LE MAG

Lettre d'information aux locataires < 13 > 07.23

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

Madame, Monsieur,

Devenu maintenant incontournable pour Périgord Habitat, la semaine de l'innovation Hlm est l'occasion de mettre en valeur le logement social et leurs habitants. Avec des animations organisées à Sarlat, Hautefort, Terrasson et Périgueux, cette 10ème édition avait pour thème « Enfance et Hlm ». Je vous invite à découvrir en détail ces animations dans cette publication.
Sur une autre thématique, comme nous l'avions évoqué dans les numéros précédents, Périgord Habitat est attaché à la qualité de vie au sein de ses résidences. Pour renforcer la tranquillité et la sécurité au sein du parc, nous développons le partenariat avec la police municipale, sur chacune des communes sur lesquelles nous sommes implantés. En complément, nous avons mis en place l'assermentation de nos agents pour qu'ils puissent intervenir rapidement, de manière règlementaire.
Mais plus globalement, assurer nos missions au quotidien implique une gestion rigoureuse du budget. Dans les pages centrales de ce numéro, on vous explique l'importance des loyers que vous versez, dans le fonctionnement de l'office. L'interview de Séverine Genneret, Directrice Générale, vous donne également une idée des choix que nous faisons en termes d'investissement et de travaux.
Toujours dans le registre de la qualité de vie, nous attirons l'attention de chacune et chacun des locataires sur le rôle qu'elles/qu'ils peuvent tenir dans le maintien du cadre de vie propre, agréable et dans le respect de l'environnement. Chaque geste compte et nous comptons sur vous pour nous aider dans cette démarche.

Je vous souhaite un agréable été.

Germinal PEIRO,
Président de Périgord Habitat
Président du Conseil départemental de la Dordogne

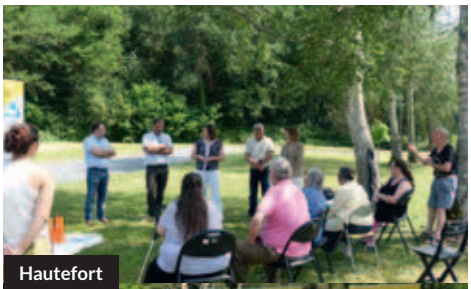
Semaine de l'innovation Hlm 2023 : Périgord Habitat à nouveau engagé

La 10ème édition de la Semaine de l'innovation Hlm s'est déroulée du 17 au 25 juin 2023, le thème retenu étant « Enfance et Hlm ». Il permet de valoriser la place et le rôle que l'enfance occupe dans notre société, dans les réflexions autour des questions d'urbanisme, de redynamisation de quartiers et de développement social et culturel.

Des actions ont été organisées partout en France. En Dordogne, Périgord Habitat s'est inscrit dans cet évènement avec des animations à Hautefort, Périgueux, Sarlat et Terrasson.

✲ Hautefort
Lotissement le Pont des Epingles
Vendredi 23 juin 2023

Juliette Nevers, Conseillère départementale, Vice-présidente chargée de l'habitat et Sylvette Fort, adjointe au maire -Mairie de Hautefort ont lancé le projet des jardins partagés. Dans le prolongement des travaux thermiques dans les logements, un atelier de sensibilisation aux économies d'énergie a été proposé par l'ADIL 24. Pour les enfants, un atelier « goûter diététique » a été assuré par Camille Estreguil, diététicienne nutritionniste.



Hautefort

✲ Périgueux Résidence Raymond Raudier (quartier du Gour de l'Arche)

Un ensemble d'animations, organisé en partenariat avec le centre social et culturel l'Arche de la Ville de Périgueux, était prévu au sein de la résidence, impliquant les jeunes et en y associant les parents : plantations, conception d'un récupérateur d'eau, sensibilisation au tri sélectif, création d'un abri vélo, peintures de bancs. En raison de la mauvaise météo, cet évènement a été reporté à une date ultérieure.

Sarlat-la-Canéda

✲ Sarlat-la-Canéda
Résidence Le Pouget
Mercredi 21 juin

Atelier Graff : les jeunes du quartier ont participé à la transformation des murs extérieurs du local commun en une galerie d'art. Ils ont été guidés par Romain Refregier, graffeur. C'est une action menée en partenariat avec la mairie de Sarlat.

✲ Terrasson-Lavilledieu
Résidence le Verteil
Mercredi 21 juin

Atelier « A vos pinceaux les jeunes ! » : accompagnés par l'association Itinérance, les jeunes de la résidence se sont mobilisés pour redonner une nouvelle dynamique à leur cadre de vie : leur mission était de redonner vie aux tables et bancs de la résidence.

Terrasson Lavilledieu

///////

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

///////

Périgord Habitat garant de la tranquillité et partenaire de la sécurité

***"Garantir à ses locataires un cadre de vie agréable"* : le cadre est ainsi posé.**
Du haut de ses 9545 logements et ses 17 000 personnes logées, Périgord Habitat déploie les moyens pour assurer sa mission.

Depuis le début de l'année, Périgord Habitat a entamé une tournée des communes pour formaliser et renforcer le partenariat en matière de sécurité et salubrité publiques avec la police municipale : Montpon, Bergerac, Thiviers, Sarlat et plus récemment Ribérac.

Une convention de partenariat est signée avec chacune des mairies. L'objectif est de faciliter les actions de la police municipale en vue d'accompagner et de soutenir les personnels de Périgord Habitat dans le cadre de leurs missions. Elle vise à coordonner des actions pour assurer la tranquillité et la sécurité nécessaires au bien vivre ensemble.

La convention autorise également les forces de police à intervenir sur le patrimoine de l'office et/ou à effectuer des patrouilles de surveillance dans les parties communes, mais également à intervenir sur des situations qui peuvent perturber, voir entraver le vivre ensemble.

Très engagé dans cette démarche aux effets bénéfiques pour nos locataires, Périgord Habitat développera de plus en plus ce type de coopération avec les communes.

Signature de la convention de partenariat par Isabelle HYVOZ, Maire de THIVIERS et Séverine GENNERET, Directrice générale de Périgord Habitat

L'assermentation de gardes particuliers pour répondre aux faits d'incivilités

En complément des conventions de partenariat avec les communes, Périgord Habitat a opté pour l'assermentation de gardes particuliers. Il s'agit de permettre à certains salariés, au nombre de 6, de devenir garde particulier en suivant une formation et en obtenant un agrément auprès des services de la Préfecture.

A l'issue, une convention d'assermentation, signée le 12 juin 2023 entre Périgord Habitat et les parquets des tribunaux judiciaires de Périgueux et Bergerac, leur permet d'intervenir sur des faits d'incivilité, de conflits ou pour inciter au respect des règles tout en bénéficiant de la protection judiciaire. Dans certaines situations, ils pourront dresser des procès-verbaux.

La tranquillité résidentielle est un enjeu du quotidien qui doit être assurée aux locataires. L'assermentation des gardes particuliers a pour objectif premier d'éviter les phénomènes d'escalade des incivilités et d'apaiser les situations tendues.

Solène BELAOUAR, Procureure de la République de Périgueux, Germinal PEIRO, Président de Périgord Habitat, Séverine GENNERET, Directrice Générale de Périgord Habitat

/////// Signature du Plan de Concertation Locative ///////

Le 24 mai 2023, les représentants de locataires (CNL 24, CLCV et l'AFOC 24) et les administrateurs élus représentants les locataires se sont réunis pour procéder à la signature du Plan de Concertation Locative (PCL).

Le PCL est un document qui définit le cadre de travail, de dialogue et permet de fixer les modalités pratiques de la concertation. Il précise les moyens, financiers ou matériels, attribués aux représentants des locataires.

Grâce à cette signature, Périgord Habitat réaffirme ainsi son engagement en faveur de la concertation locative.

Bilan budgétaire 2022 et perspectives 2023 : Périgord Habitat investit dans le confort de ses locataires

Garantir une gestion transparente et responsable du budget, c'est un engagement au quotidien de Périgord Habitat. Nous vous proposons aujourd'hui de découvrir comment le budget est planifié et dépensé, et de faire le point sur l'année 2022 et les orientations majeures de 2023.

Votre loyer : un pilier essentiel pour Périgord Habitat

Le loyer joue un rôle indispensable dans le fonctionnement quotidien de Périgord Habitat. En effet, Périgord Habitat ne perçoit pas de subvention pour son fonctionnement. Par conséquent, les recettes de fonctionnement sont presque intégralement générées par les loyers perçus.

Chaque euro touché par Périgord Habitat contribue concrètement à financer les dépenses de fonctionnement auxquelles l'organisme doit faire face. Ces dépenses sont affectées entre plusieurs grands postes de charges.

Le remboursement des emprunts

Une partie importante des dépenses, **environ 30%**, est consacrée au remboursement des emprunts contractés par Périgord Habitat. Ces emprunts permettent de financer la construction, la réhabilitation et les travaux thermiques sur le patrimoine. Ainsi, une grande partie des loyers est réinvestie dans le renouvellement et l'amélioration du parc de logements.

Les frais de structure

Les frais de structure, tels que les frais de personnel et les coûts de gestion, représentent **environ 30%** des dépenses. Ces frais comprennent les rémunérations des salariés de Périgord Habitat mais aussi les dépenses liées aux prestataires de services, aux diagnostics et aux charges diverses. Ces coûts augmentent chaque année en raison de l'inflation.

Les impôts et taxes

Environ 20% du loyer est consacré au paiement des impôts et taxes. Périgord Habitat est le plus grand propriétaire foncier du département. Comme tout contribuable, l'organisme est assujetti à la taxe foncière sur son patrimoine. Ces dépenses sont d'autant plus importantes que les logements sont principalement situés dans des communes où la taxe foncière est élevée.

La maintenance et l'entretien courant

Environ 20% du budget est alloué à la maintenance et à l'entretien courant du parc de logements. Cela inclut les réparations techniques, la remise en état des logements pour la location et les dépenses liées à la gestion des problèmes courants.

Tout comme le budget d'une famille, le budget de fonctionnement de Périgord Habitat doit rester à l'équilibre entre les recettes et les dépenses. Si les recettes, c'est-à-dire les loyers, baissent, les dépenses devront également être réduites.

2022 : une année particulière

L'année 2022 a été marquée par des sinistres importants, principalement à Ribérac, où Périgord Habitat a dû dépenser plus de 3 millions d'euros pour rénover les logements sinistrés. Cette situation a eu un impact indirect sur le budget, en entraînant la résiliation du contrat d'assurance et la renégociation d'un nouveau contrat avec une prime multipliée par trois.

Rénovation toiture Ribérac - Résidence St Jean

De plus, la réforme des diagnostics de performance énergétique (DPE) a contraint Périgord Habitat à lancer de nouveaux diagnostics sur l'ensemble du patrimoine, soit près de 9000 logements. Cette dépense supplémentaire résulte d'un changement de réglementation au niveau national qui n'avait pas pu être anticipé sur plusieurs budgets.

En ce qui concerne les opérations de démolition à grande échelle à Chamiers, celles-ci ont été terminées en 2022. Nous poursuivons notre engagement envers l'amélioration de notre patrimoine et la revitalisation des quartiers.

Périgord Habitat a fait face à ces aléas en maintenant un budget équilibré tout en renforçant ses investissements dans la construction et la réhabilitation du parc de logements.

Interview : Séverine Genneret, Directrice Générale de Périgord Habitat

Quelles sont les grandes orientations stratégiques du budget d'investissement de Périgord Habitat pour 2023 ?

Périgord Habitat a la volonté d'accélérer fortement les travaux de rénovation thermique. La priorité est donnée à l'isolation des combles, au remplacement des menuiseries et au changement des systèmes de chauffage, en décalant temporairement les travaux d'embellissement. L'objectif est de maîtriser la consommation d'énergie de nos logements, pour améliorer le confort des locataires, contenir les charges tout en préservant l'environnement.

Et du côté de la construction, qu'avez-vous prévu ?

Nous allons continuer à construire entre 120 et 150 logements par an conformément à notre feuille de route. Au 1er janvier 2023, nous avions plus de 7 000 demandes de logements en attente. Malgré les défis liés à l'augmentation des coûts de construction et aux retards sur les chantiers, il est essentiel de répondre à cette demande croissante.
La politique d'investissements de Périgord Habitat est essentiellement financée par des emprunts auprès de la Banque des Territoires (d'où la part importante des intérêts d'emprunt dans nos dépenses). Nous bénéficions aussi pour ces opérations de construction du soutien financier du Conseil Départemental et des collectivités locales, qui nous apportent, soit des subventions, soit des terrains cédés à l'euro symbolique.

Ces opérations de construction restent compatibles avec un budget soutenu dans l'entretien des résidences existantes ?

Du côté de la maintenance et de l'entretien courant, nous maintiendrons le même niveau de budget que l'année dernière. En 2022, Périgord Habitat a traité près de 18 000 sollicitations, avec un engagement certain à répondre aux besoins. Afin de réaliser des économies, nous réduirons les dépenses liées aux études et aux achats non essentiels.

La notion de services aux locataires vous tient particulièrement à cœur ?

Oui, c'est un élément essentiel de notre mission. Nous avons lancé en 2021 le portail locataires qui s'est récemment décliné en application mobile. Cela permet de proposer de nouveaux canaux de communication avec Périgord Habitat. L'objectif est de simplifier le dialogue et le traitement notamment des dossiers administratifs, en offrant une plus grande interactivité au-delà de l'accueil physique et téléphonique.
Nous avons d'autres projets importants qui vont voir le jour en 2024.

Réhabilitation thermique Périgueux - Le Toulon

Périgord Habitat en 2023

budget de fonctionnement **53 M€** — **42 M€** **budget d'investissement**

Dépôts d'ordures sauvages : ensemble, préservons notre environnement !

Depuis quelques mois, les dépôts d'ordures sauvages sont en augmentation sur l'ensemble des résidences de Périgord Habitat. Ces déchets déposés, soit à proximité des bornes, soit ailleurs dans les résidences, sont non seulement illégaux mais ils sont préjudiciables pour votre qualité de vie, votre santé et votre environnement.

- **Préservons notre cadre de vie**
  Périgord Habitat s'efforce de créer un environnement propre, agréable et sécurisé pour tous ses locataires. Les dépôts d'ordures sauvages nuisent à l'esthétique de nos espaces communs, dégradent nos quartiers et réduisent notre qualité de vie.
- **Protégeons notre santé**
  Les déchets abandonnés attirent les nuisibles tels que les rats, les insectes et les oiseaux indésirables. Ils peuvent propager des maladies et causer des problèmes de santé, notamment des allergies et des infections. Nous avons la responsabilité de préserver un environnement sain pour nous-mêmes et nos voisins.
- **Respectons l'environnement**
  Les dépôts d'ordures sauvages polluent nos sols, nos cours d'eau et nos espaces naturels. Ils mettent en péril notre écosystème local et menacent la biodiversité. En agissant de manière responsable, nous contribuons à la préservation de la nature qui nous entoure.

Stop aux dépôts d'ordures sauvages !

Utilisez les conteneurs prévus à cet effet
Veillez à utiliser ces installations de manière appropriée et à respecter les consignes de tri des déchets.

Encouragez la sensibilisation
Parlez-en à vos voisins, à votre entourage et expliquez-leur les conséquences des dépôts d'ordures sauvages. Collectivement, nous pouvons inciter chacun à agir de manière responsable.

Signalez les comportements irresponsables
Si vous constatez des dépôts d'ordures sauvages, n'hésitez pas à en informer Périgord Habitat. Nous pouvons trouver des solutions pour résoudre ce problème.

—

Ensemble, disons non aux dépôts d'ordures sauvages et continuons à faire de nos résidences des lieux où il fait bon vivre !

—

Installation de composteurs collectifs : une initiative écologique en plein essor

Lors des rencontres en pied d'immeuble, de plus en plus de locataires manifestent leur intérêt pour l'installation d'un composteur collectif dans leur résidence.

En effet, le composteur représente une solution écologique et économique pour réduire le volume de ses ordures ménagères tout en produisant un compost de qualité pour les plantes ou les cultures de légumes.
Dans nos résidences Périgord Habitat, la mise en place d'un composteur se fait en partenariat avec le SMD3 (Syndicat Mixte Départemental de Traitement et de Valorisation des Déchets).
À ce jour, 6 composteurs collectifs ont été installés à Périgueux, 1 à Trélissac et 1 à Nontron. Une vingtaine de demandes sont en cours dans d'autres localités du département, telles que Montignac, Montpon, Ribérac et Sarlat. Les installations sont toujours réalisées dans des habitations collectives.

L'installation d'un composteur collectif dans votre résidence en 4 étapes

- **Étape 1**
  Tout d'abord, les locataires doivent faire leur demande auprès de Périgord Habitat.
- **Étape 2**
  Des référents parmi les locataires sont désignés pour veiller au bon fonctionnement du composteur, en vérifiant notamment son entretien régulier et en le remuant de temps en temps.
- **Étape 3**
  Les bacs de compostage sont installés sur un espace dédié à cet effet. Ce sont des composteurs en bois qui s'intègrent ainsi harmonieusement dans leur environnement.
- **Étape 4**
  Les locataires sont invités à découvrir le fonctionnement du composteur avec les animateurs du SMD3 qui forment et les accompagnent dans la démarche.

Il faut ensuite patienter environ 7 à 8 mois avant d'obtenir du compost utilisable. C'est alors l'occasion de marquer le succès de cette démarche en organisant un moment convivial ouvert à tous.

Installation composteur Trélissac - Les Pinots

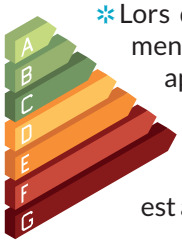
Pour toute information supplémentaire sur le composteur collectif, rapprochez-vous du Syndicat Mixte Départemental des Déchets de la Dordogne (SMD3 - www.smd3.fr)

Sobriété énergétique, les réflexes à adopter

La sobriété énergétique est le fait de diminuer sa consommation d'énergie en agissant sur ses habitudes et son mode de vie sans pour autant réduire son confort de vie. Les enjeux sont à la fois écologiques mais aussi économiques, avec un réel impact sur les finances.

En effet, selon des études, le secteur résidentiel consomme davantage d'énergie que les industries (18,6%) et presque autant que le secteur des transports (32,6%). [1]

Les bons réflexes sont à la portée de tous !



✲ Lors de l'achat d'un équipement, veillez à choisir un appareil adapté à vos besoins, selon sa taille et sa puissance. Son étiquette énergétique est aussi un critère de choix.

✲ Utilisez des multiprises avec interrupteur individuel pour couper les appareils en veille : les éteindre permet de faire une économie substantielle allant jusqu'à 10% de la facture d'électricité (hors chauffage).

✲ Nettoyez les grilles de la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) : si elles restent encrassées, elles peuvent être moins efficaces et entrainer une surconsommation du moteur de la VMC.

✲ Pour faire la vaisselle, vous pouvez utiliser des bassines pour éviter de laisser couler l'eau inutilement.

✲ Lors de l'utilisation du lave-linge ou lave-vaisselle, privilégiez les programmes « Eco » ou à basse température. Ces modes permettent de réduire la consommation jusqu'à 40% par rapport au programme intensif. Et dans la mesure du possible, remplir complètement la machine avant sa mise en marche.

✲ Privilégiez les douches rapides aux bains, vous consommerez 2 à 4 fois moins d'eau.

✲ Soyez vigilants aux fuites : vérifiez régulièrement vos robinets et chasse d'eau.

[1] *Source : Guide des 100 écogestes découvrez la nouvelle version ! - CLER | CLER*

Quelques rappels

Prenez soin de votre boîte aux lettres

Chaque locataire dispose d'une boîte aux lettres. Comme pour vos équipements, ne la négligez pas, gardez-la en bon état, son entretien est à votre charge.

Pour faciliter l'acheminement de votre courrier, utilisez une étiquette pour afficher proprement votre nom. Le marquage au feutre indélébile n'est pas autorisé. Des actions visant à améliorer l'utilisation des boîtes aux lettres sont en cours de réflexion.

L'entretien des espaces verts privatifs

Dans le cadre de la prévention des risques incendies, les locataires qui disposent d'espaces verts privatifs doivent les entretenir. Le débroussaillage, la tonte, la taille des haies et l'entretien des massifs vont réduire les risques de début ou de propagation d'un quelconque incendie.

Autres gestes à adopter en cette période :
✲ N'allumez pas de feu (tous les types de feu sont interdits)
✲ Jetez vos mégots dans un cendrier
✲ Si vous avez des combustibles, éloignez-les de la maison et de la végétation

« Chaque geste compte, votre implication est essentielle »

ANNONCES immobilières À LOUER

JUMILHAC LE GRAND

T4 - 80 m²

loyer 355 € / mois hors charges
364 € / mois charges comprises

Maison de 3 chambres, avec jardin privatif, dans un ensemble proche des commerces, et des écoles. Chauffage électrique.
Situé à environ 15kms de St Yrieix la Perche. Disponible pour la mi-juillet.
DPE : Etiquette D, 192 KWhEP/m²/an.

015200016

ANGOISSE

T3 - 71 m²

loyer 463 € / mois hors charges
495 € / mois charges comprises

Maison plain-pied de 2 chambres avec jardin et garage, située à proximité du bourg d'Angoisse. Chauffage électrique. Disponible pour fin septembre.
DPE en cours de réalisation.

030700004

MAZEYROLLES

T4 - 85 m²

loyer 306 € / mois hors charges
315 € / mois charges comprises

Appartement de 3 chambres, au rez-de-chaussée d'une résidence implantée dans un espace verdoyant en face de l'école et la mairie. Chauffage électrique.
DPE en cours de réalisation.

003400008

BEAUREGARD DE TERRASSON

T3 - 61 m²

loyer 292 € / mois hors charges
348 € / mois charges comprises

Maison de 2 chambres avec jardin et garage. A proximité du bourg de Beauregard et à environ 15mn de Terrasson Lavilledieu. Chauffage au gaz propane (réhabilitation à venir). Disponible immédiatement.
DPE : Etiquette D, 228 KWhEP/m²/an.

010600002

Dans les charges, on retrouve notamment les dépenses d'entretien de VMC, des parties communes et la chaudière collective...

Édité par Périgord Habitat, Créapark, bât.2 - Cré@vallée Nord - 212 boulevard des Saveurs - 24660 Coulounieix-Chamiers - Tél 05 53 02 15 00 - Directrice de publication : Séverine GENNERET
Pilotage : Yohan GRANGIER, Hayat MENDIL - Rédaction : Adékoi - Périgord Habitat - Photos : Périgord Habitat - JF Tremege
Photo page de couverture : Animation Semaine de l'innovation Hlm à Sarlat - Conception/mise en page : Art.no graphiste - ISSN 2741-6933