

*J'habite  
ici*

*J'habite  
ici*

*J'habite  
ici*

2016

# Rapport d'activité

/ Aménager / Construire / Réhabiliter / Loger / Accompagner

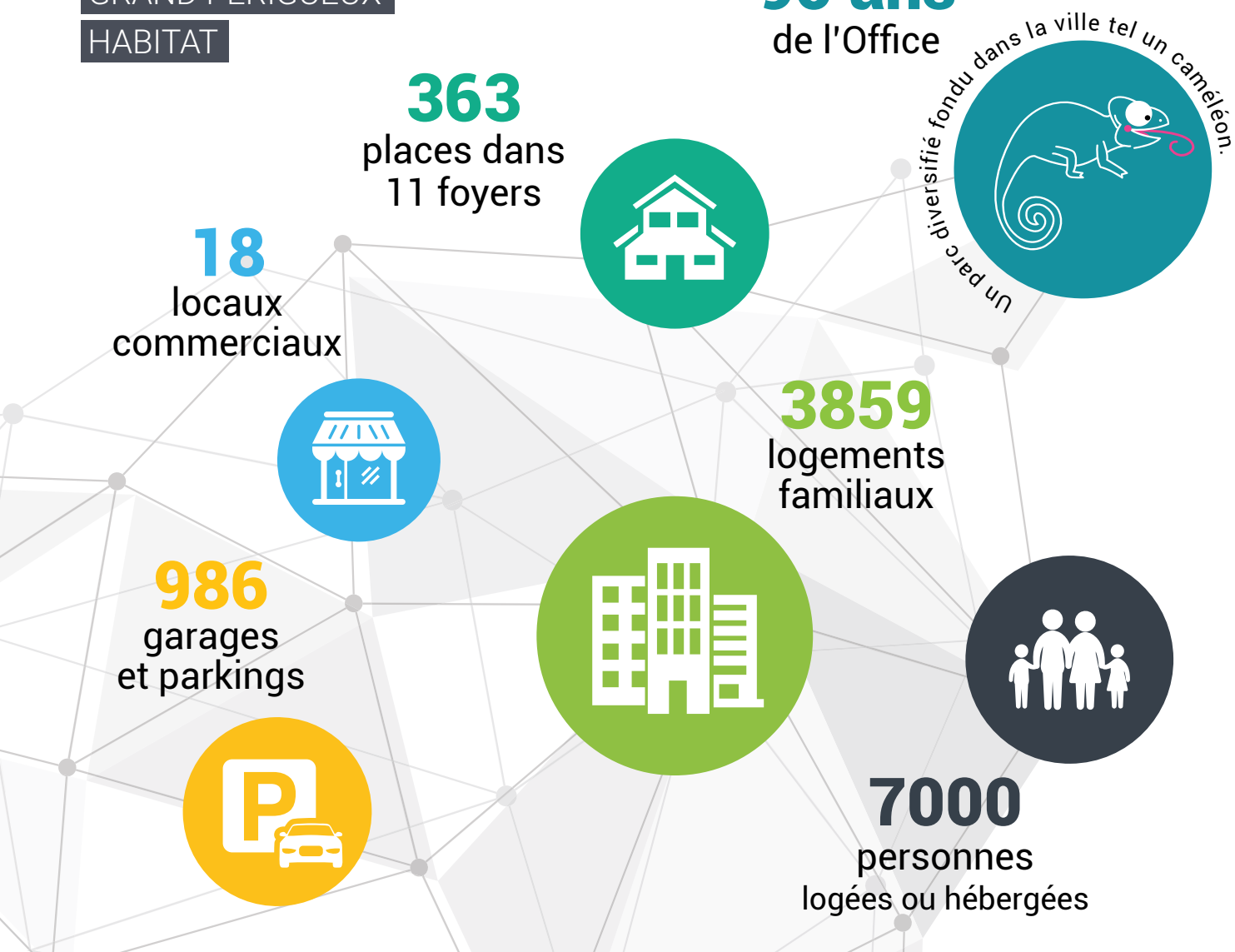
## Notre bilan d'activité en 5 points



## 2016 // EN CHIFFRES

GRAND PERIGUEUX  
HABITAT

90 ans  
de l'Office



### Jacques Auzou

Président de Grand Périgueux Habitat  
Président du Grand Périgueux  
Vice-Président du Conseil Départemental  
Maire de Boulazac Isle Manoire



2016 marque le début d'une nouvelle ère pour l'Office municipal de Périgueux par son rattachement à l'agglomération du Grand Périgueux.

Ce rattachement a permis à l'Office de se positionner à la bonne échelle. Grand Périgueux Habitat est au service des politiques de l'habitat portées par le Programme Local de L'Habitat, ce PLH qui donne un nouveau souffle au projet d'accueil de l'agglomération et une vision globalisée des programmations. De plus, le NPNRU de Coulounieix-Chamiers invite à un partenariat ambitieux et large dans lequel l'Office Grand Périgueux Habitat prend sa place.

Une ère nouvelle où l'Office a modernisé ses actions et ses méthodes après des années de pratiques mettant en difficulté son modèle économique. Conscient de ses difficultés, j'ai voulu que l'Office soit apte à conduire les missions qui s'imposent à lui.

Et bien m'en a pris...

Les Projets de Loi de Finances 2018 et de la Loi Logement de fin d'année 2017 bouleversent l'économie du logement social des zones rurales. Par là même, Grand Périgueux Habitat est menacé. L'Office Grand Périgueux Habitat se place à l'échelle de l'économie locale intégrée et déploie une ingénierie sociale au service des locataires, celle-là même méconnue et pour autant adaptée à nos territoires. A présent, se pose la transition de l'Office vers un modèle économique revisité qui puisse garantir la proximité à laquelle je suis tant attaché.

2017 cumule les questions qui se posent une fois de plus à notre Office qui, au cours de ses 90 ans, a su s'adapter à tous les changements qui se sont invités à lui.



Après deux ans à l'Office, j'ai appris de chacun que l'avenir se conjugue ensemble...

Un Office en difficulté.

Un Office qui a pris l'ampleur du mouvement à opérer pour la continuité des missions.

Un Office qui a voulu assurer son virage dans des missions renouvelées.

Un personnel qui a redéployé ses façons de faire avec le sourire, celui de l'engagement.

En 2016, l'Office n'a pas hésité à faire appel aux institutions pouvant l'aider à passer le cap de ses difficultés financières. Tout comme l'Office acceptera toute forme de progrès permettant de continuer les missions de proximité et de gestion d'un parc historique, ancré au cœur de l'agglomération et de ses quartiers.

Sa spécificité ? Intervenir en tissu urbain constitué avec une grande expérience du service de proximité au plus près des 7000 locataires.

Son ADN ? Une ingénierie du cousu-main malgré une activité ne permettant pas de générer de la rentabilité.

Sa force ? Bien qu'au service du quotidien et du présent, il est pour autant tourné vers l'avenir.



### Agnès Charousset

Directrice Générale  
de Grand Périgueux Habitat

### Rapport d'activité 2016

Grand Périgueux Habitat

48 rue Gambetta - CS 70118 - 24054 Périgueux cedex  
Siret : 272 400 029 00018 - APE 6820A

Directrice de publication : **Agnès Charousset**, Directrice Générale  
Création et réalisation : **Florine Frogé**, chargée de communication  
Rédaction : **Grand Périgueux Habitat**  
Crédit photo : **JF Tremège**, Grand Périgueux Habitat,  
**Coco Architecture** - Illustrations : **Freepik.com**  
Impression : **Imprimerie Fanlac** - Périgueux







**Président**  
**Jacques Auzou**  
Elu du Grand Périgueux



**Vice-Président**  
**Laurent Mossion**  
Elu du Grand Périgueux

### 23 membres composent le Conseil d'Administration :

- 6 élus communautaires du Grand Périgueux
- 7 personnes qualifiées désignées par l'agglomération
- 3 membres désignés par les organismes socio-professionnels
- 1 représentant d'association pour l'insertion sociale
- 2 représentants syndicaux, dont 1 non désigné
- 4 représentants des locataires

### Siègent avec une voix consultative :

- La Directrice Générale
- Le Représentant du Comité d'Entreprise
- Le Trésorier de la DDFIP Périgueux Municipale
- La Préfète de la Dordogne



**Christian Lecomte**  
Elu du Grand Périgueux



**Elisabeth Dartencet**  
Elue du Grand Périgueux



**Jean-Pierre Roussarie**  
Elu du Grand Périgueux



**Catherine Doret**  
Elue du Grand Périgueux



**Pascal Protano**  
Personnalité qualifiée



**Jean-Louis Sudreau**  
Personnalité qualifiée  
Autre EPCI



**Mireille Bordes**  
Personnalité qualifiée  
Autre EPCI



**Serge Géraud**  
Personnalité qualifiée



**Marie-Aude Clément**  
Personnalité qualifiée



**Jocelyne Varailon**  
Personnalité qualifiée



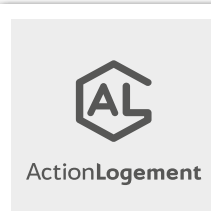
**Frédérique Frison-Lefevre**  
Personnalité qualifiée



**Jean-Bernard Deprade**  
Représentant UDAF  
de la Dordogne



**Franck Papatanasios**  
Représentant de la CAF  
de Dordogne



**Représentant**  
Action Logement



**Nadine Spettinagel**  
Représentante de  
l'Association APARE



**Philippe Vallaeys**  
Représentant syndical  
UD CFTD



**Agnès Baboulène**  
Représentante des  
locataires



**Serge Lefevre**  
Représentant des  
locataires

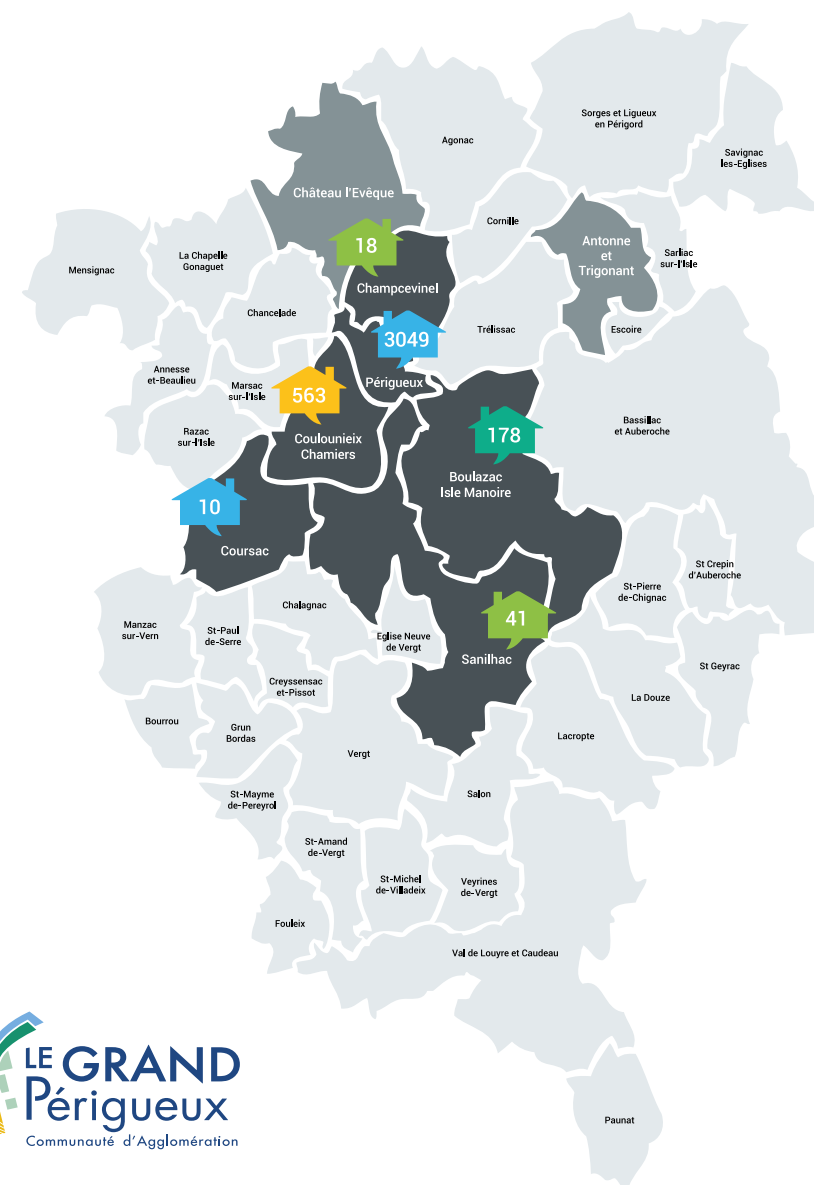


**Christiane Brunaud**  
Représentante des  
locataires



**Michel Laboye**  
Représentant des  
locataires

## Rattachement 2017 Nouveau territoire



Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017,  
l'Office est rattaché  
à l'agglomération du  
Grand Périgueux.

Le Conseil d'Administration de Grand Périgueux Habitat est dorénavant composé de 6 membres élus de l'agglomération, mettant ainsi en adéquation cet organe décisionnel avec le territoire d'intervention de l'Office.

Ce rattachement permet également de rendre étroitement cohérent le déploiement des missions de Grand Périgueux Habitat avec les politiques communautaires de l'Habitat transcrites dans le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération.



### ➔ Notre Projet d'Office

Le Projet d'Office permet à Grand Périgueux Habitat de se donner les capacités d'être un acteur réflexif, en plus de ses missions statutaires.

Il a été élaboré avec l'ensemble du personnel dans un processus de co-construction et a été présenté au Conseil d'Administration et aux partenaires.

#### Il permet de satisfaire un double objectif :

- la modernisation de ses missions et de ses actions assignées,
- la mise en cohérence de son fonctionnement interne avec les missions revisitées.

#### 4 grands axes ont été définis :

- ➔ Offrir un **cadre** et de la **transparence** à nos actions
- ➔ Agir dans le **dialogue** : développer et faire vivre nos partenariats
- ➔ Activer une démarche **qualité**
- ➔ Renforcer le cercle vertueux de **gestion**



## Notre parc et ses évolutions

### En chiffres //



**34**

logements en cours  
de construction  
en 2016



**84**

logements en cours  
de réhabilitation  
en 2016



**220**

logements à démolir  
dans le cadre du projet de  
l'ANRU de Saltgourde



**109**

logements  
programmés  
d'ici 2018

**8** Grand Périgueux  
Habitat est implanté sur  
**communes**

Coulounieix-Chamiers  
Boulazac Isle Manoire  
Antonne-et-Trigonant  
Château l'Evêque  
Champcevinel  
Périgueux  
Sanilhac  
Coursac

Hameau du Grand Chêne



## Notre parc et ses évolutions

### ➔ Logements en cours de **construction**

**Résidence Rimbaud** : 4 logements T3 et T4  
> Place Général de Gaulle - Champcevinel



Résidence Raynal

**Résidence Raynal** : 20 logements du T2 au T5  
+ 1 local de 120 m<sup>2</sup> accueillant les bureaux de  
l'Association ASD, ainsi qu'un "point rencontre"  
> rue Font Claude - Périgueux

**Hameau du Grand Chêne** :  
8 logements T3 et T4 + 2 pavillons individuels T4  
> rue Rachilde - Château l'Evêque

### ➔ Logements en cours de **réhabilitation**

**84 logements** > rue Ludovic Trarieux - Périgueux  
Au programme : isolation thermique, remplacement  
des portes palières, remise en peinture des cages  
d'escaliers et installation d'une ventilation mécanique  
basse pression.



Résidence Trarieux

### ➔ Logements à **démolir**

**220 logements** > chemin de Saltgourde - Périgueux  
Dans le cadre de l'opération ANRU, l'ensemble des  
locataires est accompagné vers un relogement  
jusqu'en 2017 pour laisser place au chantier  
de déconstruction puis à la construction de 30  
nouveaux logements.

### ➔ Logements **programmés** d'ici 2018

**6 logements** > rue Lacombe - Périgueux  
**6 logements** adaptés aux séniors > Château l'Evêque  
**8 logements** > rue Combe des Dames - Périgueux  
**10 logements** > Cité de Campniac - Périgueux



Perspective à Campniac

**10 logements associés à une micro-crèche et une  
maison médicale** > Coursac  
**14 logements** > rue Paul Mazy - Périgueux  
**25 logements** adaptés APEI > Antonne-et-Trigonant  
**30 logements** > chemin de Saltgourde - Périgueux

### // **Projet NPNRU** à Coulounieix-Chamiers



Espace Jacqueline Auriol

La définition du projet de renouvellement  
urbain de Chamiers suit son cours. Les  
études préalables ont permis d'identifier  
l'ensemble des enjeux sociaux, urbanistiques  
et architecturaux.

Avec l'appui des habitants, les axes forts du  
projet de transformation du quartier sont  
validés par l'ensemble des partenaires. Les  
prochaines échéances verront la finalisation  
des arbitrages et la construction de la  
maquette financière.

**Résolument aux côtés des collectivités  
territoriales, Grand Périgueux Habitat agit  
pour la qualité du projet.**





# Bilan 2016 Gestion locative



443

logements  
attribués  
par la CAL  
en 2016



25

Commissions  
d'Attribution  
de Logements (CAL)



6<sub>,36</sub>

mois  
Délai moyen  
d'attribution



12<sub>,59</sub>%

Taux moyen  
de rotation  
dont 1/4 de mutations



1927

demandes  
de logements  
instruites



10<sub>,64</sub>%

Taux de  
vacance global  
dont 1/3 dû au  
relogement de Saltgourde

## En chiffres //



## Bilan 2016 Gestion locative



### Les attributions de logements

L'attribution des logements respecte la réglementation et les décisions de la CAL (composé d'administrateurs et d'institutions publiques) sont souveraines.

La CAL porte une attention particulière au caractère prioritaire de la demande, aux besoins des ménages (handicap, composition du ménage, lieu de travail...), tout en veillant à l'équilibre de peuplement de l'agglomération (mixité sociale par exemple).



### L'occupation du parc

// 3448 titulaires de bail, dont 124 baux gérés par des associations ou institutions

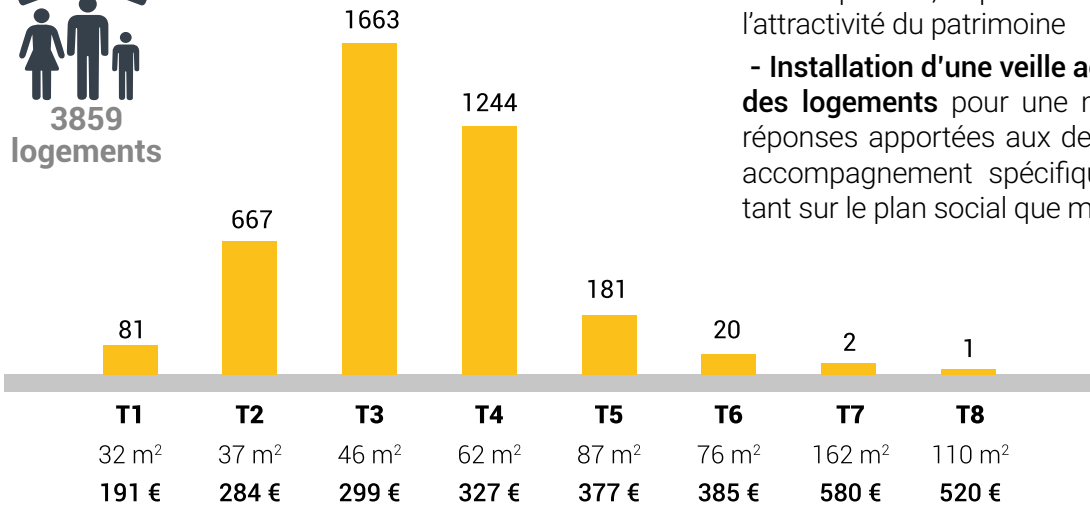
- 60 % sont des personnes isolées sans enfant
- 17,5 % sont des familles monoparentales
- 39 % ont plus de 60 ans
- 11 % ont moins de 30 ans
- 32,7 % ont un emploi stable
- 35 % ont des revenus < à 20% des plafonds
- 72 % ont des revenus < à 60% des plafonds
- 6,3 % ont des revenus > à 100% des plafonds
- 59 % sont bénéficiaires des APL
- 2,5 % sont soumis au SLS



### La composition du parc



3859  
logements



Nombre de logements  
par typologie  
Surfaces moyennes  
Loyers moyens actuels en collectif  
Montant hors charges et garages



### Le diagnostic en 2016

- un patrimoine en croissance régulière et entretenu dans la cadre d'un Plan Stratégique du Patrimoine
- une réduction progressive de la vacance (hors opérations de renouvellement urbain)
- des augmentations de loyers circonscrites au cadre légal pour offrir le meilleur rapport qualité/prix
- des CAL préparées pour favoriser des acceptations rapides des logements proposés
- plus d'attributions à de nouveaux locataires et une augmentation des dossiers de demande, ce qui reflète l'attractivité du parc et son adéquation avec un besoin
- une paupérisation croissante des locataires, à l'image de la tendance dans le département de la Dordogne



### L'analyse des enjeux

- Répondre à la croissance de la pauvreté tout en maintenant une forme d'équilibre social dans le parc
- Proposer différentes formes d'accompagnement social
- Maintenir une offre soucieuse d'intégrer les normes énergétiques, l'évolution des modes de vie, et les enjeux de mixité de mitoyenneté pour soutenir l'attractivité du parc



### Les actions en cours

- Développement et amélioration du patrimoine au travers du PSP
- Conception de nouvelles opérations mieux intégrées et compatibles avec les modes de vie contemporains, qui contribuent à développer l'attractivité du patrimoine
- Installation d'une veille active sur les attributions des logements pour une meilleure pertinence des réponses apportées aux demandeurs, prévoyant un accompagnement spécifique des cas particuliers, tant sur le plan social que médical



# La qualité de service et la satisfaction client

## En chiffres //

**22**

agents sur site  
au service des locataires

**40**

rendez-vous  
de médiation

**8163**

réclamations gérées  
(technique, vie dans les  
Résidences...)



**8,4 K€**

investis dans le cadre  
des concertations  
pour études et aménagement  
des Résidences



**278**

visites conseils  
effectuées  
avant état des lieux de sortie



**3,5 M€**  
consacrés à la  
maintenance  
du patrimoine  
en 2016



## La qualité de service et la satisfaction client

### → Les missions du Pôle Proximité

- La gestion des sites
- La gestion des réclamations
- L'entretien des sites et la maintenance courante
- La médiation dans le cadre de conflits de voisinage
- L'accompagnement social



Les agents sur site répartis sur 7 relais

### → Les actions dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)

Un agent chargé du Développement Social et Urbain (DSU) intervient en appui des équipes de proximité pour initier et mettre en œuvre des programmes d'actions répondant aux problématiques soulevées lors des permanences. L'Office propose une écoute active auprès des locataires, afin de favoriser l'émergence de projets collectifs avec différents partenaires (associations, organismes sociaux, institutions...).

### → La prévention des expulsions par le service contentieux

Depuis 2016, le service contentieux a renforcé l'accompagnement individuel et assure un suivi personnalisé des locataires en difficulté de paiement. Cette action se traduit par des résultats encourageants et une diminution du taux d'impayés.

**3090** courriers de relances  
**1300** entretiens personnalisés à l'Office  
**400** plans d'apurement de dettes  
**25** décisions d'expulsion

### → Les concertations locales



2016 fut l'année de création des concertations locales baptisées "Ateliers à Ciel Ouvert".

L'objectif de ces ateliers est d'une part de travailler le sens de la proximité en créant du lien et en favorisant des initiatives habitantes et d'autre part d'améliorer la qualité de nos espaces à vivre.



Hameau des Mondoux

Grâce aux diagnostics d'usages par les locataires doublés d'expertises, les Ateliers sur sites ont permis d'amorcer le renouvellement de l'image de certaines Résidences et aux locataires de devenir acteurs de leur lieu de vie.

**14** ateliers sur **6** sites différents en 2016  
**5** partenariats créés avec des associations  
et des institutions

### → Dialogue et collaboration avec la CNL 24

Un Plan de Concertation Locative a été signé en mai 2016 avec les représentants des locataires, la CNL 24. A cette occasion, il a été conjointement décidé de mettre en place 3 groupes de travail : "Parcours et vie locative", "Le parc et son développement" et "vivre ensemble, tranquillité et cadre de vie", qui se réuniront au sein du Conseil de Concertation Locative et donneront lieu à l'élaboration d'un "livret des locataires".





## Résultats financiers 2016

**13,8 M€**  
de quittance  
réalisé en 2016

**3,4 M€**  
annuités des emprunts  
25% du chiffre d'affaires

**111**  
marchés publics  
lancés  
auprès des entreprises

**400 k€**  
autofinancement  
Ressources nettes  
dégagées par l'activité

**43 M€**  
investissement  
prévisionnel  
jusqu'en 2026

**9 M€**  
injectés dans  
l'économie locale



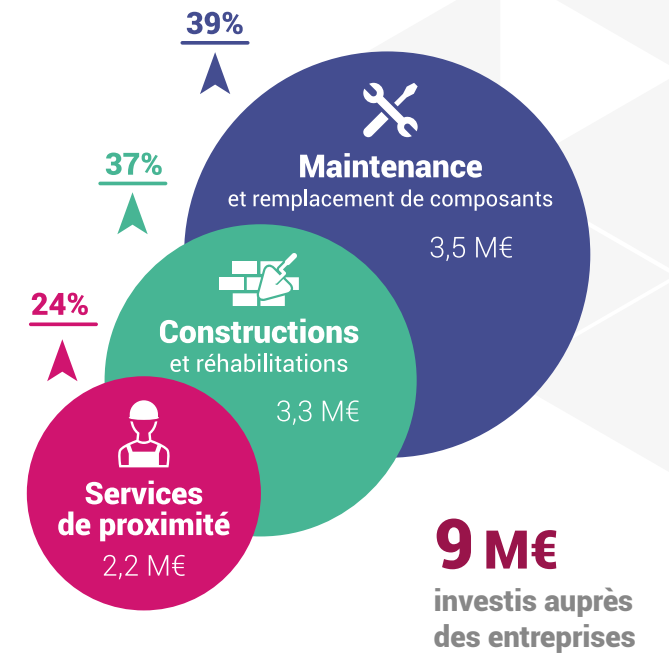
## Résultats financiers 2016

### Investissements 2016

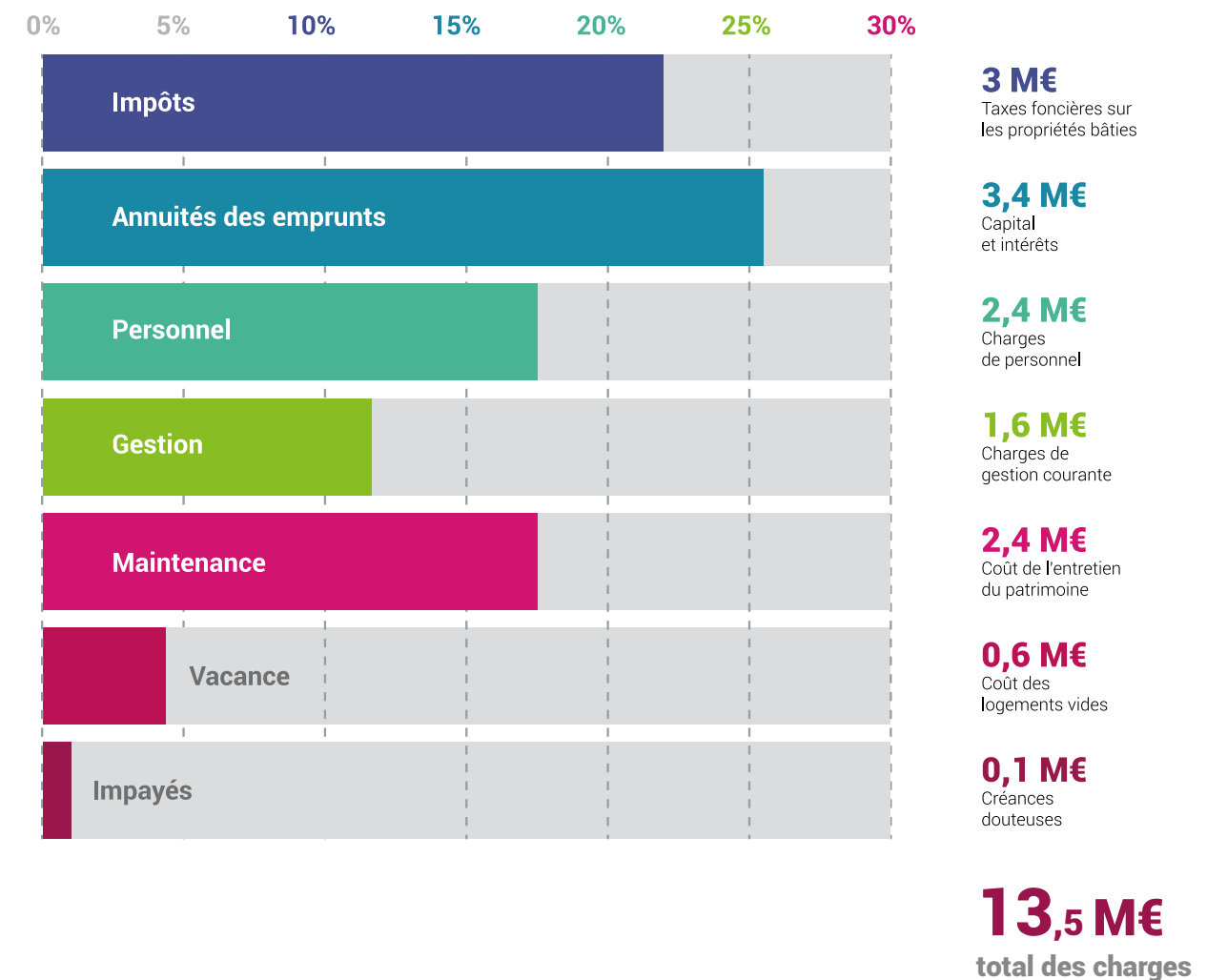
Grand Périgueux Habitat, acteur engagé pour l'habitat social, assure sa mission d'intérêt général en répondant aux attentes de nos partenaires les collectivités locales.

Son activité agit comme un levier sur le développement économique du territoire, avec un investissement de plus de 9 M€ en 2016 dans le secteur du bâtiment et des services, pour l'essentiel à destination des entreprises du département.

L'Office porte une attention toute particulière à la maîtrise de sa gestion et au réaménagement de sa dette, afin d'optimiser ses marges de manoeuvre financières.



### Répartition des charges non récupérables



## Bilan social 2016

### En chiffres //

**46**  
ans  
Age moyen

**73%**  
des salariés  
ont bénéficiés  
d'une formation

**27**  
actions  
de formation  
dispensés

**1253**  
heures  
de formation

**2,4 M€**  
masse salariale  
en 2016

**76,3 K€**  
dédié à la  
formation continue

**74**  
collaborateurs  
dont  
50 hommes  
24 femmes



## Bilan social 2016

### Organigramme vocationnel

**17 métiers**  
au service des  
locataires



### Le dialogue social

Depuis 2016, Grand Périgueux Habitat réaffirme sa politique en matière de ressources humaines et assure sa mission de dialogue social auprès de ses 74 collaborateurs.

L'Office continue ses actions de formation, d'accompagnement et de protection du personnel tout en assurant la cohésion de l'ensemble des équipes, notamment au travers du Projet d'Office présenté en page 5.





Résidence Rimbaud



🏠 Grand Périgueux Habitat - 48 rue Gambetta - CS 70118 - 24054 Périgueux cedex

☎ 05 53 02 61 00 ✉ [contact@grand-perigueux-habitat.fr](mailto:contact@grand-perigueux-habitat.fr)

[www.grand-perigueux-habitat.fr](http://www.grand-perigueux-habitat.fr)