

## 1. La présentation générale

L'Office Public de l'Habitat Périgord Habitat est issu de la fusion de Dordogne Habitat et de Grand Périgueux Habitat au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

De la prospection à la gestion, en passant par la construction, la réhabilitation, l'entretien et la relation-client, l'OPH Périgord Habitat couvre tous les métiers de l'immobilier. Il met son savoir-faire et ses compétences au service de chacun et accompagne les acteurs locaux dans leurs différents projets d'habitat.

Sa gouvernance est assurée par le Syndicat Mixte Ouvert pour le Logement Social (SMOLS) de la Dordogne, qui nomme une partie du Conseil d'Administration de Périgord Habitat.

### 1.1 L'organisation territoriale

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, il compte 9082 logements répartis en 606 groupes immobiliers.  
Il compte également 315 équivalents logements et 85 logements de gendarmerie, soit un total de 9 482 logements en patrimoine  
Il est présent sur 165 communes du département.

Le patrimoine est réparti sur 5 territoires.

Territoire	Nb logements	% du parc
TERRITOIRE PERIGUEUX	2966	33%
TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	2185	24%
TERRITOIRE NORD	965	11%
TERRITOIRE SUD OUEST	1526	17%
TERRITOIRE SUD EST	1440	16%
TOTAL	9082	100%

- Plus de 50% des logements gérés par Périgord Habitat se situent à Périgueux et son agglomération.
- Un tiers du patrimoine de Périgord Habitat se situe dans le Sud du département de la Dordogne.
- Le territoire du Nord est celui dans lequel il y a le moins de logements (11% du parc global).

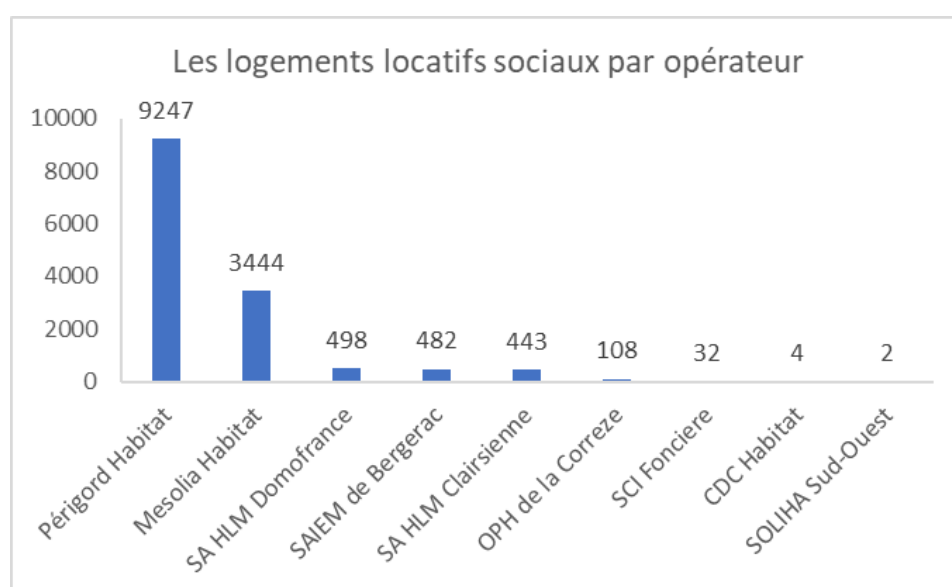
Les EPCI sur lesquels sont implantés les groupes de logement :

EPCI	Nombre de groupes de logements	Nombre de logements	% du nombre de logements sur le parc total
CA LE GRAND PERIGUEUX *	220	5151	57%
CC DU TERRASSONNAIS EN PERIGORD NOIR THENON HAUTEFORT	43	525	6%
CA BERGERACOISE *	31	465	5%
CC SABLAT-PERIGORD NOIR	17	396	4%
CC ISLE VERN SALEMBRE EN PERIGORD	36	349	4%
CC DU PAYS RIBERACOIS *	42	315	3%
CC DU PERIGORD NONTRONNAIS	26	265	3%
CC ISLE ET CREMPSE EN PERIGORD *	27	207	2%
CC PERIGORD-LIMOUSIN	26	218	2%
CC ISLE DOUBLE LANDAIS *	16	182	2%
CC DES BASTIDES DORDOGNE-PERIGORD	22	178	2%
CC DE LA VALLEE DE L'HOMME	19	175	2%
CC VALLEE DE LA DORDOGNE ET FORET BESSEDE	13	157	2%
CC DE DOMME-VILLEFRANCHE DU PERIGORD	12	107	1%
CC ISLE-LOUE-AUVEZERE EN PERIGORD *	14	92	1%
CC DRONNE ET BELLE	15	89	1%
CC DU PAYS DE ST AULAYE	8	85	1%
CC DU PAYS DE FENELON *	10	75	1%
CC DE PORTES SUD PERIGORD	7	34	0,4%
CC DE MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURCON	4	17	0,2%

(\* EPCI adhérents au SMOLS)

## 1.2 Le positionnement concurrentiel par rapport aux autres OLS.

En 2019-2020, sur la base des données transmises par les services du Département de la Dordogne (hors les logements communaux-intercommunaux ni les logements privés conventionnés), la répartition par OLS était la suivante.



(Statistiques établies sur la base des logements familiaux et éq. logements en 2020)

Les parts de marché par EPCI montrent que Périgord Habitat est présent sur l'ensemble du territoire périgourdin, avec 65% des logements locatifs sociaux de la Dordogne (cette quotité passerait à 60% si nous intégrions les logements communaux et intercommunaux).

Seule la communauté de communes du Pays Foyen (33) qui comporte une commune périgourdine (Port Sainte Foy et Ponchapt) n'a pas de logement de l'OPH.

La commune de Saint Michel de Montaigne de la communauté de communes de Castillon/Pujols (33) n'a aucun logement social.

	LLS PH	LLS Totaux	Parts de marché
CAGP	5273	6560	80%
CC du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort	527	760	69%
CAB	465	2606	18%
CC Sarlat - Périgord Noir	405	633	64%
CC Isle Vern Salembre en Périgord	358	665	54%
CC du Périgord Ribéracois	320	367	87%
CC du Périgord Nontronnais	265	291	91%
CC Périgord Limousin	212	270	79%
CC Isle et Crempse en Périgord	207	228	91%
CC des Bastides Dordogne-Périgord	184	337	55%
CC Isle Double Landais	182	207	88%
CC de la vallée de l'Homme	168	255	66%
CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède	157	185	85%
CC de Domme - Villefranche du Périgord	110	156	71%
CC Dronne et Belle	95	118	81%
CC Isle Loue Auvézère en Périgord	92	120	77%
CC du Pays de Saint Aulaye	85	86	99%
CC du Pays de Fénelon	81	144	56%
CC des Portes Sud Périgord	41	95	43%
CC de Montaigne Montravel et Gurson	20	105	19%
CC du Pays Foyen		72	0%
<b>Total général</b>	<b>9247</b>	<b>14260</b>	<b>65%</b>

Périgord Habitat est à la fois le premier acteur en nombre de logements mais également celui qui dispose de la plus large couverture territoriale.

Pour les deux communautés d'agglomération du Département, les répartitions sont celles présentées dans les tableaux suivants.

Les écarts de parts de marché de Périgord Habitat entre les agglomérations du Grand Périgueux et du Bergeracois illustrent les positionnements historiques de l'ex-OPH Périgueux puis Grand Périgueux Habitat sur l'agglomération de Périgueux et de l'ex-ESH Périgordia, aujourd'hui Mésolia sur le Bergeracois.

Périgord Habitat possède, gère et entretient 80% des logements locatifs sociaux de la CAGP.

Pour les 25 communes de la CAGP disposant de logements locatifs sociaux :

Nom des communes	LLS PH	Parts de marché
Agonac	6	17%
Antonne-et-Trigonant	14	100%
Bassillac et Auberoche	27	100%
Boulazac Isle Manoire	495	66%
Champcevinel	32	36%
Chancelade	90	39%
Château-l'Evêque	54	100%
Coulounieix-Chamiers	931	97%
Coursac	29	100%
La Chapelle-Gonaguet	4	100%
La Douze	6	100%
Lacropte	11	100%
Marsac-sur-l'Isle	64	40%
Mensignac	17	100%
Périgueux	3081	89%
Razac-sur-l'Isle	13	34%
Saint Crépin-d'Auberoche	5	100%
Saint Pierre de Chignac	9	100%
Sanilhac	81	60%
Sarliac-sur-l'Isle	40	100%
Savignac-les-Eglises	22	27%
Sorges et Ligueux en Périgord	5	100%
Trélissac	189	59%
Val de Louyre et Caudeau	11	52%
Vergt	37	100%
<b>Total général</b>	<b>5273</b>	<b>80%</b>

Pour 13 d'entre elles, Périgord Habitat est le seul bailleur social présent.

Il faut noter qu'avec 3081 logements, l'Office disposait de 89% des logements locatifs sociaux de la ville de Périgueux courant 2020.

Périgord Habitat dispose de 18% des logements locatifs sociaux de la CA du Bergeracois.

Pour les 15 communes de la Communauté d'Agglomération du Bergeracois disposant de logements sociaux, les parts de marché sont les suivantes :

Nom des communes	LLS PH	Parts de marché
Bergerac	323	16%
Creyse	10	7%
Gardonne	3	7%
Ginestet	5	100%
La Force	0	0%
Lamonzie-Saint-Martin	24	41%
Monestier	0	0%
Mouleydier	13	41%
Pomport	0	0%
Prigonrieux	17	11%
Rouffignac-de-Sigoulès	8	100%
Saint Nexans	8	100%
Saint Pierre d'Eyraud	34	100%
Saint Sauveur	15	100%
Sigoulès-et-Flaugeac	5	16%
<b>Total général</b>	<b>465</b>	<b>18%</b>

Bien que ce territoire ne soit pas celui de notre implantation historique, il existe toutefois 5 communes où Périgord Habitat est le seul bailleur représenté (Ginestet, Rouffignac-de-Sigoulès, Saint-Nexans, Saint Pierre d'Eyraud, Saint Sauveur).

3 communes disposent de logements sociaux sans que nous ne soyons présents sur leurs territoires (La Force, Monestier et Pomport).

Pour ces deux communautés d'agglomération, Périgord Habitat est présent sur l'ensemble des communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, toujours en concordance avec les territoires d'implantation historique.

Communes SRU	LLS PH	LLS Totaux	Parts de marché
Déficitaire SRU	619	2703	23%
Bergerac *	323	1995	16%
Chancelade **	90	230	39%
Prigonrieux *	17	157	11%
Trélissac **	189	321	59%
nouvelle SRU	603	914	66%
Bassillac et Auberoche **	27	27	100%
Boulazac Isle Manoire **	495	753	66%
Sanilhac **	81	134	60%
soumise SRU	4012	4438	90%
Coulounieix-Chamiers **	931	963	97%
Périgueux **	3081	3475	89%
<b>Total général</b>	<b>5234</b>	<b>8055</b>	<b>65%</b>

\* Communes de la CAB

\*\* Communes de la CAGP

## 2. La présentation du patrimoine

### 2.1 Les époques de construction et la structure du parc

Les époques de construction (ou de mise en service pour les opérations d'acquisition-amélioration) sont les suivantes

Plus de 50% du parc a été construit ou mis en service avant 1980.

Epoques de mise en service	Nbre de logts	% logts
1920-1929	42	0,5%
1930-1939	83	0,9%
1950-1959	479	5%
1960-1969	1512	17%
1970-1979	2581	28%
1980-1989	958	11%
1990-1999	1284	14%
2000-2009	1056	12%
2010-2020	1087	12%
Total	9082	100%

### La structure du parc

Territoires	Collectif	% coll	Individuel	% indiv	Total général
Territoire Grand Périgueux	1439	66%	746	34%	2185
Territoire Nord	435	45%	530	55%	965
Territoire Sud Est	764	53%	676	47%	1440
Territoire Sud-Ouest	614	40%	912	60%	1526
Territoire Ville de Périgueux	2937	99%	29	1%	2966
Total général	6189	68%	2893	32%	9082

Les deux tiers du parc de Périgord Habitat sont des logements collectifs.

Toutefois, en fonction des territoires, des différences notables existent :

- Majorité de logements individuels sur les territoires Nord et Sud-Ouest
- Equilibre de la structure du parc sur le territoire Sud-Est
- Quasi exclusivité de logements collectifs sur la ville de Périgueux
- Représentativité de la structure de parc pour le territoire du Grand Périgueux

### La typologie du parc

Typologie	Nombre de logements	%
T1	258	3%
T2	1354	15%
T3	3626	40%
T4	3183	35%
T5	612	7%
T6	45	0,5%
T7	3	0,03%
T8	1	0,01%
Total général	9082	100%

Il existe une majorité de T3 (40%) et de T4 (35%), correspondant aux structures d'occupation plus familiales des années 60-70-80.

La part des T1 et des T2 est de 18%.

Des différences de répartition de typologie existent entre les territoires, même si la principale représentation de typologie est toujours celle des T3-T4 (entre 74% et 77% des logements par territoire).

TERRITOIRE	TYPE 1	TYPE 2	TYPE 3	TYPE 4	TYPE 5	TYPE 6	TYPE 7	TYPE 8	TOTAL
TERRITOIRE GRAND PERIGUEUX	25 1%	328 15%	868 40%	771 35%	175 8%	16 1%	1 0%	1 0%	2185 100%
TERRITOIRE NORD	63 7%	113 12%	371 38%	355 37%	60 6%	3 0%			965 100%
TERRITOIRE SUD EST	34 2%	139 10%	498 35%	598 42%	159 11%	12 1%			1440 100%
TERRITOIRE SUD OUEST	37 2%	198 13%	587 38%	581 38%	115 8%	8 1%			1526 100%
TERRITOIRE VILLE DE PERIGUEUX	99 3%	576 19%	1302 44%	878 30%	103 3%	6 0%	2 0%		2966 100%
<b>Total général</b>	<b>258</b> 3%	<b>1354</b> 15%	<b>3626</b> 40%	<b>3183</b> 35%	<b>612</b> 7%	<b>45</b> 0%	<b>3</b> 0%	<b>1</b> 0%	<b>9082</b> 100%

Les deux territoires les plus dissemblables sont le territoire sud-est (proportion de T1-T2 de 12% et de T4-T5 de 53%) et le territoire de la ville de Périgueux (proportion de T1-T2 de 22% et de T4-T5 de 33%)

Les 3 autres territoires ont des structures de parc équivalentes.

L'étude des répartitions de type de logement par décennie montre que les inflexions contemporaines (baisse de la part de T4 et de T5 dans les programmes et confortation des T2-T3) sont effectives depuis les décennies 1980-1990.

Décennies de mise en service	1920-1929	1930-1939	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2020	Total général
TYPE 1				0,4%	4%	5%	3%	4%	2%	<b>258</b>
TYPE 2	7%		18%	8%	11%	22%	17%	19%	21%	<b>1354</b>
TYPE 3	7%	31%	34%	38%	41%	39%	40%	40%	45%	<b>3626</b>
TYPE 4	86%	65%	43%	40%	35%	29%	34%	33%	28%	<b>3183</b>
TYPE 5		4%	3%	13%	9%	4%	5%	4%	3%	<b>612</b>
TYPE 6			2%	1%	1%		0,4%			<b>45</b>
TYPE 7							0,2%	0,1%		<b>3</b>
TYPE 8			0,2%							<b>1</b>
Total général	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	<b>9082</b>

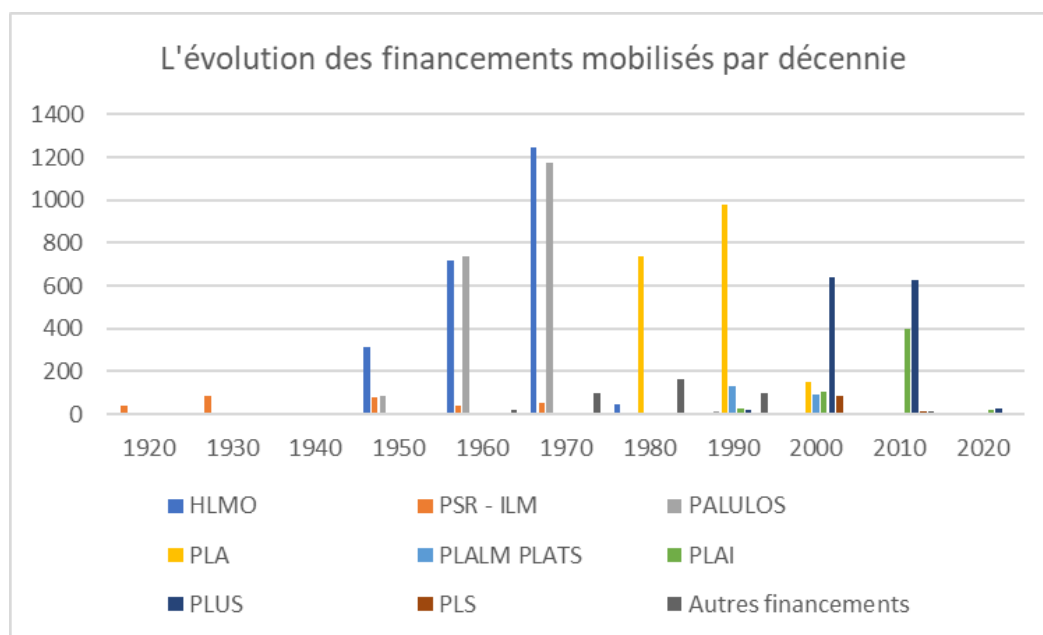
## 2.2 Les type de financement et la structure des loyers

La nature des financements sollicités ont suivi le développement des deux ex-OPH. Nous notons une part conséquente de financement PALULOS.

Financement	Nbre de logements	%
HLMO	2327	26%
PSR - ILM	297	3%
PALULOS	2019	22%
PLA	1870	21%
PLALM PLATS	219	2%
PLAI	547	6%
PLUS	1304	14%
PLS	101	1%
Autres financements	398	4%
<b>Total général</b>	<b>9082</b>	<b>100%</b>

L'évolution des différents types de financement illustrent bien 3 grandes périodes de développement du logement social.

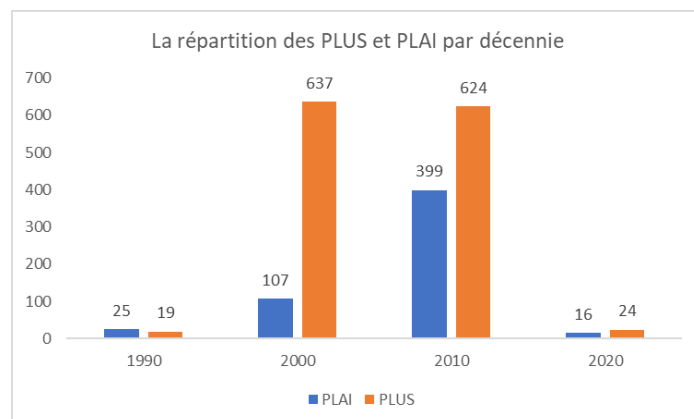
- Les décennies 1950-1970 avec la mobilisation des prêts HLMO et de la PALULOS (48% du parc de Périgord Habitat).
- Les décennies 1980-1990 (et 2000) avec le PLA (21% du parc).
- Les décennies 2000-2010 (et 2020) avec le développement des PLUS et des PLAI





Le recours aux PLUS et PLAI a débuté dès leur création à la fin de la décennie 1990.

Le recours principal au PLUS au cours de la décennie 2000 a été partiellement corrigé au cours de la décennie suivante, tout en étant toujours privilégié.



Les données des valeurs loyers pratiquées relativisent l'image suggérée par le recours important au PLUS, à la suite des programmes PLA des années 80-90.

En effet, 53% du parc (4777 logements) sont des logements PSR-ILM, HLMO, PALULOS, PLATS-PLALM, à des niveaux de loyer presque exclusivement inférieurs à 5€/m<sup>2</sup> de surface habitable. Soit à des montants de loyers inférieurs à ceux des logements PLAI.

	Moyenne de €/m <sup>2</sup> SH pratiqué							
	PSR	ILM	HLMO	PALULOS	PLATS	PLALM	PLA	
TYPE 2	3,65 €	4,41 €	4,92 €	4,99 €	4,62 €	5,04 €	6,53 €	
TYPE 3	4,31 €	4,05 €	4,47 €	4,42 €	4,68 €	5,10 €	6,00 €	
TYPE 4	4,27 €	4,20 €	4,35 €	4,17 €	4,69 €	4,99 €	5,77 €	
	PLUS CD 90%	PLUS ANRU	PLUS CD	PLUS	PLAI ANRU	PLAI	PLAI ADAPTE	PLS
TYPE 2	4,93 €		5,79 €	6,00 €		5,48 €		7,79 €
TYPE 3	4,78 €	5,43 €	5,46 €	5,78 €	4,61 €	5,13 €	4,78 €	6,86 €
TYPE 4	4,54 €	5,25 €	5,43 €	5,65 €	4,61 €	5,06 €		6,78 €

Il est important de relever que les niveaux de loyers pratiqués sont inférieurs aux montants des plafonds.

L'ajustement par rapport aux plafonds des conventions relève à la fois de raisons historiques (delta entre les évolutions annuels des plafonds de loyer et les conditions d'occupation) et de raisons commerciales (en fonction des zones de tension des différents territoires).

Schématiquement, la répartition est la suivante :

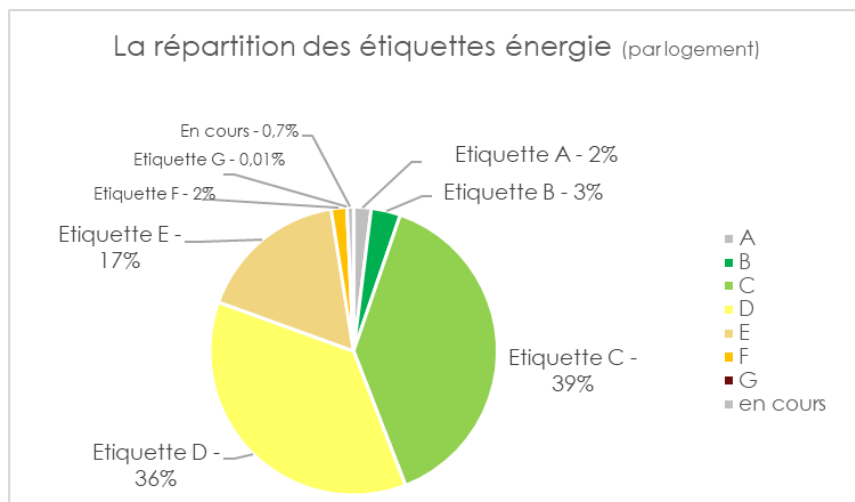
Loyers pratiqués correspondant aux plafonds de loyers	25% des logements
Loyers compris entre 90 et 100% des plafonds de loyers	60% des logements
Loyers pratiqués < 90% des plafonds	15% des logements

L'écart mensuel au plafond de l'ensemble des logements conventionnés est estimé aux alentours de 170.000 €.

Ces données seront précisées dans le projet de rapport de la Convention d'Utilité Sociale.

## 2.3 La répartition du patrimoine par étiquette énergie (kWh.ep.m<sup>2</sup>.an)

Au 31/12/2020, les étiquettes énergie des logements sont les suivantes :

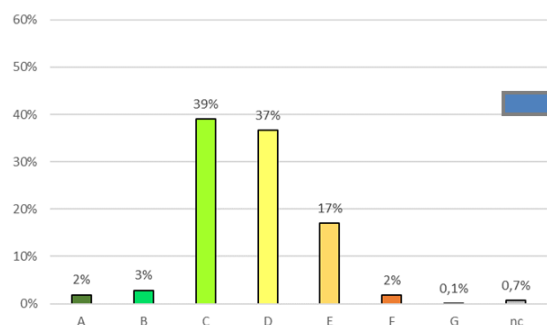


44% du parc est classé en étiquettes énergie A-B-C.  
Avec les logements de la classe D, ce sont 80% des logements.

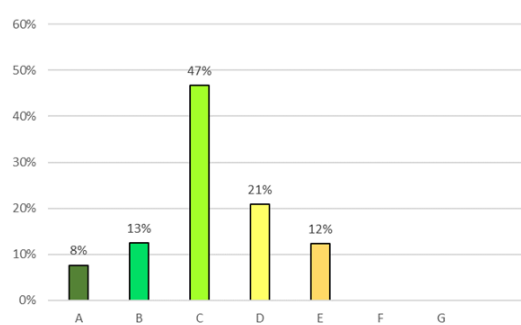
La corrélation entre le parc chauffé électriquement et les logements en étiquette énergie E a été soulevée antérieurement.

Tel que cela a été présenté dans le Plan Stratégique de Patrimoine, les interventions sur le patrimoine auront au terme du PSP une incidence notable sur les consommations d'énergie des logements.

Répartition du parc HLM de Périgord Habitat par étiquette DPE (2020)



Répartition du parc HLM de Périgord Habitat par étiquette DPE (2029)



Et, surtout, ces données seront réappréciées à la suite de la réforme des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) et de la meilleure prise en compte de l'émission des gaz à effet de serre. L'incidence des modes de chauffage (électrique notamment) sera réinterprétée.

## 2.4 L'état du service rendu

Dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine, le parc a fait l'objet d'une cotation, base de l'élaboration des stratégies patrimoniales.

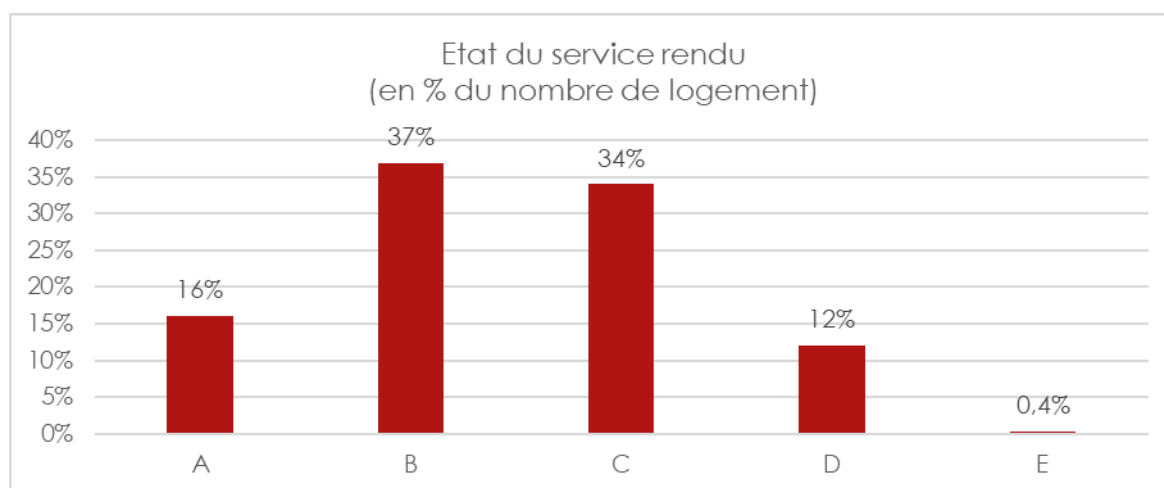
Au-delà des aspects techniques qui sont incontournables, les contextes géographique et environnemental ont été autant d'axes d'études du notre parc.

L'état du service rendu présenté ici ne retient pas les données sociales. Elles sont une synthèse en elles-mêmes et font l'objet d'un développement propre, au cœur de la CUS : la politique sociale.

La note moyenne obtenue permet de classer le patrimoine en 5 catégories selon le barème ci-dessous :

Gammes	Définition	Note globale comprise entre
A	Très bon état du service rendu	[3,5 à 4]
B	Bon état du service rendu	[3 à 3,5]
C	Assez bon état du service rendu	[2,5 à 3]
D	Assez faible état du service rendu	[2 à 2,5]
E	Faible état du service rendu	[inf à 2]

Les résultats de la qualification sont les suivants.



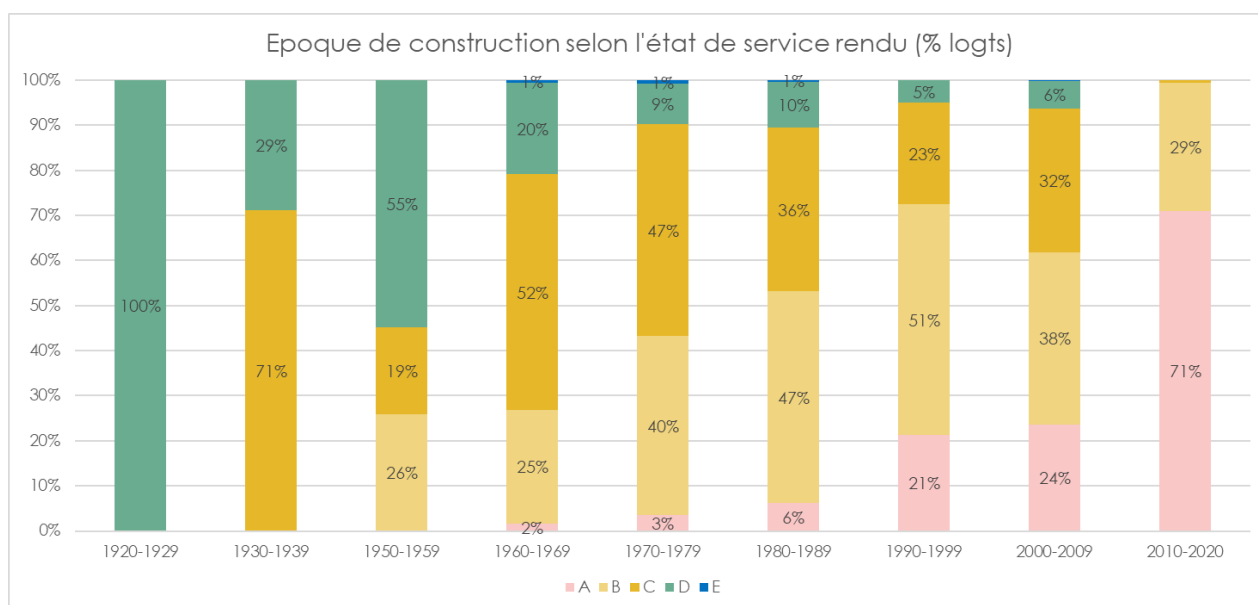
L'état du service rendu se situe majoritairement en gamme B (bon état) et C (assez bon état) :

- ➔ 16% en gamme A (1470 logements, 112 ensembles immobiliers)
- ➔ 37% en gamme B (3349 logements, 197 ensembles immobiliers).
- ➔ 34% en gamme intermédiaire C (3134 logements, 213 ensembles immobiliers).
- ➔ 12% du parc en gamme D (1094 lgts, 78 ens. imm.) et 0,4% en E (35 lgts, 8 résidences).

En complément d'information, la gamme E correspond à des groupes immobiliers composés de logements individuels situés en secteur rural (Villefranche du Périgord, La Roche Chalais, Hautefort, Limeyrat, Champniers Reilhac, Vieux Mareuil, Nontron). Tous sont inscrits en renouvellement urbain ou en désengagement dans le PSP.

A l'aune de l'ancienneté du patrimoine, les opérations nouvelles contribuent annuellement à près de 2% de renouvellement du parc, induisant une augmentation progressive de l'état du service rendu.

Les résultats détaillés selon les époques de construction du parc établissent la répartition suivante.

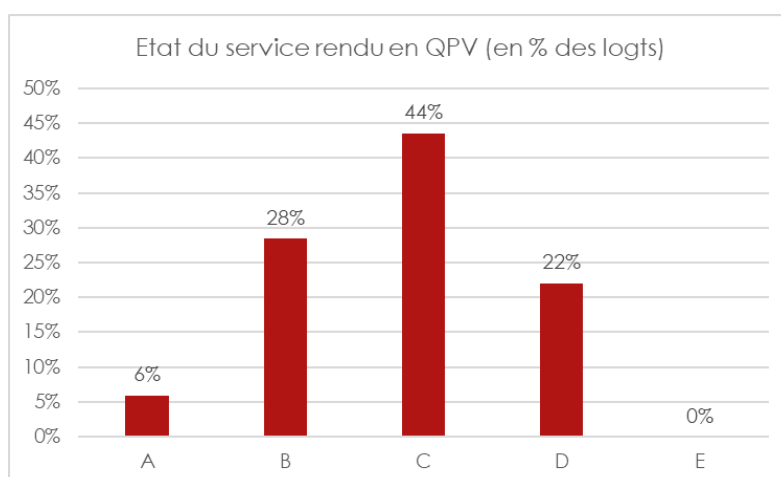


Il existe une corrélation évidente entre l'ancienneté du parc de Périgord Habitat et son état de service rendu : plus le patrimoine est ancien, moins l'état de service rendu correspond aux attendus de confort et d'attractivité contemporain.

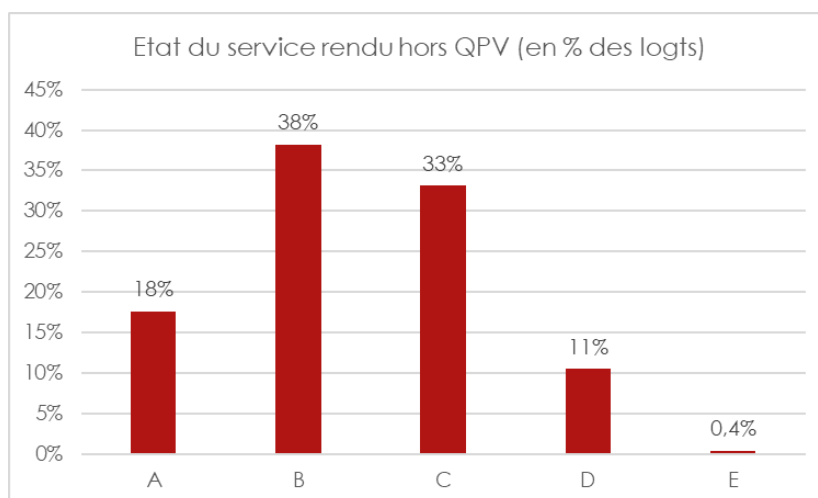
Les logements mis en service au cours de la dernière décennie sont notés positivement (très bon état et bon état de service rendu). Les logements construits jusqu'au début de la décennie 1960 sont classés majoritairement en gammes C et D.

Si on apprécie l'état du service rendu dans et hors les quartiers prioritaires, on obtient les représentations suivantes.

### Etat du service rendu en QPV



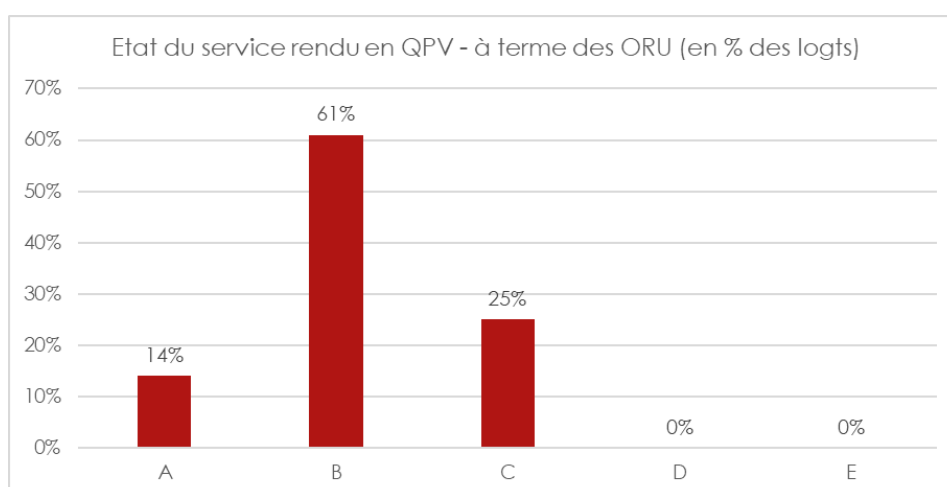
## Etat du service rendu hors QPV



La qualification de l'état du service rendu est moins favorable en QPV avec 44% du parc en gamme C contre 33% hors QPV. De plus, bien que 34% des logements soient classés en gammes A et B en QPV, ils sont 56% hors QPV. Cependant ce dernier comprend les seuls logements (0,4%) classés en gamme E (faible état du service rendu) contre aucun en QPV.

La référence aux époques de construction est immédiate. Même si les opérations de renouvellement urbain sont venues corriger l'état de service rendu et continuent de le faire, les quartiers prioritaires sont encore caractérisés par des grands ensembles. Ces quartiers en mutation correspondent encore aux formes urbaines des décennies 1960-1970, sources de logements classés en gamme C et D à plus de 50%. Et les effets physiques des opérations RU des décennies 2000-2010 n'infléchissent positivement l'image et l'attractivité des quartiers qu'avec un décalage temporel.

Nous pouvons estimer que l'achèvement des programmes de renouvellement urbain dans les deux QPV de l'agglomération périgourdine (reconstruction des 30 logements de la résidence de Saltgourde et NPNRU de Chamiers) permettra la mise à jour suivante de l'état de service rendu des groupes en QPV.



## Le zoom sur la politique de la ville

Le patrimoine de Périgord Habitat compte plusieurs groupes situés dans les zonages de la politique de la Ville, sur les agglomérations de Périgueux et de Bergerac ; soit près de 2.400 logements (26% du parc total de PH).

	QPV	QVA	Terr. Fragilisés	TOTAL
AGGLO DE PERIGUEUX	984	423	706	2113
AGGLO DE BERGERAC	209	27	38	274
PERIGORD HABITAT	1193	450	744	2387

Avec des groupes sur 4 des 5 QPV du département de la Dordogne, pour 1193 logements (13% du parc total), Périgord Habitat est fortement concerné par les thématiques de mixité sociale, d'intégration des publics précarisés et d'amélioration du cadre de vie.

Seul le QPV Quartier Nord de Bergerac ne contient pas de logements de Périgord Habitat.

Si les groupes inscrits dans les Quartiers de Veille Active peuvent comprendre des sites historiques de la Politique de la Ville est cours de normalisation et d'interventions banalisées, ils font l'objet d'une gestion attentive.

Les collectivités locales ont choisi d'identifier un tiers zonage (les territoires fragilisés) correspondant à des quartiers préoccupants socialement et économiquement et pour lesquelles la vigilance des pouvoirs publics est appelée. Plus de 700 logements sont concernés sur les deux principales agglomérations de la Dordogne.

### 3. La politique patrimoniale

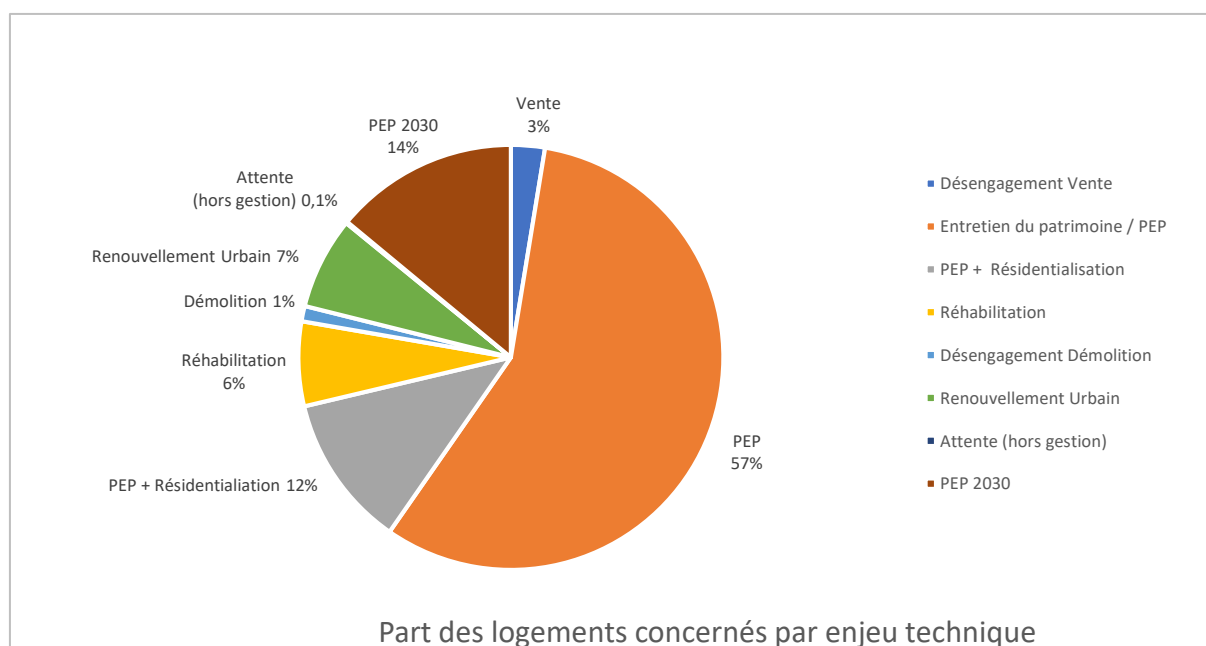
#### 3.1 Les enjeux techniques du Plan Stratégique du Patrimoine

Le recensement des besoins de travaux consécutif au travail de validation des enjeux PSP par groupe immobilier fait ressortir un arbitrage des travaux à **61 M€ sur les 10 prochaines années**.

Enjeux techniques	Nombre de groupes immobiliers	Nombre de logements	Part des logements concernés par enjeu technique	Montant des travaux total pour cet enjeu	Montant de travaux moyen pour cet enjeu
Réhabilitation	34	608	6 %	10 640 749 € (17%)	17 501 €
RU	10	662	7 %	13 821 051 € (23%)	20 878 €
Entretien du patrimoine / PEP	383	5 398	57 %	26 862 050 € (44%)	4 976 €
PEP + Résidentialisation	26	1 099	12 %	7 009 750 € (12%)	6 378 €
Attente (hors gestion)	2	11	0,1 %	-	-
Désengagement Vente	67	244	3 %	1 288 500 € (2%)	5 281 €
Désengagement Démolition	9	110	1 %	1 320 000 € (2%)	12 000 €
PEP 2030	96	1 323	14 %	-	-
<b>Total</b>				<b>60 942 100 €</b>	

Ce besoin de travaux se répartit comme suit :

- 44% pour des travaux d'entretien du patrimoine (PEP),
- 26% pour des travaux de renouvellement urbain,
- 19% pour des travaux de réhabilitation,
- 8% pour des travaux d'entretien du patrimoine (PEP) conjugués à des travaux de résidentialisation,
- 2% pour des travaux de remise en état de logement avant cession
- et 1% pour des travaux de démolition.



### 3.2 Le Plan de Développement de l'Offre

Il postule un objectif de développement de 120 à 150 logements par an en moyenne sur la période.

Ce rythme sera confronté à des évolutions de contexte telles que :

- les moyens du délégataire pour les crédits d'aide à la pierre accordés par l'Etat,
- les ajustement des projets aux objectifs des politiques locales de l'habitat (PDH et les PLH) qui ajusteront l'offre nouvelle à la réalité de la demande et des potentiels des territoires,
- les conditions des PLF annuels remettant en cause la santé et pérennité financière de l'office
- un coût estimé à 125 000 € par logement (moyenne collectif -individuel)

Les choix de l'implantation territoriale sont appréhendés selon la répartition suivante :

- 70% dans les 2 agglomérations et plus principalement sur les communes impactées par la loi SRU article 55
- 30% dans les centres bourgs et reste du département
- Sur les réserves foncières de l'office

Les structures de financement des opérations sont a priori :

- 40% en PLUS et à adapter selon règle PDH et PLH
- 60 % en PLAI et à adapter selon règle PDH et PLH
- PLS (si besoin) et à adapter selon règle PDH et PLH

Les autres produits comme foyers, résidences sociales etc... pourront être développés si besoin et si interpellation des opérateurs ou institutionnels.

Les enjeux sociétaux seront appréciés afin d'être intégrés dans le plan de développement de l'offre. L'office étudiera au cas par cas des opérations aux procédés constructifs plus innovants, ainsi que les équipements contributeurs du Développement Durable et économes en énergie.

Les projets d'accession sociale seront envisagés sur les territoires dont les collectivités et EPCI sont promoteurs de ce type de projet

L'office souhaite développer une filiale spécifique dédiée au logement sénior et aller plus loin que les premiers logements adaptés aux personnes âgées lancés sur le dernier PSP. Une démarche projet sera lancée, en ce sens, par l'office dès 2021.

### 3.3 Le plan de vente

Il prévoit un objectif de rythme de vente autour de 15 par an pour les logements ordinaires, hors les sites particuliers (Résidences Personnes âgées, gendarmeries) qui font l'objet de négociations spécifiques avec des tiers.

Il présente 244 logements à la vente.

Ces sites sont et seront appréciés en fonction de leur potentiel de contribution aux futures opérations d'investissement, de l'offre locative des territoires, des demandes faites par les locataires occupants, des évolutions territoriales et des équilibres de statut d'occupation. D'autres critères pourront être considérés selon les sites proposés à la vente.



### 3.4 Le Plan de Réhabilitation et de Renouvellement Urbain

Ce plan distingue les réhabilitations des programmes de rénovation incluant des opérations de démolition et/ou de reconstruction.

Il prévoit un échelonnement des réhabilitations en fonction des besoins d'intervention lourde, des stratégies territoriales développées par les collectivités et les EPCI, de l'occupation des sites et des opportunités financières proposées par les contributeurs financiers et les programmes de financement nationaux et européens.

## 4. La politique sociale

### 4.1 L'état des lieux de l'occupation : une occupation très sociale confirmée et s'accroissant

Au 31 décembre 2020.

	Composition Familiale des locataires présents	Composition Familiale des locataires entrants
Personnes seules	43 %	25 %
Famille Monoparentale	30 %	44 %
Couple sans enfants	10 %	6 %
Couple avec enfants	14 %	15 %

Toujours une tendance forte à la transformation de notre occupation : passant de la famille à la personne seule mais les familles monoparentales sont prépondérantes dans les attributions du fait aussi de la typologie du patrimoine qui reste encore sur de grands logements.

	Tranche d'âge des présents (signataire)	Tranche d'âge des entrants (signataire)
Moins de 30 ans	7 %	23 %
De 30 à 39 ans	16 %	27 %
De 40 à 49 ans	19 %	23 %
De 50 à 64 ans	30 %	18 %
+ de 65 ans	25 %	7 %
NR	2 %	2 %

On constate un vieillissement de nos occupants historiques mais un rajeunissement dans les nouveaux entrants.

	Locataires présents	Locataires entrants
Ressources > au plafond de ressources PLUS	27%	17 %
Ressources < au plafond de ressources PLUS	73 %	83 %

Si 73 % des locataires présents ont des ressources inférieures au plafond PLUS, cependant, la situation des nouveaux entrants se dégrade (+ 10 pts)

	Locataires présents	Locataires entrants
Sans emploi	33 %	45 %
Employés	17 %	18 %
Ouvriers	13 %	12 %
Retraités	25 %	8 %
Artisans/Prof. Libérales	5 %	4 %

Au regard de l'emploi, on constate une forte augmentation du nombre d'entrants sans emploi au détriment des retraités, des artisans et professions libérales.

Également, le revenu moyen par ménage en euros/mois s'élève à : 1 105 € pour les présents et à 995 € pour les entrants.

En termes de prestations sociales, la moyenne par ménage en euros/mois passe de 190 € pour les présents à 258 € pour les entrants.

57 % des locataires sont bénéficiaires de l'A.P.L.

Au vu des statistiques d'occupation, une attention sera portée sur le peuplement et la politique d'attribution

#### 4.2 L'état des lieux de la demande locative

Périgord Habitat gère la demande de logement au travers du Système National d'Enregistrement de la demande de logement sociale.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, dans le cadre de la fusion, l'enregistrement de la demande est assuré, par les territoires et le Pôle Commercial.

Les caractéristiques de la demande en Dordogne (source S.N.E./AATIKO) : 5 042 demandes en stock au 31/12/2020

EPCI Souhaité	Nombre de demandes	TAUX
CA le Grand Périgueux	2 155	56%
CA Bergeracoise	1 062	27%
CC du terrassonnais en Périgord Noir	219	6%
CC Sarlat -Périgord Noir	218	6%
CC Isle Vern Salembre en Périgord	200	5%

- *L'âge des demandeurs :*

Tranche d'âge	%
- de 30 ans	21
De 30 à 39 ans	23
De 40 à 49 ans	19
De 50 à 64 ans	18
+ de 65 ans	19

La faible pression locative constatée sur l'ensemble de la population des demandes se concrétise de façon différente selon les classes d'âge.

La pression de la demande augmente pour les classes d'âge les plus élevées. Un tiers de la demande se concentre sur les populations au-delà de 50 ans.

- **La composition des ménages :**

	<b>%</b>
Personnes seules	49
2 Personnes	24
3 Personnes	14
4 Personnes	8
5 Personnes	3
+ de 5 personnes	2

Les personnes seules et les couples représentent les 2/3 des demandes et au regard de la typologie du parc, on constate une forte pression locative sur ces types de demandeurs au regard des typologies de logements disponibles.

- **Les ressources des ménages au regard des plafonds de ressources :**

<b>Ressources/plafonds</b>	<b>%</b>
=<PLAI	52
>PLAI et <=PLUS	13
>PLUS et <=PLS	2
>PLS	1
Non saisie/sans objet	32

La moitié des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI. Et un tiers des revenus imposables ne sont pas saisis.

- **La situation actuelle du logement**

<b>Situation du logement</b>	<b>%</b>
Locataire Parc HLM	29
Parc Privé (Locataire ou propriétaire)	40.08
Chez un tiers	20.11
Hébergé*	7.30
Logé en habitat mobile	0.16
Occupant sans titre	0.71
Sans logement	2.22
Autres	0.42

Un tiers des demandeurs sont logés dans le parc social, d'où une certaine pression sur les demandes de mutations

- **Les principaux motifs de demande**

<b>Motifs de demande</b>	<b>%</b>
Sans logements	20
Logements inadaptés (taille/prix)	24
Raisons de santé/handicap	11
Changements de situation familiale	20

L'essentiel des motifs de demande se situe au niveau du logement et son inadaptation en termes de prix et de surface, ensuite viennent les personnes dépourvues de logement et les changements de situation familiales

- *La typologie de logement recherché*

Typologie recherchée	Nombre	%
Chambre/T1	586	12
T2	1541	31
T3	1812	39,36
T4	932	18
T5	167	3
T6 et +	4	0

Le type 3 est le plus demandé mais la demande est soutenue pour les petits logements et comme il n'y en a peu de disponible, on constate une forte pression sur ce type de demande.

- *L'ancienneté de la demande*

Ancienneté de la demande	%
< 1 an	71%
1 à <2 ans	20%
2 à <3 ans	5%
3 à <4 ans	2%
4 à <5 ans	1%
5 à <10 ans	1%
10 ans et plus	0%

Des demandes récentes alimentent le stock (71%).

20 % des demandes de 1 à 2 ans alimentent les demandes en délai anormalement long de 14 mois en Dordogne (délai fixé par les services de l'Etat).

#### 4.3 L'accueil des publics spécifiques

La question des publics spécifiques sera appréciée en fonction des partenariats développés avec les collectivités sur les différentes thématiques (logement des jeunes, publics défavorisés, adaptation au vieillissement, prise en compte des différentes situations de handicap

Périgord Habitat dispose de locaux affectés en Maison Relais, CHRS, Résidences étudiantes, Résidence pour Personnes Âgées ainsi que de logements dédiés à de l'hébergement spécifique (AFPA, APARE, APEI, ASD, France Terre d'Asile, ...).

Ces associations bénéficient de mécanismes de baux glissants ou de location/sous-location.

Périgord Habitat s'inscrira dans les politiques de développement territorial développé par les collectivités en fonction des besoins locaux, des stratégies d'hébergement et des opportunités immobilières.

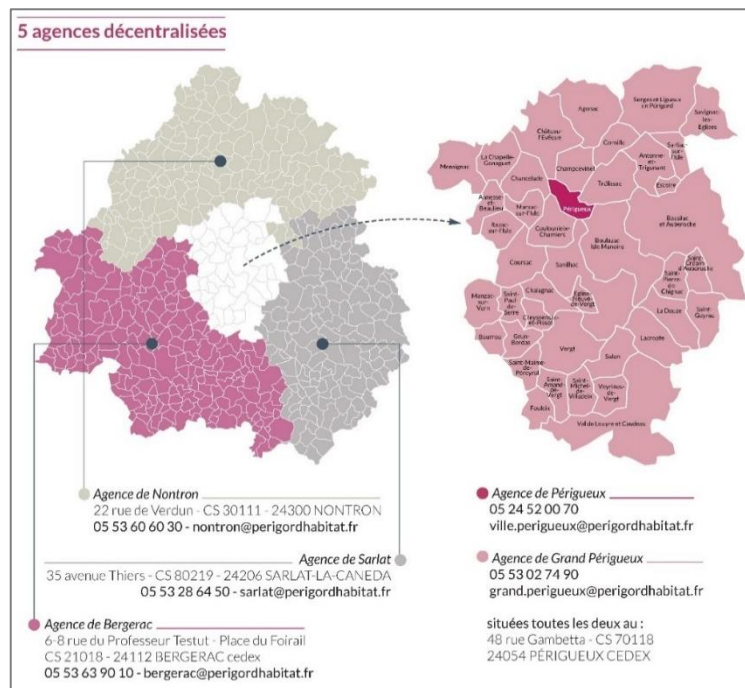
## 5. La Qualité de service

Un vrai engagement de proximité avec une réorganisation des services de proximité et des territoires

### 5.1 Une vraie présence sur le territoire : Les agences

Elles sont un interlocuteur privilégié des locataires et des demandeurs dans la gestion du quotidien. Elles représentent l'office sur leur territoire.

Chaque agence dispose de personnels dédiés et spécialisés.



L'objet principal de ce pan de notre politique de Qualité de Service est d'assurer la proximité et la relation aux locataires.

Il s'agit de remettre les attentes de locataires au centre des objectifs des agences :

- Tendre vers 0 réclamation en attente de plus de 48heures
- Tendre vers 0 réclamation en cours sans suivi de moins d'un mois
- 100% des demandes écrites (mail ou courrier) doivent faire l'objet d'une réponse écrite
- 30% des sites collectifs feront l'objet d'au minimum 2 réunions pied d'immeuble dans l'année

### 5.2 Le service proximité

Périgord Habitat à travers son service proximité et ses territoires, souhaite de manière efficace recréer un lien fort avec les locataires mais aussi entre les locataires, dans le souci du bien vivre ensemble.

Des actions prioritaires sont donc mises en place afin d'être à l'écoute des locataires et de répondre au mieux à leur demande.

### **La création d'une mission de médiation sociale et gestion urbaine de proximité**

Elle participe à la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) et assure un lien avec les acteurs locaux (habitants, travailleurs sociaux, associations, collectivités, service de sécurité).

### **La création d'une mission d'animation et de concertation locative**

Elle favorise et met en place des partenariats avec les acteurs locaux en lien avec le responsable de territoire, des réunions publiques, en pieds d'immeubles aux concepts et outils d'animation locative (bourse du mobilier, fresques...)

Dans chacune de ces actions, Périgord Habitat souhaite établir et maintenir un partenariat fort avec les associations/amicales de locataires.

L'aménagement du cadre de vie est un véritable enjeu pour Périgord Habitat. Toutes les actions menées sont envisagées sur les moyens et longs termes, à l'échelle de l'ensemble du parc.

### **Les agents polyvalents de proximité**

Anciennement dénommé gardiens ou agents sur site, désormais les équipes se répartissent des résidences avec des tâches polyvalentes.

Des binômes sur Périgueux et l'agglomération du Grand Périgueux et un trinôme sur le Département interviennent selon un planning et des missions définies, permettant une récupérabilité des postes au réel auprès des locataires.

### **Des actions de proximité au quotidien**

Les actions visant à développer le bien vivre de nos habitants sont déjà présentes dans le cadre de notre démarche qualité, notamment en termes de gestion des réclamations, de prévention des conflits. Mais de nombreuses actions de proximité viennent compléter cette démarche en tentant d'inscrire les locataires dans des projets collectifs.

L'intérêt de ces actions réside aussi dans le développement des partenariats qu'elles permettent et nécessitent.

## **5.3 Les compléments opérationnels et les projets transversaux**

L'ensemble de l'organisation de Périgord Habitat est dédié à la satisfaction des locataires, depuis la Direction du Patrimoine qui programme et assure l'entretien des logements et des sites jusqu'aux interventions du Pôle Ressources et du Pôle Support, moins visibles mais tout autant effectives.

### **Les équipes d'entretien des espaces verts**

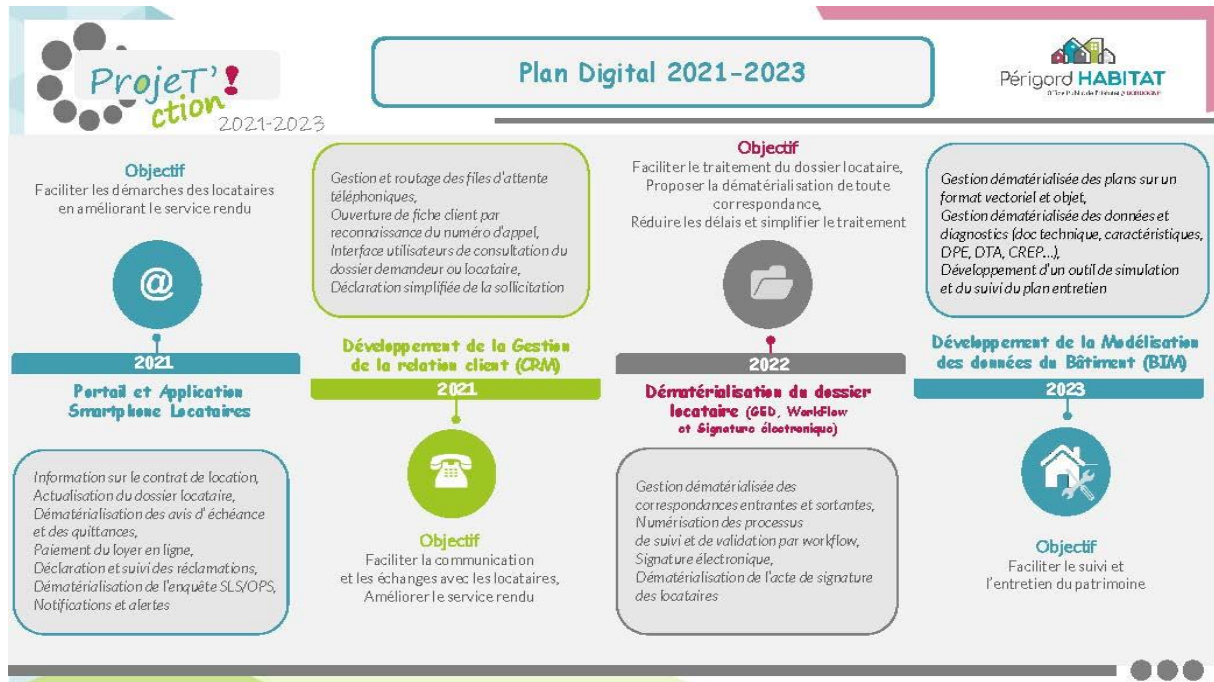
Périgord Habitat dispose d'une équipe d'entretien des espaces verts, attaché au service technique. Elle intervient sur les espaces verts de certains sites spécifiques de la ville de Périgueux.

Nous expérimentons, en outre, une mission d'aménagement des pieds d'immeuble, afin d'améliorer la qualité des abords végétalisés des résidences et d'optimiser leur entretien.

## Le déploiement des projets de développement digital

Afin d'améliorer le service rendu aux locataires, Périgord Habitat engage le développement des outils digitaux directement à leurs intentions ou améliorant les conditions de travail des salariés de l'office.

Le Plan digital est initié en 2021 et sera déployé sur 3 ans



## 6. Les premiers attendus de la phase de concertation

### 6.1 Les Indicateurs quantitatifs

Les indicateurs quantitatifs feront l'objet d'échanges en cours de séance.

Leurs déclinaisons annuelles et triennales seront explicitées dans le projet de CUS.

### 6.2 La réponse aux attendus des collectivités

Au regard du **Plan Départemental de l'Habitat (2019/2024)**

Périgord Habitat s'inscrit dans la stratégie départementale pour l'habitat public

- ➔ Prise en compte des équilibres territoriaux
- ➔ Développement de l'offre de logement à vocation sociale et très sociale
- ➔ Accueil des nouveaux publics
- ➔ Offre de logement adaptés aux besoins des plus fragiles et des personnes isolées

Les précédents travaux et études ont mis en évidence un territoire départemental qualifié de rural et de contrasté avec des indicateurs de fragilité.

Le contexte général de notre intervention est le développement de l'offre de logements locatifs sociaux, sur un marché détendu, où existent des zones de tension intra-urbaine ou intra-agglomération pour les territoires urbains les plus dynamiques.

L'offre en développement est assurée en parallèle du réinvestissement dans le parc existant vieillissant, par des opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain.

Un constat antérieur toujours pertinent a été la prévision de forts besoins d'interventions sur un parc obsolète, avec une attention à porter sur les risques d'obsolescence de l'offre collective en secteur très rural.

En lien avec les impératifs de développement territorial, les enjeux d'accueil concernent les nouveaux habitants (public d'actifs ou de demandeurs d'emploi) et les familles et les plus âgés avec une perspective de logement ou d'hébergement adapté, en prenant en compte l'isolement et les recompositions familiales.

La pauvreté est tout autant manifeste en milieu rural qu'en secteur urbain. Reprenant *in extenso* le PDH, « *quand la spécialisation sociale se conjugue avec la concentration spatiale – dans les quartiers périphériques mais aussi dans les centres villes ou centres bourgs -, l'habitat est une des clés au cœur des enjeux de cohésion sociale* », l'implantation départementale de Périgord Habitat dans les bourgs ou les centres urbains du Département illustre le rôle du parc HLM public.

Les marchés locaux de l'habitat exposent les logements sociaux les plus anciens et les plus éloignés des standards contemporains à la sélection.

Au vu de la qualité de l'entretien des ensembles résidentiels du parc social, Périgord Habitat a une carte à jouer pour accueillir les personnes ne souhaitant pas habiter dans les logements dégradés du parc privé.

Si l'implantation principale dans les deux grandes agglomérations du département induit des réponses fortes et adaptée à la demande locative, en milieu rural, Périgord Habitat se positionne comme un acteur de la requalification des bourgs, un contributeur du maintien/développement des services et un garant de la stabilité démographique.

En regard des **documents cadres des Communautés d'Agglomération** (PLH, CIL, CIA)

Les prescriptions et orientations des deux Communautés d'Agglomération de la Dordogne seront prises en compte.

Tant pour les schémas d'implantation territoriale, les équilibres de développement entre les pôles urbains et les centres-bourgs, les typologies de logement, ... que pour les politiques de peuplement, la mise en œuvre de la mixité sociale au sein des différents quartiers (y compris les zonages de la politique de la ville), la facilitation des parcours résidentiels et la promotion de réponses adaptées aux besoins spécifiques.

Les dispositions relatives aux attributions dans les QPV et hors des QPV, en fonction des quartiles de revenus, seront appréhendées.