Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



SOMMAIRE

4 GOUVERNANCE
5 CHIFFRES-CLÉS
6 GESTION LOCATIVE
8 RELATION LOCATAIRES
9 ACCOMPAGNEMENT
10 QUALITÉ DE SERVICE
11 PROXIMITÉ
12 ENTRETIEN DU PATRIMOINE
14 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE
16 MARCHÉS PUBLICS
17 VENTES
18 NOS ÉQUIPES
19 RESSOURCES FINANCIÈRES

Direction de publication :
Bertrand Boisserie
Crédits photos :
Périgord Habitat
Conception et coordination :
Yohan Grangier et Hayat Mendil

EDITO

Dès 2024, j'ai souhaité que soit restaurée la trajectoire financière de l'Office et mis en place un nouveau projet d'établissement durable et soucieux de la qualité de service aux usagers.

Les résultats financiers de l'exercice traduisent d'ores et déjà une inflexion encourageante. Cette évolution montre que les efforts engagés portent leurs fruits et que Périgord Habitat est désormais inscrit dans une trajectoire positive.

Ce redressement repose sur une gestion exigeante et un pilotage financier renforcé. Il prend aussi appui sur la mobilisation de l'ensemble des collaborateurs de Périgord Habitat. Chacun, dans son métier, prend sa part de cet effort collectif.

Je tiens ici à les en remercier personnellement.

En redressant durablement Périgord Habitat, nous renforçons ses moyens d'agir pour entretenir et réhabiliter son patrimoine, améliorer le service rendu aux locataires et construire de nouveaux logements, là où les besoins existent.

Pour les français en général et les périgourdins, en particulier, le logement demeure un sujet essentiel de préoccupation. Périgord Habitat a des solutions à faire valoir sur l'ensemble de la Dordogne : dans les agglomérations et les villes, mais aussi dans les bourgs et les communes rurales. Partout, un logement de qualité garantie les meilleurs conditions à une personne de vivre dignement, à une famille de s'installer et à un territoire de rester vivant.

Nous abordons donc l'avenir avec confiance et responsabilité. Notre ambition doit être poursuivie et consolidée : préserver nos équilibres, investir dans notre patrimoine, améliorer la qualité de service et développer une offre de logements diversifiée à la hauteur des besoins de la Dordogne.



Germinal Peiro
Président de Périgord Habitat
Président du Conseil départemental de la Dordogne

GOUVERNANCE

SMOLS - Syndicat Mixte Ouvert du Logement Social
Groupement de collectivités de rattachement composé du Département, du Grand Périgueux, de la Communauté d'agglomération Bergeracoise et de 6 communautés de communes.



CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE 27 MEMBRES

15 **Membres** désignés par le **SMOLS**(*)

1 **Représentant de la Caisse d'Allocations Familiales** du département de la Dordogne

1 **Représentant de l'Union Départementale des Associations Familiales** du département de la Dordogne

1 **Représentant des associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction**

2 **Représentants des organisations syndicales** les plus représentatives dans le département de la Dordogne

5 **Représentants des locataires** désignés par les membres élus par les locataires

2 **Représentants d'associations** dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées

(*)**15 membres désignés par le SMOLS :**
6 désignés au sein du SMOLS + 9 choisis *en qualité de personnalités qualifiées ou/et ayant la qualité d'élus d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI du ressort de compétence de l'OPH Périgord Habitat,* ***autre que du SMOLS.***



CHIFFRES-CLÉS

NOTRE PATRIMOINE

9 268
LOGEMENTS FAMILIAUX

41 ans
Age moyen du parc

Dont :



313
Logements loués à des associations

370
Logements foyers ou équivalents

168
Logements gérés pour le compte de tiers

32%
De logements individuels

68%
De logements collectifs

NOS LOCATAIRES

17 453
PERSONNES LOGÉES



73%
Personnes seules avec ou sans enfant

58%
Ont plus de 50 ans

58%
sont sans activité (retraités ou sans emploi)

55.4%
Perçoivent l'APL

73.6%
Avec des ressources inférieures à 60% du plafond



LES DEMANDES

8 121
DEMANDES ACTIVES DE LOGEMENT



56%
Moins d'un an d'ancienneté

46%
Sont des personnes seules

42%
Ont entre 30 et 49 ans

71%
Avec des ressources inférieures au plafond PLAI

LES ATTRIBUTIONS

3 148
DOSSIERS EXAMINÉS



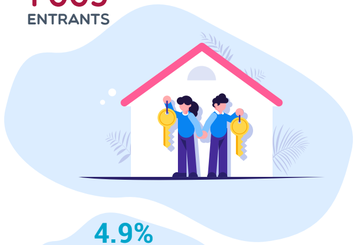
15 mois
Délai moyen d'attribution

52%
Dossiers pour le territoire du Grand Périgueux

1 576
Propositions avec **623** refus

LES ENTRANTS

1 009
ENTRANTS



4.9%
Taux de vacance hors vacance pour démolition et pour vente

23%
Liés aux mises en location de programmes neufs

49%
Sur le territoire du Grand Périgueux

57%
Perçoivent l'APL

32%
En impayés loyer ou dépôt de garantie

LES SORTANTS

858
SORTANTS



12.6%
Mutations internes

10.6%
À la suite du décès du locataire

54.5%
Sur le territoire du Grand Périgueux



RELATION LOCATAIRES

La relation avec les locataires constitue un enjeu majeur pour Périgord Habitat. En 2025, nous avons poursuivi et intensifié nos actions visant à améliorer la qualité de service et à renforcer la concertation locative. Parallèlement, nos dispositifs de médiation ont été consolidés afin d'apaiser les situations conflictuelles et de garantir la tranquillité au sein des résidences. Enfin, la fin d'année 2025 a été marquée par le retour des gardiens au cœur des sites. Ce retour permet de réaffirmer une présence de proximité, favorisant l'écoute et un accompagnement au plus près des besoins des locataires.

- Outils de gestion de la relation locataires
- Démarche d'écoute active (enquêtes de satisfaction, visites de courtoisie)
- Amélioration continue de la relation locataires
- Accompagnement social, prévention des impayés, médiation, visites à domicile, partenariats
- Actions spécifiques dans les quartiers prioritaires et de Politique de la Ville



40
Rencontres en pied d'immeuble

339
Dossiers de médiation sociale

9
Conseils de concertation locative

Des animations pour promouvoir le vivre ensemble : quartier en fête, fête des voisins, évènements autour des composteurs, fresques murales, bourse du mobilier... tout est prétexte à créer et renforcer le lien social.



ACCOMPAGNEMENT

Près des trois quart de nos locataires ont des ressources inférieures à 60% du plafond, les actions de proximité et d'accompagnement ont une dimension très sociale.

LES IMPAYÉS

LOCATAIRES PRÉSENTS
1990 K€
d'impayés



LOCATAIRES PARTIS
4233 K€
d'impayés

Parmi les locataires présents, **32% des entrants** en 2025 sont en **situation d'impayés** pour un montant de **188 000 € de dettes**.

2690
Contacts pris

1221
Mises en demeure

298
Commandements de payer



225
Assignations

144
Reprises des lieux

1198
Délais signés

L'ACCOMPAGNEMENT SPÉCIFIQUE

L'année 2025 a permis une structuration des actions portées par la mission innovation sociale, avec la création du Service Développement Social qui poursuit les actions avec le dispositif LA CLE, soutenue financièrement par le FNAVDL. C'est aussi la gestion des baux glissants avec les partenaires sociaux, l'accompagnement dans l'adaptation du logement pour nos locataires seniors ou/et en situation de handicap.

QUALITÉ DE SERVICE

Engagé depuis 2023 dans une démarche d'amélioration de la Qualité de Service, Périgord Habitat a obtenu le label Quali'Hlm en décembre 2024, avec une validité de trois ans. Cette labellisation témoigne du travail collectif de chaque maillon de la chaîne et de notre engagement constant à améliorer la satisfaction de nos résidents, en offrant des services et des logements de qualité.

9 plans d'action et d'amélioration :

- Enrichissement du dispositif d'écoute des locataires afin de mesurer et ajuster les actions déployées
- Mise en place d'une feuille de route «démarche Qualité» pour les collaborateurs
- Mise en place d'un tableau de bord «Qualité de service»
- Amélioration de la qualité de finition des travaux et réduction des délais de remise en location
- Mise en œuvre des visites de courtoisie
- Amélioration de l'accueil téléphonique et physique
- Amélioration de la gestion des panneaux d'affichage dans les halls d'entrée et travail sur les boîtes aux lettres
- Amélioration de la gestion des encombrants, des espaces verts en pied d'immeuble et de l'entretien des parties communes
- Amélioration du délai de traitement des sollicitations

quali hlm
La qualité de service en actions et en preuves



PROXIMITÉ

Conformément à son projet d'établissement, Périgord Habitat a fait du renforcement de la relation avec ses locataires un axe stratégique majeur. A compter de septembre 2025, une orientation a été prise par le conseil d'administration, visant à davantage réintroduire la dimension humaine dans les relations quotidiennes et à renforcer la proximité avec les résidents. C'est dans cette perspective que les gardiens sont revenus au sein de nos résidences. Ils ont un rôle clé dans la relation entre les locataires et l'office, leurs missions sont multiples et variées.

Ainsi, 4 premiers gardiens ont pris leurs fonctions sur le second semestre 2025, et un appel à candidature a été lancé pour le recrutement de 5 gardiens supplémentaires. Les résidents ont fait leur connaissance à l'occasion d'un moment d'échanges et de convivialité.



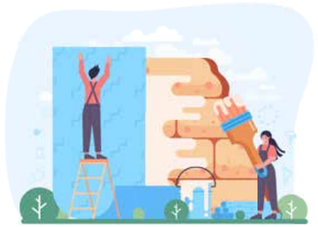


©SCEP

ENTRETIEN DU PATRIMOINE

AMÉLIORATION & REHABILITATION

9 380K€
ENTRETIEN, MAINTENANCE ET RÉHABILITATIONS



3600
Logements concernés par les travaux d'entretien et de maintenance

36
Logements réhabilités

368
Logements en cours de réhabilitation

dont

64%
En réhabilitation thermique

Le **Plan Stratégique de Patrimoine** (PSP) a été adopté par le conseil d'administration en juillet 2020 pour 10 ans. Bien que toujours en vigueur, une révision de ce document a été engagée en 2025 et s'est poursuivie sur le premier semestre 2026.
Les scenarii proposés privilégient à la fois la **préservation et la sécurisation du patrimoine,** ainsi que le **développement et l'amélioration de l'offre de service**. Les orientations décidées permettent ainsi à l'office, de s'adapter aux évolutions de son environnement, pour garantir un niveau de qualité de service constant, voire une montée en gamme sur certains segments du patrimoine.

LE PLAN D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE - PEP

2 956 K€
DÉPENSÉS AU TITRE DES TRAVAUX PEP



1192
Logements concernés par le PEP

59.1%
sur le territoire du Grand Périgueux

15.1%
Sur le territoire bergeracois

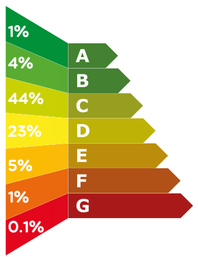
15.6%
Sur le territoire sarladais

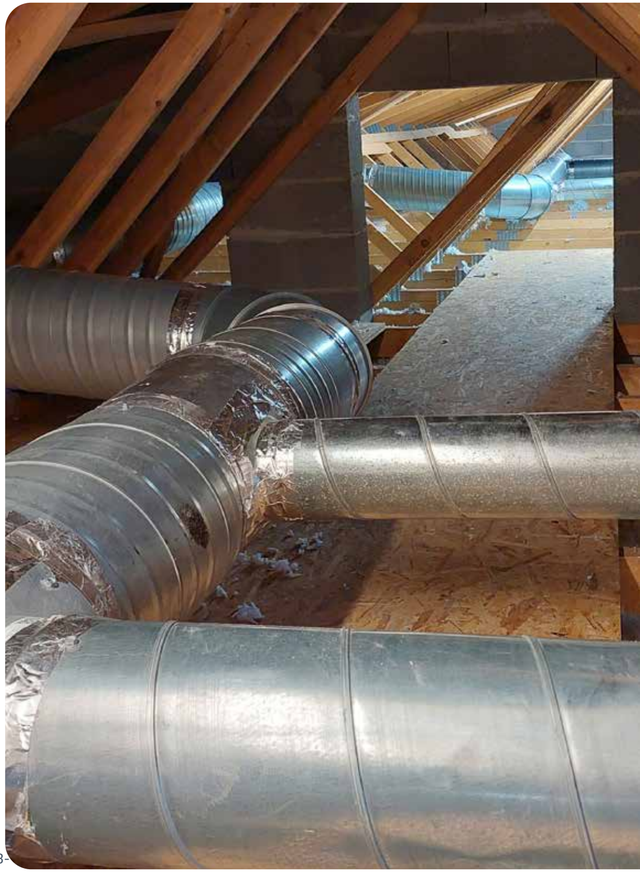
10.2%
Sur le territoire nontronnais

58%
des dépenses ont concerné 9 opérations pour des travaux de remplacement des baignoires par des douches, la création de ventilation ou encore le remplacement d'ascenseurs

Étiquette énergétique du parc :

53%
des logements sont couverts par un DPE opposable







DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

LES MISES EN LOCATION

250
LOGEMENTS MIS EN LOCATION

34.5 millions d'€
Au titre des logements neufs mis en location



15%
De fonds propres

75%
D'emprunts

10%(*)
De subventions

- **Bergerac**, résidence Sévigné 2 - 26 appartements
- **Saint-Pompon**, lotissement la Lousse - 5 maisons
- **Le Pizou**, lotissement les Mandarins - 6 maisons
- **La Coquille**, lotissement les Amandiers - 10 maisons
- **Sanilhac**, lotissement la Chaussénie - 4 maisons
- **Périgueux**, résidence la Minoterie - 12 maisons et 18 appartements
- **Antonne**, résidence Alain Faure - 25 appartements
- **Prigonrieux**, résidence du Verger - 24 appartements
- **Périgueux**, résidence Ribot - 12 appartements
- **Carsac-Aillac**, résidence les Arcades - 21 appartements
- **Siorac-en-Périgord**, lotissement les Fruitiers - 15 maisons
- **Moulin Neuf**, résidence Lamartine - 31 appartements
- **Verteillac**, lotissement les Jardins du Puits - 31 maisons
- **Javerlhac**, résidence les Fayards - 10 appartements

(*)Subventions : 1108 k€ de l'État, 1017 k€ du Département 24, 392 k€ des communautés de communes, 380 k€ des communes, 135 k€ de la Région Nouvelle Aquitaine, 404 k€ Action Logement.

LES CONSTRUCTIONS EN COURS

164
LOGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION



- ***Douzillac***
  - 5 maisons
- ***Cours-de-Pile***
  - 2 maisons
- ***Le-Buisson-De-Cadouin***
  - 10 maisons
- ***Château l'Evêque***
  - 6 appartements
- ***Boulazac-Isle-Manoire***
  - 51 maisons/appartements
- ***Creysse***
  - 26 maisons
- ***Champcevinel***
  - 3 maisons
- ***Coulounieix-Chamiers***
  - 20 maisons/appartements
- ***Périgueux Pozzi***
  - Restructuration de 41 appartements

En 2025, la **programmation nouvelle** déposée auprès du délégataire des aides à la pierre, soit auprès du Conseil départemental de la Dordogne, représente **86 logements** pour un montant **prévisionnel d'investissement de 16.6 millions d'euros.**

108 millions d'€
Représentant 670 logements en étude, en cours et achevés instruits sur l'année 2025.



MARCHÉS PUBLICS

Les achats recensés concernent exclusivement les marchés publics formalisés et des lots notifiés, au cours de l'année. Les besoins d'un montant inférieur au seuil règlementaire de 40 000€ HT ne sont pas pris en compte, ceux-ci faisant l'objet de consultations simplifiées par le biais des demandes de devis.

33 228 K€
Pour un volume de
62 marchés (225 lots)



86.5%
Représente le volume financier des marchés de travaux

12.6%
Représente le volume financier des marchés de service

0.9%
Représente le volume financier des marchés de fournitures

73%
Des lots attribués à des entreprises du département

Clauses d'insertion :

Dans une démarche de soutien de l'emploi local, Périgord Habitat continue d'inscrire la clause d'insertion professionnelle dans ses marchés. Au total, ces sont plus de **2900 heures d'insertion**.



VENTES

Dans le contexte économique actuel, les banques exigent des garanties locatives toujours plus importantes, freinant ainsi les éventuels acquéreurs, notamment les locataires de Périgord Habitat.

Total des ventes :
1 904 K€



71 000 €
Prix de vente moyen d'une maison

12
Maisons vendues

1
Terrain

1
Immeuble

Les acquéreurs sont :

- 8 personnes physiques
- 1 ascendant de locataire de Périgord Habitat
- 2 locataires occupants de Périgord Habitat
- 1 locataire de Périgord Habitat

NOS EQUIPES

LE PERSONNEL DE PÉRIGORD HABITAT

160
Collaborateurs

7 514 K€
Masse salariale



61%
Plus de 10 ans d'ancienneté

83
Femmes
77
Hommes

49 ans
Moyenne d'âge

81% Des collaborateurs formés

79 930 € Dépensés en formations

19 Recrutements

14 Départs

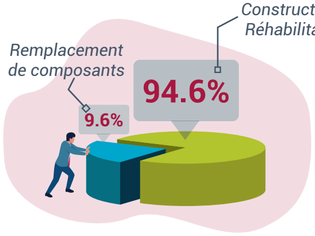
96 points/100 sur l'Index égalité professionnelle



RESSOURCES FINANCIÈRES

L'INVESTISSEMENT

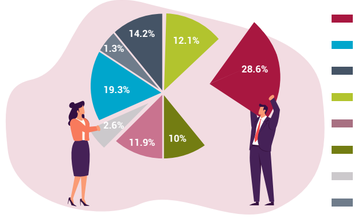
Total Investissement :
20 920 K€



Les **recettes d'investissement** proviennent pour **75% des emprunts**, pour **11% des subventions**, le reste étant couvert par les ventes (5.6%)et la capacité d'autofinancement(7.7%).

LE FONCTIONNEMENT

Total Fonctionnement :
60 703 K€



Les **recettes de fonctionnement** proviennent à 63.5% des loyers des logements, à 12.9% des récupérations de charges, à 8.6% de la reprise sur amortissement, à 6.6% de produits exceptionnels, le reste regroupe les autres loyers, les ventes et les produits financiers ou autres.

PÉRIGORD HABITAT
L'Oustal
Maison départementale de l'habitat
175 rue Martha Desrumaux - CS 3008
24052 PERIGUEUX CEDEX
www.perigordhabitat.fr