépenses



• Recettes



RÉTROSPECTIVE 2020

THIVIERS
Lotissement Javéa



CORGNAC-SUR-L'ISLE
Lotissement du Rail



BOULAZAC-ISLE-MANOIRE
Résidence Jean Ferrat



LE BUGUE
Lotissement l'Ovalie



PERIGUEUX
Résidence la Domus



Mises en location

INVESTISSEMENTS POUR
UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTÉE

Qu'elle soit adaptée en quantité et en qualité aux
besoins des demandeurs

MAINTIEN D'UN ÉQUILIBRE TERRITORIAL URBAIN-RURAL

Prise en compte des besoins des territoires en veillant aux équilibres à l'échelle départementale : au sein des agglomérations, conciliation entre développement d'une offre nouvelle et regain d'attractivité des quartiers, sur les territoires ruraux, revitalisation des centres bourgs.

MISES
LOCAT

A L'ÉCOUTE DES TERRITOIRES

Péri
HAB
Office Public de l'

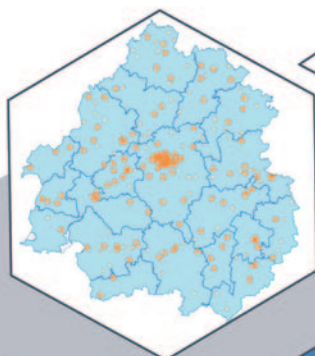
DÉVELOPPEM
DE L'OFFRE LOC

DÉVELOPPEMENT
LA PRODUCTION

Le développement d'un
abordables tout en ve
prenant en compte l
l'armature urbaine de l
les enjeux d'aménagem



Inauguration du
lotissement Javéa
à Thiviers



Le patrimoine de Périgord Habitat est réparti sur 5 territoires situés dans le département de la Dordogne : 57% des logements gérés sont implantés à Périgueux et son agglomération, un tiers dans le Sud du Département et le restant est au Nord (11% du parc global)



Plusieurs groupes de logements sont situés dans les zonages de la politique de la Ville, sur les agglomérations de Périgueux et de Bergerac (26% du parc)



Gestion pour le compte de tiers, un service mis à disposition des collectivités locales pour la gestion de leurs logements locatifs

Savoir-faire & expertise au service des collectivités

Chantiers en cours



BERGERAC
Résidence le Vill@ge



COULOUNIEIX-CHAMIERES
Résidence la Jayanti



SORGES-ET-LIGIEUX
Lotissement du Rail



PERIGUEUX
Résidence la Graffiti



CHAMPCEVINEL
Résidence les Coteaux du Maine



CREYSSE
Résidence du Bourg



BERGERAC
Résidence



ENGAGEMENTS DE SERVICE

L'engagement dans une démarche interne de qualité de service vise à l'amélioration de la satisfaction des locataires. Cette démarche permet de définir les atouts et les fragilités de l'office afin de mettre en place des actions correctives. Elle intègre la qualité de vie au sein des résidences et favorise le bien vivre ensemble.

EN
ION

**A L'ÉCOUTE
DES
LOCATAIRES**



**AMÉLIORATION
DU CADRE DE VIE**

ENT
ATIVE

**T DE
DE LOGEMENTS**

ne offre nouvelle avec des loyers
eillant à la mixité sociale et en
es évolutions démographiques,
a Dordogne et plus globalement
ent du territoire départemental.



OPTIMISATION DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

En assurant la maintenance du parc et sa rénovation notamment avec la mise en place d'une politique d'efficacité énergétique et de réduction des charges. L'adaptation des logements aux spécificités du public accueilli est également un des enjeux de la politique patrimoniale.



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

Collectivité de
rattachement de l'Office

SMOLS

Syndicat Mixte Ouvert du Logement Social

