



# Rapport d'activité 2017





# Édito



Madame, Monsieur,

Carole Cheucle, Directrice Générale et moi-même, sommes heureux de vous présenter le rapport d'activité de l'année 2017.

2017 a été l'année du rattachement de Limoges habitat à Limoges Métropole. Le 25 janvier 2017, le Conseil d'Administration renouvelé m'a accordé sa confiance en me nommant Président de Limoges habitat, fonction que j'occupe aujourd'hui avec beaucoup de plaisir et d'engagement.

Cette année 2017 a vu la livraison de deux opérations remarquables: Le Bois des Biches à Panazol et Les Hauts de Briand à Limoges. 2017, c'est aussi une résidence fléchée « sénior » à Feytiat de 16

logements, programme réalisé en partenariat avec la Mutualité Française Limousine, et un ensemble de trois habitations à destination de la population des gens du voyage : la résidence Puy Vert au Palais-sur-Vienne.

2017 fut pour Limoges habitat l'année de l'innovation avec la construction des premiers bâtiments passifs de l'ex-région Limousin (Les Hauts de Briand). Ces bâtiments innovants sont une vraie réponse aux préoccupations environnementales incontournables aujourd'hui, et elles prennent également en compte les problématiques financières et sociétales de nos locataires: par la réduction des charges locatives et l'appropriation des écogestes quotidiens.

2017, c'est aussi l'année du lancement opérationnel de « Bastide 2020 ». Ce projet est mené en partenariat avec Limoges Métropole et la Ville de Limoges, dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU), programme devant remodeler à terme le quartier, l'ouvrir sur la ville et le rendre plus attractif.

Par toutes ces opérations, Limoges habitat confirme un ancrage territorial fort, tant par la dynamique de ses investissements que par ses actions quotidiennes au cœur des quartiers et au service des locataires. 13.645.262 M€ d'investissements en 2017 pour rénover, embellir et construire, et être un acteur majeur de l'activité économique locale.

Dans un contexte législatif national de transformation, marqué notamment par l'obligation qui nous est faite de revoir notre fonctionnement, nous souhaitons continuer à répondre aux besoins de nos locataires et développer des services.

Début 2018, j'ai confié à Carole Cheucle, la Direction Générale de Limoges habitat, avec la mission de faire évoluer notre office, de lui insuffler un nouvel élan. Ensemble, nous poursuivrons une relation de confiance avec nos agents, nos partenaires et nos locataires, afin de répondre toujours plus justement aux enjeux des territoires et aux besoins de leurs habitants.

Acceptez, avec nos engagements réaffirmés, l'expression de nos sentiments distingués.

**Bruno Genest**  
Président de Limoges habitat

**Carole Cheucle**  
Directrice Générale

# Sommaire

03

Édito

06

Chiffres clefs 2017

08

Les faits marquants 2017

10

L'organisation

- 12 La gouvernance
- 14 L'organigramme
- 15 Les collaborateurs
- 19 Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE)

20

Limoges habitat, acteur social et sociétal

- 22 Une offre de logements s'adressant au plus grand nombre
- 23 Des offres spécifiques
- 25 La demande de logements et les attributions
- 28 L'occupation du parc
- 29 L'accompagnement des locataires
- 31 La proximité au service des habitants et des territoires
- 36 La participation des locataires



« Les Hauts de Briand » Le Passiv'Haus : l'habitat passif



Lancement du label Sénior « Autonomie – Accessibilité et Bien Être »

## 38

### Limoges habitat acteur environnemental et économique

- 40 Les constructions neuves et la préservation de l'Environnement
- 41 La fin des barres Seurat et Pissarro
- 42 L'amélioration de la performance énergétique du patrimoine
- 43 Les encombrants et la valorisation des déchets
- 44 Les aménagements paysagers
- 45 Les achats responsables
- 47 L'entretien du patrimoine

## 50

### Le rapport financier

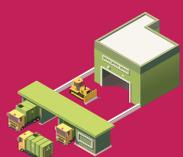
- 52 L'année 2017
- 53 Exploitation: Le Compte de Résultat 2017
- 54 Exploitation - Pour aller plus loin... Quelques Indicateurs
- 56 Investissement: Le Bilan 2017
- 57 Quelques indicateurs

# Chiffres clefs 2017

 **13.120**  
logements gérés

**95**  maisons individuelles

**220**   
Lits en foyers équivalents logements

 **1** régie

**59**   
commerces

**5** agences de proximité

Présent dans  
**9 communes**  
de l'Agglomération de Limoges Métropole  
(projets en cours sur 4 nouvelles communes)



**289** collaborateurs

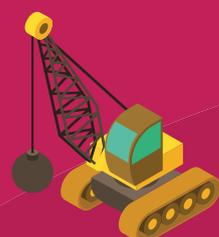
**74**  logements livrés en 2017

 **150** logements en études

**116**   
logements en cours de réalisation  
+ 202 logements en AQS

 **25.000**  
locataires

**69.698**   
personnes accueillies au siège  
et dans les agences

**178**   
déconstructions

 **1.458**  
contrats de location signés en 2017

 **81** Logements en cours  
de réhabilitation

**Environ 40.000**   
appels téléphoniques reçus

**305**   
logements résidentialisés

 **57.080.049 M d'€**  
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

**TAUX DE VACANCE : 9.92 % DONT 6.04 % DE VACANCE COURANTE. (1)**

(1) au 31/12/2017

# Les faits marquants 2017



## Janvier 2017

Cérémonie des vœux à Landouge



## Mars 2017

Inauguration de l'immeuble « Montalat », en présence de Louis Gallois, Président National de la Fédération des Acteurs de la Solidarité. Limoges habitat et l'ARSL ont répondu à l'appel à projets national « 10.000 logements HLM accompagnés »



## Juin 2017

- Petit-déj' French Tech
- Inauguration de la résidence « Bois des Biches » à Panazol. [photo]

## Février 2017

Portes Ouvertes de la résidence des « Hauts de Briand »



## Mai 2017

Résidence « Hauts de Briand » : mise en location





### Septembre 2017

- Participation à la journée de rentrée du personnel de l'Université de Limoges.
- Inauguration de la résidence « Chateaugailard ». (photo)
- Découverte de la « Cité - Jardin de Beaublanc » pendant la journée du Patrimoine.

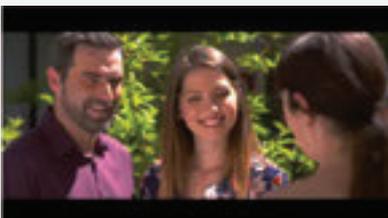


### Novembre 2017

- Remise des prix du concours de fleurissements.
- Lancement du label Sénior « Autonomie – Accessibilité et Bien Être ». (photo)
- Participation à la semaine pour l'emploi des personnes handicapées.

### Juillet 2017

- Déconstruction des barres Pissaro et Seurat à La Bastide.
- Limoges habitat en vidéo dans les cinémas Limougeaux. (photo)



### Octobre 2017

- Signature convention: Limoges habitat et NQT (Nos Quartiers ont du talent). (photo)
- Inauguration de la résidence « Puy Vert » au Palais-sur-Vienne.



### Décembre 2017

Inauguration de la résidence « Les Pousses » à Limoges



# L'organisation





# La gouvernance

Limoges habitat est rattaché depuis janvier 2017 à la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole.

## Composition du Conseil d'Administration

IL EST COMPOSÉ DE 27 ADMINISTRATEURS, AYANT VOIX DÉLIBÉRATIVE, DONT :

■ **6 élus désignés par l'Agglomération de Limoges Métropole**

Monsieur Bruno GENEST, Président  
Monsieur Alain DELHOUME  
Madame Sarah GENTIL  
Monsieur Jean-Marie LAGEDAMONT  
Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD  
Monsieur Philippe REILHAC

■ **9 personnalités qualifiées**

Madame Nabila ANIS  
Monsieur Jean-Christophe ALARY  
Monsieur Philippe BARRY, Président de la Communauté de communes Val de Vienne  
Monsieur Maurice BORDE, Vice-Président  
Monsieur Laurent DEBRACH  
Monsieur Fabrice ESCURE  
Monsieur Christian RABACHOU  
Monsieur François RAYSSE  
Madame Béatrice TRICARD, Maire de Nieul

■ **5 représentants des locataires**

Madame Renée LUCAS, C.N.L.  
Madame Elyane TRACCARD, C.N.L.  
Madame Danièle SIRIEIX-DUVALET, C.S.F.  
Madame Pauline TRAORE, C.S.F.  
Monsieur Jacky BOUHIER, C.G.L.

■ **2 représentants socio-professionnels**

Madame Annie VIROULAUD, Caisse d'Allocations Familiales  
Madame Véronique DELAYGUE, Union Départementale des Associations Familiales

■ **1 représentant Action Logement**

Monsieur Serge JAMMET

■ **2 représentants des organisations syndicales**

Monsieur Gilles LEFRERE, F.O.  
Monsieur Jean-Luc ZOBELE, C.G.T.

■ **2 représentants d'association d'insertion**

Madame Catherine JARRY, association ATOS  
En cours de nomination

■ **Et de 3 membres avec voix consultative :**

Carole CHEUCLE, Directrice Générale de Limoges habitat  
Nadine PECHUZAL, Secrétaire du Comité d'Entreprise de Limoges habitat  
Représentant du Préfet de la Haute-Vienne, Commissaire du Gouvernement.

**Le Conseil d'Administration se réunit environ 4 fois par an.**

## Bureau du Conseil d'Administration

Il intervient dans le cadre d'une délégation accordée par le Conseil d'Administration, le plus souvent pour les affaires financières et pour décider des acquisitions foncières.

IL EST COMPOSÉ DE 6 MEMBRES :

**Président :** Monsieur Bruno GENEST

**Vice-Président :** Monsieur Maurice BORDE

■ **Membres**

Madame Nabila ANIS,  
Monsieur Jean-Marie LAGEDAMONT,  
Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD,  
Monsieur Philippe REILHAC,

■ **Représentante des locataires**

Madame Danielle DUVALET

**Il se réunit 6 à 8 fois par an.**

## Les différentes commissions

■ **La Commission d'Attribution des Logements (CAL)**

Elle décide de l'attribution des logements en conformité avec la réglementation en vigueur. Elle se réunit toutes les semaines.

**Président :** Monsieur Philippe REILHAC

**Membres titulaires :** Madame Nabila ANIS, Madame Catherine JARRY, Monsieur Gilles LEFRERE, Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD, Madame Renée LUCAS, représentante des locataires.

■ **La Commission d'Appel d'Offres (CAO) et le jury de concours**

Elle procède à l'examen des candidatures et des offres, désigne les entreprises et prestataires dans le respect des principes de la Commande Publique. Elle se réunit deux à trois fois par mois.

**Président :** Monsieur Maurice BORDE

**Membres titulaires :** Monsieur Philippe REILHAC, Monsieur Jacky BOUHIER.

**Membres suppléants :** Monsieur Bruno GENEST, Monsieur Jean-Marie LAGEDAMONT, Madame Danielle DUVALET.

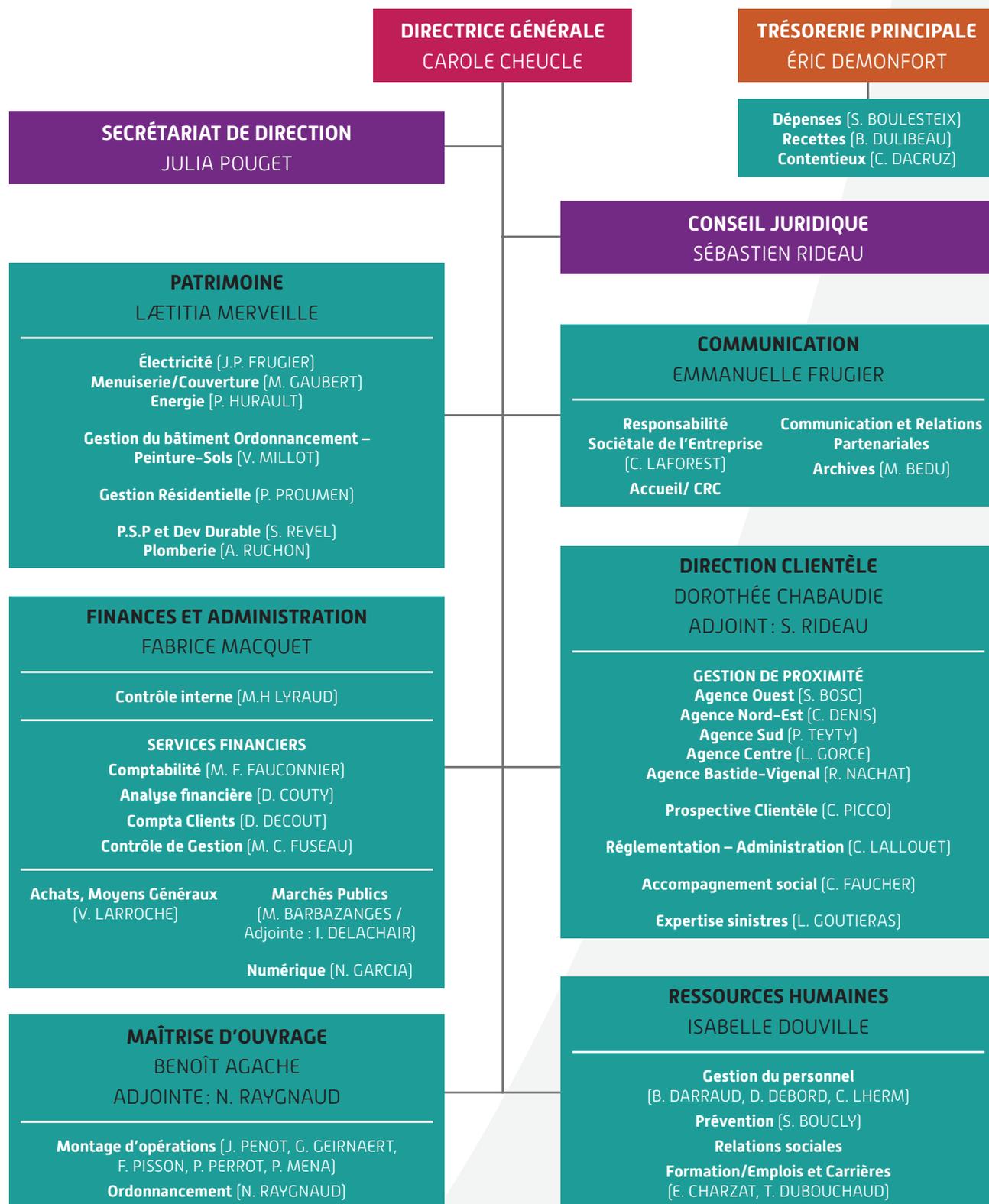
■ **Le Conseil de Concertation Locative (CCL)**

Lieux d'échange entre les représentants des locataires, il donne son avis sur la gestion des immeubles, la maîtrise des charges, les projets et toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants. Il se réunit quatre fois par an.

Monsieur Jean-Christophe ALARY  
Monsieur Laurent DEBRACH  
Monsieur Fabrice ESCURE  
Monsieur Bruno GENEST

Sont conviés les représentants des locataires mandatés par les différentes associations.

# L'organigramme



# Les collaborateurs

## Effectifs et masse salariale au 31/12/2017

 157 fonctionnaires

 129 CDI

 2 CDD

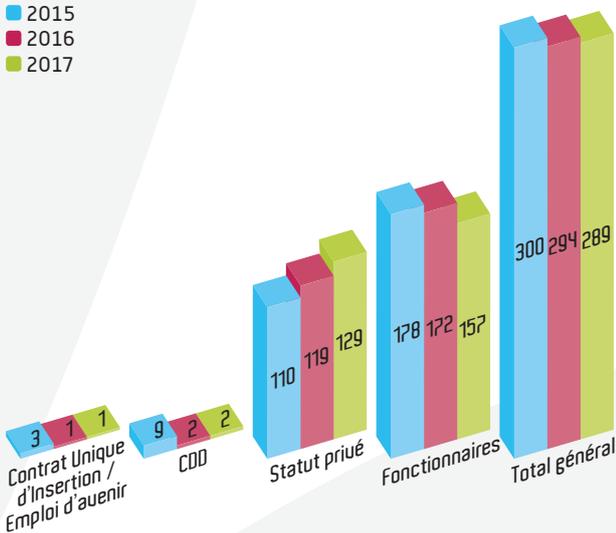
 1 contrat d'avenir

 28 bénéficiaires de l'obligation d'emploi (travailleurs handicapés)

### ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

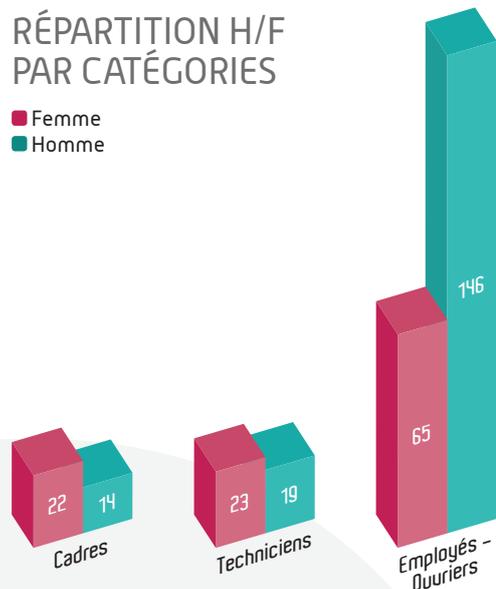
Hors détachement et disponibilité

■ 2015  
■ 2016  
■ 2017



### RÉPARTITION H/F PAR CATÉGORIES

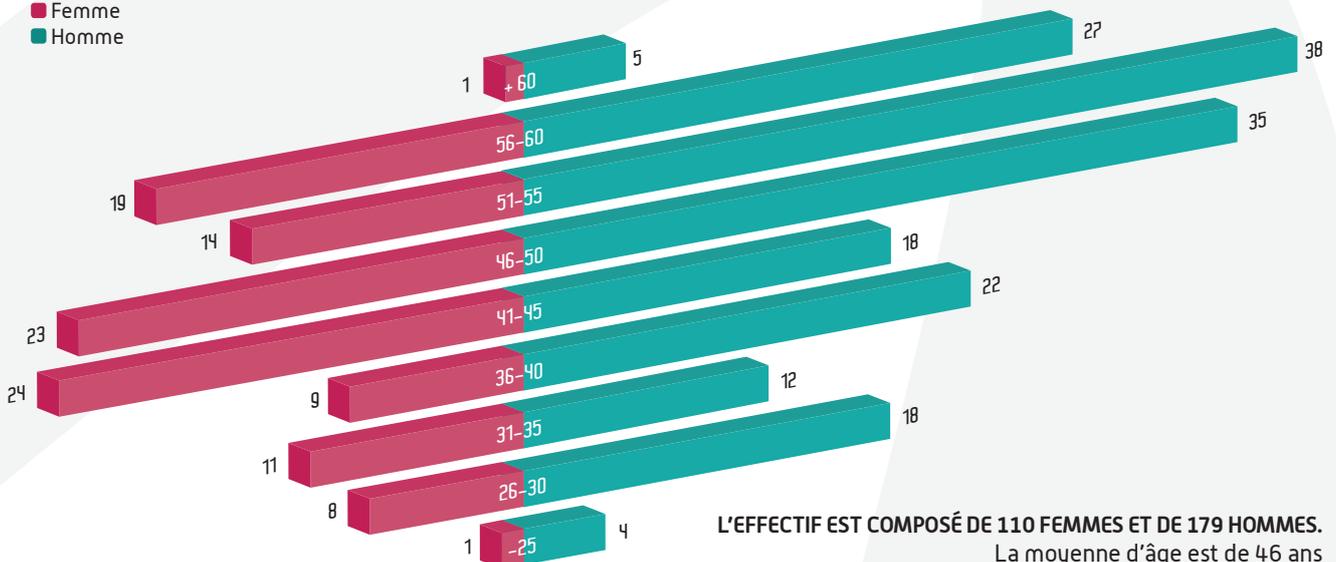
■ Femme  
■ Homme



### PYRAMIDE DES ÂGES : RÉPARTITION PAR SEXE

(tous statuts confondus)

■ Femme  
■ Homme



L'EFFECTIF EST COMPOSÉ DE 110 FEMMES ET DE 179 HOMMES.  
La moyenne d'âge est de 46 ans

# Les collaborateurs (suite)

## Diversité des métiers



**TECHNIQUE:**  
82 collaborateurs

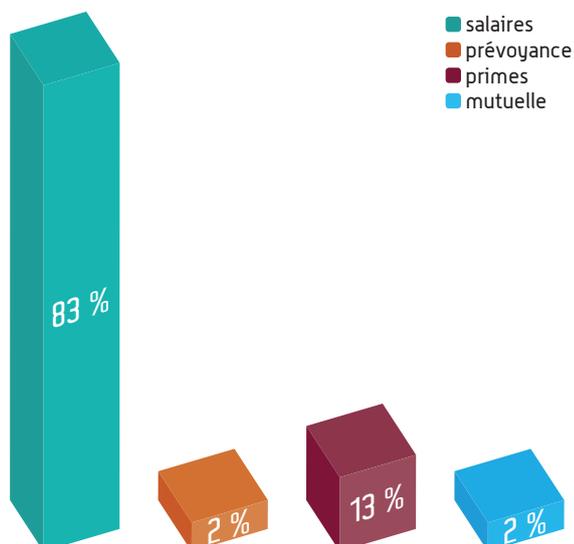


**PROXIMITÉ:**  
120 collaborateurs



**ADMINISTRATIF:**  
87 collaborateurs

### LA MASSE SALARIALE



### RÉMUNÉRATIONS



7.929.430 €

### RÉMUNÉRATIONS + CHARGES



11.601.411 €

# Le développement des compétences pour un meilleur service au quotidien



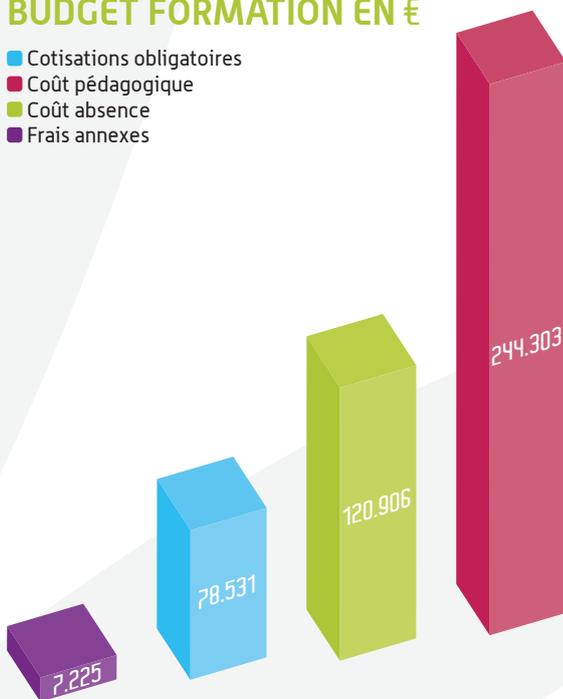
**FORMATION HYGIÈNE ET SÉCURITÉ :**  
51 personnes sur 32 jours



**FORMATION RISQUES PSYCHO-SOCIAUX :**  
77 personnes sur 20 jours

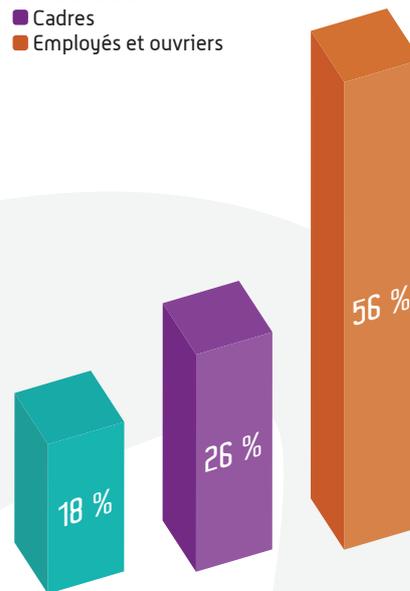
## BUDGET FORMATION EN €

- Cotisations obligatoires
- Coût pédagogique
- Coût absence
- Frais annexes



## RÉPARTITION DES PERSONNES FORMÉES PAR CATÉGORIE

- Techniciens
- Cadres
- Employés et ouvriers



## L'UNIVERSITÉ D'ENTREPRISE

Limoges habitat s'est engagé dans une démarche de professionnalisation de l'ensemble des métiers. Il s'agit ainsi de développer les compétences, l'employabilité et de donner une reconnaissance par un diplôme à nos collaborateurs.

Ainsi, en 2017, les formations mises en place :

Métiers	Nombre de jours	Nombre de personnes	Budget
Gardiens d'immeubles	46	24	95.220,00 €
Chargés d'accueil	11	7	23.400,00 €
Ouvriers polyvalents	8	10	9.776,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>41</b>	<b>128.396,00 €</b>

# Les collaborateurs (suite)

## Dialogue Social

5 ACCORDS ONT ÉTÉ SIGNÉS AVEC LES DÉLÉGUÉS SYNDICAUX :

- ACCORD SUR LES MOYENS SYNDICAUX
- ACCORD SUR LA MISE EN PLACE D'UNE PRIME ANNUELLE ET PÉRENNE
- ACCORD SUR LE VERSEMENT D'UNE PRIME EXCEPTIONNELLE
- ACCORD SUR LA NAO 2017
- ACCORD SUR LE COMPTE ÉPARGNE TEMPS

NOMBRE D'HEURES ACCORDÉES AUX IRP : 2.274,5 HEURES



## PARTICIPATION À LA SEMAINE POUR L'EMPLOI DES TRAVAILLEURS HANDICAPÉS

Limoges habitat s'est engagé pour la semaine pour l'emploi des personnes handicapées. Chaque année, pendant la 3e semaine de novembre, de nombreuses actions sont organisées pour travailler à changer la perception du handicap en entreprise et dans la société.

Plusieurs ateliers ont été menés autour du handicap : chiens guide d'aveugles ou initiation à la langue des signes.

Un concours photos « Changeons notre regard sur le handicap » a permis aux collaborateurs de s'exprimer, soit de façon individuelle, soit en équipe.



1<sup>er</sup> prix équipe :  
Conseillères Sociales



A chacun sa façon de voir et de percevoir

1<sup>er</sup> prix individuel :  
Nadège Pagnoux



Il n'y a pas de handicap aux yeux d'un enfant  
seuls les adultes ont un regard différent

# Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE)

La Responsabilité Sociale des Entreprises, c'est la mise en pratique quotidienne du développement durable par les entreprises.

Pratiquer la RSE, c'est rechercher un impact positif sur la société, de chacune des actions menées par ou au sein de l'entreprise dans le respect de l'environnement et la garantie de l'équilibre économique.

Cet équilibre doit être trouvé avec les **parties prenantes**, c'est-à-dire les collaborateurs, les clients, les fournisseurs et les acteurs du territoire...

## Calendrier RSE



Une équipe projet d'une vingtaine de personnes représentant tous les métiers de Limoges habitat a travaillé sur la pratique des éco-gestes (énergie, déchets, mobilité) dans le cadre de l'activité de l'établissement. Un état des lieux des pratiques a été réalisé et des propositions ont été présentées au Comité de Pilotage. Les actions retenues seront mises en œuvre en 2018 avec notamment l'élaboration d'un livret des « éco-gestes » au travail à destination des collaborateurs.

Un travail de fond est actuellement en cours sur 4 grands thèmes :



Des réflexions sont conduites au sein de chaque groupe de travail par des pilotes, accompagnés d'une quarantaine de collaborateurs.

Elles aboutiront en 2018 à la proposition de plans d'actions.

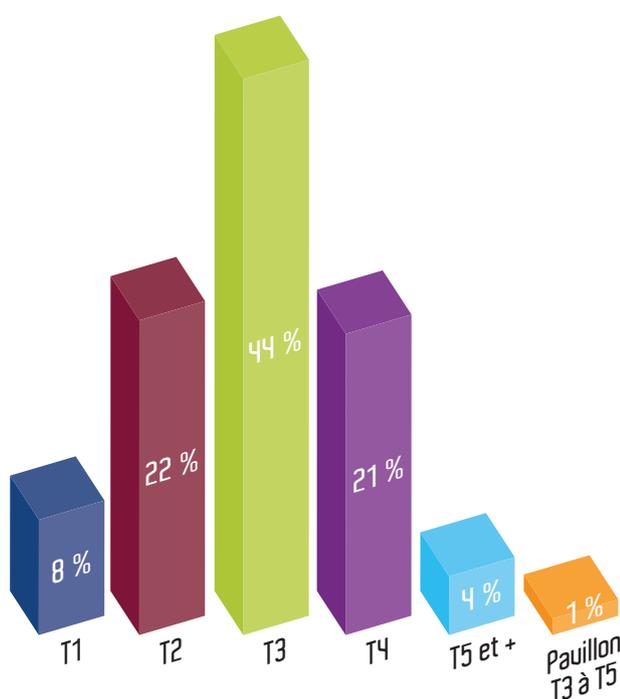
# Limoges habitat, acteur social et sociétal





# Une offre de logements s'adressant au plus grand nombre

## TYPLOGIE DU PATRIMOINE :



## SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT SOCIAL :

Financement et public pouvant être accueilli	Nombre de logements
<b>PLAI: (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)</b> réservé aux personnes en situation de grande précarité.	263
<b>PLUS: (Prêt Locatif à Usage Social)</b> correspond aux HLM traditionnelles.	12.738
<b>PLS: (Prêt Locatif Social)</b> permettant de loger des foyers dont le plafond de ressources est supérieur aux plafonds PLUS dans la limite de 30 %	53
<b>Non conventionnés</b> et autres: logements qui ne sont pas réglementés en matière de plafonds de ressources	66

## LIVRAISONS TECHNIQUES 2017 : 74 LOGEMENTS

Panazol, Le Bois des Biches  
**37** logements  
 dont 15 individuels



Limoges, Les Hauts de Briand  
**18** logements collectifs  
 Passiuhaus



Feytiat, L'Ortalet des Cèdres  
**16** logements individuels seniors  
 et une maison de Services.

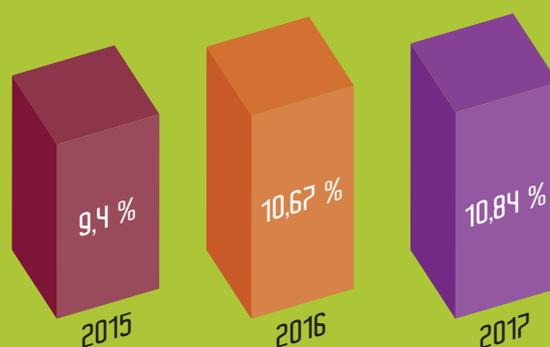


Issue d'un partenariat avec la Mutualité Française, la Ville de Feytiat et Limoges habitat, cette réalisation s'inscrit dans le cadre du projet Limoges Métropole French Tech : les locataires pourront bénéficier des dernières innovations technologiques dans le domaine du maintien à domicile (chemin lumineux, porte d'entrée sur clé numérique, etc.).



**1.442** logements libérés

Taux de rotation **10,84 %**  
 ÉVOLUTION SUR 3 DERNIÈRES ANNÉES



# Des offres spécifiques

## Création de locaux à usage professionnel

Agence Ouest : Création d'un local médical regroupant des infirmières au 12, rue Joliot Curie à Limoges, dans le but de rapprocher les services des habitants et de renforcer la cohésion sociale.

## Seniors

### LANCEMENT DU LABEL « AUTONOMIE- ACCESSIBILITE-BIEN ÊTRE »

Un label pour accueillir sur notre parc, des locataires de plus de 60 ans en perte d'autonomie, nécessitant des adaptations de logements favorisant le maintien à domicile.

Au 31 décembre 2017, 46 logements étaient aménagés et Limoges habitat a investi 498.878 € dans l'adaptation des logements. L'objectif est d'adapter 800 logements d'ici la fin de l'année 2021.

Cette mise en œuvre implique l'ensemble des collaborateurs de Limoges habitat.



Durant l'année 2017, Limoges habitat a signé un partenariat avec l'association ACTID'87 pour la mise à disposition d'un logement au 7, allée Le Gréco à Limoges : « L'Appart des Idées ». Cet appartement témoin permet de montrer les adaptations qui peuvent être réalisées. C'est également un lieu d'accueil pour les personnes seniors seules, avec notamment l'organisation de plusieurs ateliers, chaque semaine.

## PMR (Personnes à Mobilité Réduite)



**34** aménagements PMR ont été réalisés en sites occupés suite à des demandes de locataires afin de permettre leur maintien dans les lieux.

Tous les travaux de résidentialisation et d'aménagement des halls d'entrées entrepris sur le patrimoine visent à améliorer l'accessibilité. L'Ad'AP, (Agenda d'Accessibilité Programmée) prévoit l'adaptation de 89 locaux avant 2025.

# Des offres spécifiques (suite)

## Étudiants

Une campagne de communication et des actions partenariales avec l'Université de Limoges ont permis de proposer des logements aux étudiants pour la rentrée universitaire 2017.

**53** demandes et  
**14** contrats signés.



## Gens du voyage



La résidence « Puy Vert » est un programme expérimental porté par Limoges habitat et Limoges Métropole, en coopération avec l'association Ma Camping.

Situé sur la commune du Palais-sur-Vienne, cet ensemble de trois logements de Type 3 a pour objectif de favoriser la sédentarisation d'un public issu des gens du voyage.

### Des constructions innovantes:

- des places de stationnement plus grandes, repensées pour garer une caravane
- l'installation de poêles à bois dans les logements (mode de chauffage plus traditionnel), en plus des pompes à chaleur.

## Les logements accompagnés

- En 2017, Limoges habitat et l'ARSL (Association de Réinsertion Sociale du Limousin) ont répondu à un appel à projet national ayant pour thème, « 10.000 logements HLM accompagnés ». Nous avons été retenus par le Ministère du Logement et l'Union Social pour l'Habitat (USH).
- Limoges Habitat a réhabilité et mis aux normes l'immeuble Montalat situé au 17 de l'allée Fabre d'Églantine et ses dix logements (coût total de l'opération, acquisition comprise: 1 million d'euros).

### ■ Un logement accompagné avec comme objectif final l'autonomie :

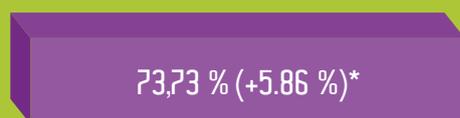
Ce sont des personnes isolées ou des familles sans abri ou mal logées, qui sont orientées par les services départementaux intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO 87), des personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes pour être locataires dans un logement ordinaire. Elles peuvent rester à Montalat six mois, durée renouvelable une fois. Elles bénéficient en plus de l'appui quotidien d'une technicienne de l'intervention sociale et familiale et de deux éducatrices spécialisées.

# La demande de logements et les attributions

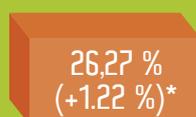
Une grande transparence et un traitement égalitaire.

7.967 demandes enregistrées (Service National Enregistrement) en Haute Vienne

dont 5.047 demandes auprès de Limoges habitat en 2017 (+4.60 % par rapport à 2016)



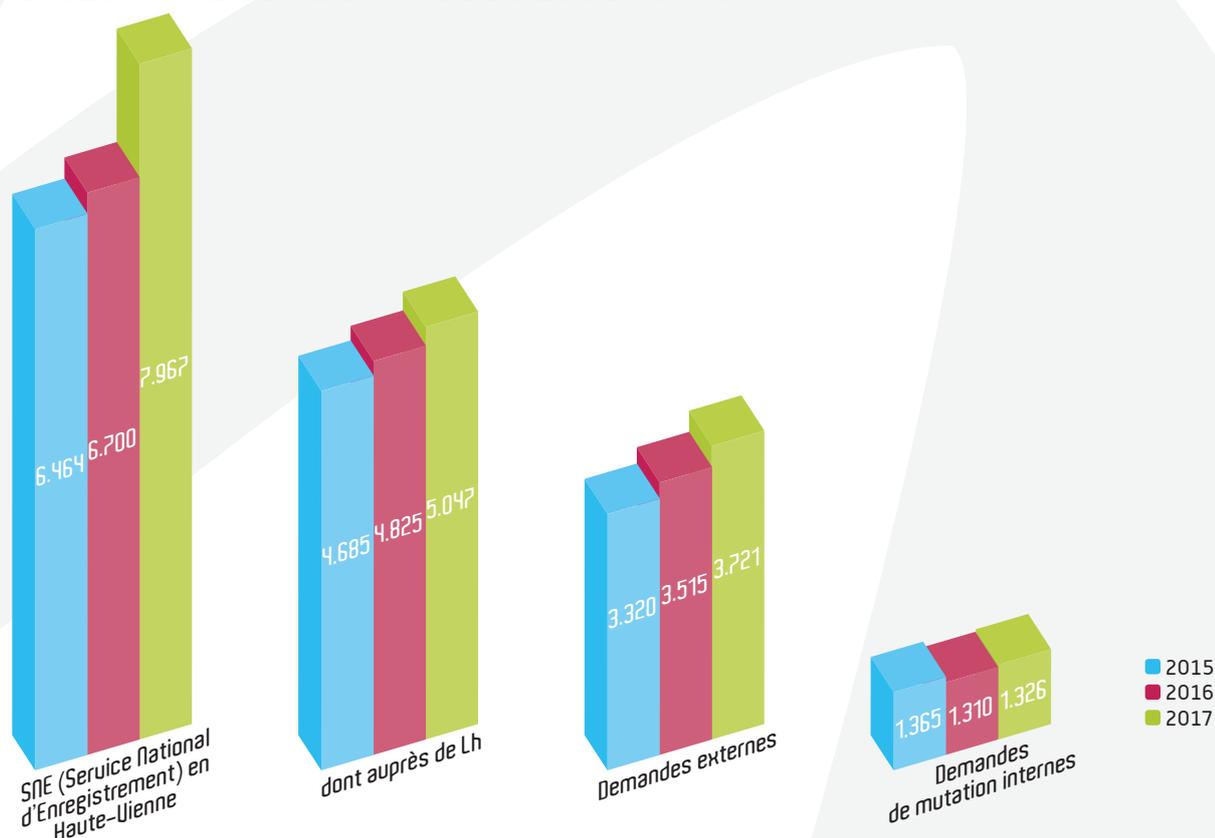
3.721 demandes externes, dont 216 demandes provenant d'un autre bailleur social (mutation externe)



1.326 demandes de mutation interne

\*par rapport à 2016.

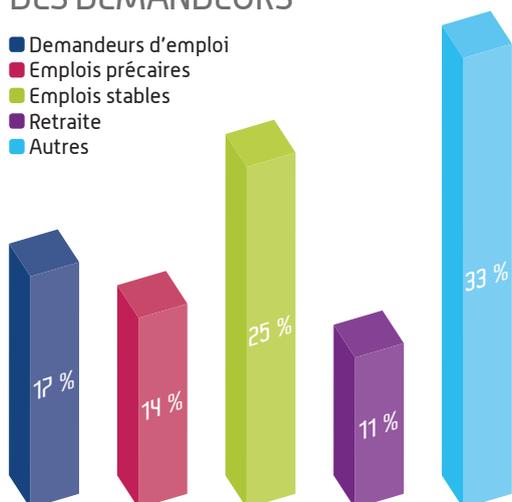
## ÉVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS



# La demande de logements et les attributions (suite)

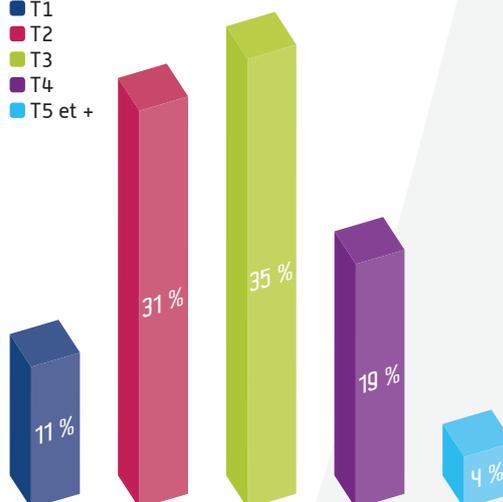
## CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES DEMANDEURS

- Demandeurs d'emploi
- Emplois précaires
- Emplois stables
- Retraite
- Autres



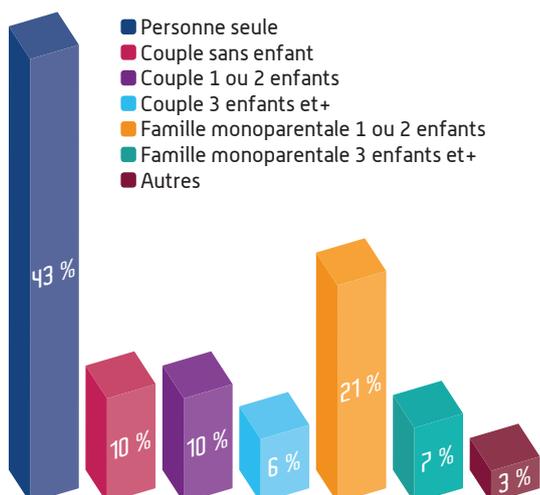
## LOGEMENTS DEMANDÉS

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5 et +



## COMPOSITION FAMILIALE DES DEMANDEURS

- Personne seule
- Couple sans enfant
- Couple 1 ou 2 enfants
- Couple 3 enfants et+
- Famille monoparentale 1 ou 2 enfants
- Famille monoparentale 3 enfants et+
- Autres



EN 2017 LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS S'EST RÉUNIE 51 FOIS.

La Commission d'Attribution des Logements a étudié 2.187 candidatures pour 1.603 logements à louer :

**1.495** (-7,5 %)\* ont été désignés titulaires, dont 1 réquisition (Dalo : 9 en 2016)

**542** (-2,3 %)\* suppléants,

**428** (+13,2 %)\* non attribués

\*par rapport à 2016.

## Concernant les candidats titulaires désignés par la Commission d'Attribution des Locataires :



# 1.458

contrats de location ont été signés en 2017  
à des personnes physiques



**1.119**  
demandes externes (77 %)  
dont 32 mutations externes (2 %)



**307**  
mutations internes  
(21 %)



**355** ménages relèvent du  
contingent préfectoral,



**21** ménages relèvent du  
contingent Action Logement



**13** ménages relèvent  
de la Ville de Limoges

En 2017, 386 ménages sont entrés via le dispositif FSL (Fonds de Solidarité Logement) soit 26,40 % de public dit fragilisé.

Dans le cadre de partenariat, des logements ont également été loués à des personnes morales afin d'héberger des publics spécifiques :



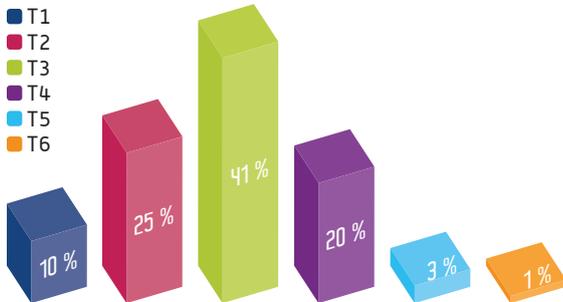
1 à l'Association de Réinsertion Sociale du Limousin :  
personnes en difficulté sociale



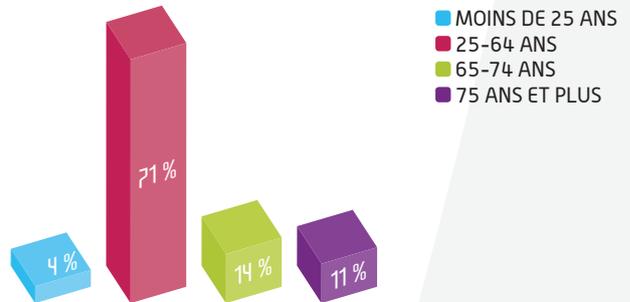
4 à DELTA PLUS  
(personnes handicapées)

# L'occupation du parc

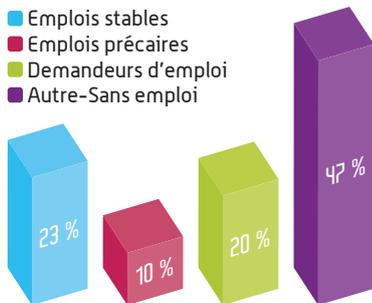
## TYPOLOGIE DE LOGEMENT



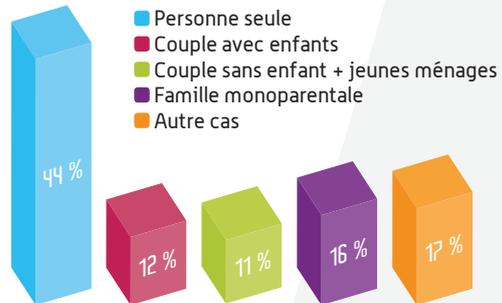
## AGE DES LOCATAIRES



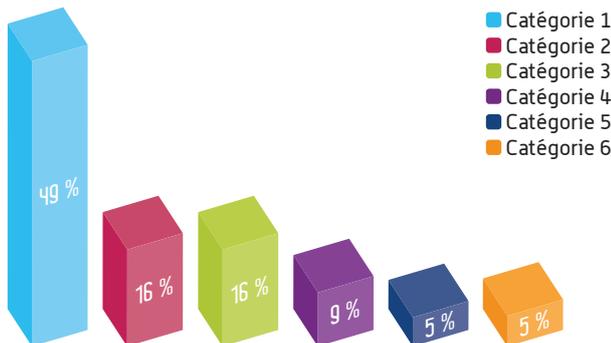
## CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE



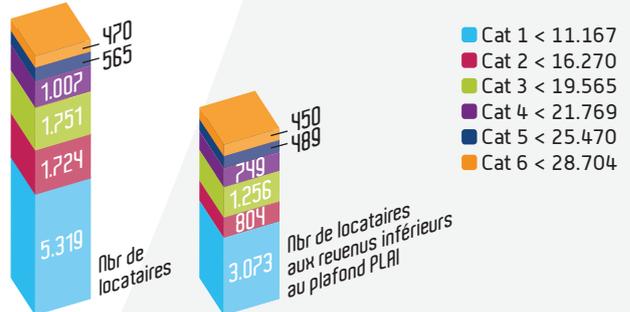
## COMPOSITION FAMILIALE



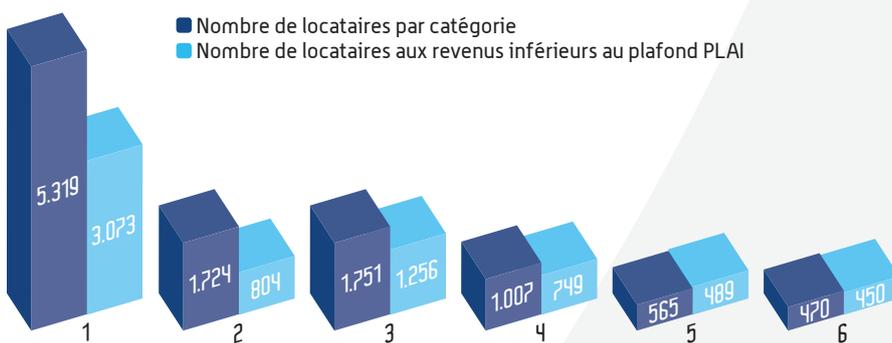
## CATÉGORIE\* DE MÉNAGE



## RATIO DE LOCATAIRES AUX REVENUS INFÉRIEURS AU PLAFOND PLAI



## LOCATAIRES EN DESSOUS DU PLAFOND PLAI PAR CATÉGORIE\*



\* Les catégories dépendent de la composition du foyer :

- catégorie 1 : une personne ;
- catégorie 2 : 2 personnes sauf jeune ménage ;
- catégorie 3 : 3 personnes ou une personne + une personne à charge ou couple de jeune ménage ;
- catégorie 4 : 4 personnes ou une personne + 2 personnes à charge ;
- catégorie 5 : 5 personnes ou une personne + 3 personnes à charge ;
- catégorie 6 : 6 personnes ou une personne + 4 personnes à charge.



# L'accompagnement des locataires

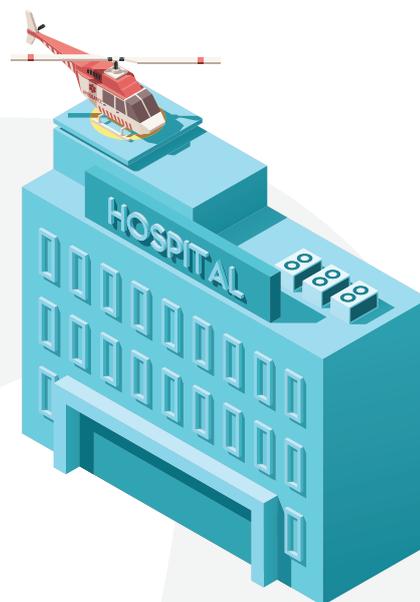
## 1. Le service social

Le service Accompagnement Social :

- Accompagne les locataires les plus en difficultés.

- Est en relation avec les services spécialisés tels que les travailleurs sociaux du département, des différentes institutions médico-sociales (UDAF-CHS Esquirol-ARSL- CHRU-APF...).

## 2. Accueil des publics fragiles



Les conseillères sociales sont sollicitées pour rencontrer les locataires et mettre en place des solutions qui visent à rendre le logement sain et habitable et donc améliorer le cadre de vie.

Depuis 2017 avec le Contrat Local en Santé Mentale, elles traitent et règlent les situations les plus préoccupantes. Un dispositif, piloté par la Ville de Limoges et le Centre Hospitalier Esquirol, dans le cadre du Contrat Local de Santé.

Des séances de sensibilisation à la santé mentale ont été organisées dans chaque agence avec des animateurs du Contrat Local de Santé Mentale (CLSM).

# L'accompagnement des locataires (suite)

## 3 . La prévention des impayés et des expulsions locatives

**Le travail partenarial est mené par les différents services de l'Office, pour prévenir les impayés et les expulsions locatives : service social, service juridique et service contentieux de la Trésorerie de Limoges habitat.**

### NOUVELLE MESURE PRÉVENTIVE AVANT L'ENTRÉE DANS LES LIEUX :

Orienter les demandeurs dès l'entrée dans les lieux vers les conseillères sociales afin d'établir un diagnostic social avant l'attribution d'un logement.

49 ménages ont été vus dans le cadre d'une demande d'attribution de logement.

### IMPAYÉS DE LOYERS AU 31/12/2017 :

2.376 actes de poursuites engagés. [-6.2 %]\*

1.064 encore en cours au 31/12/2017. [-6.4 %]\*

Un total de 74.422 € a été versé au titre du FSL (Fond de Solidarité Logement) par le Conseil Départemental suite aux suivis et demandes d'aides établis par le service social.

### PROCÉDURES D'EXPULSION :

CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives) : 174 dossiers ont été préparés et présentés aux commissions soit +35 % d'activité pour 2017.



142 dossiers ont été soumis au Tribunal d'Instance en 2017 pour résiliation du bail

### 94 procédures clôturées dont entre autres :

- 42 expulsions réalisées (73 en 2014 - 34 en 2015 - 37 en 2016)
- 32 dettes soldées
- 17 congés

### 67 protocoles de prévention de l'expulsion suivis au 31/12/2017, dont :

- 15 nouveaux
- 17 clôturés par la signature d'un nouveau bail
- 1 clôturé pour non-respect

### Au 31/12/2017, 320 dossiers en cours dont :

- 105 délais du juge
- 81 indemnités d'occupation (bail résilié)

\*par rapport à 2016.

# La proximité au service des habitants et des territoires

## L'activité des agences

5 agences au cœur des quartiers accompagnent nos locataires au quotidien.

### AGENCE BASTIDE-VIGENAL

#### Aménagements extérieurs :

##### Résidence « Les Laschères » :

- Installation de fils à linges pour encourager le séchage du linge à l'extérieur, plantés sur un enrobé perméable pour faciliter le drainage (alimentation nappes phréatiques).



- Installation d'un hôtel à insectes

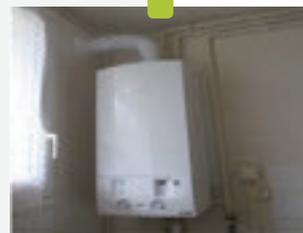


- Mise en place de containers enterrés



##### Résidence « Léon Jouhaux » :

- Remplacement des chaudières sur l'ensemble du secteur.



#### Juillet 2017

Fête de quartier au Vigenal



#### Septembre 2017

Fête de quartier de La Bastide



#### Septembre à décembre 2017

Atelier Légo avec les locataires de La Bastide.



# L'activité des agences (suite)

## AGENCE CENTRE

### Janvier 2017

Changement des portes des halls d'entrées à la « Cité des Coutures »



### Février 2017

Participation au comité de pilotage du centre social ALIS pour le quartier des Coutures

### Avril 2017

Fin de la résidentialisation du quartier des Coutures



### Mai 2017

Réfection complète du hall d'entrée de la résidence du « Mas Loubier »



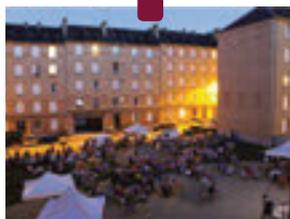
### Juin 2017

Mise en place de composteurs collectifs à la Cité « Casimir Ranson »



### Juillet 2017

Participation à la fête de quartier des « Coutures »



### Août 2017

Ballades théâtralisées à la Cité « Les Coutures » avec le collectif Zavtra



### Septembre 2017

Signature de la charte de bon voisinage à la résidence « Chateaugaillard »



### Décembre 2017

Participation à une réunion publique avec Limoges Métropole pour les travaux de voirie du quartier des « Coutures » à destination des riverains et usagers.



# L'activité des agences (suite)

## AGENCE NORD-EST

### Mai 2017

Fête des voisins



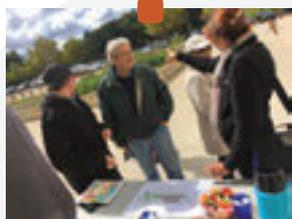
### Juin 2017

Fête de quartier

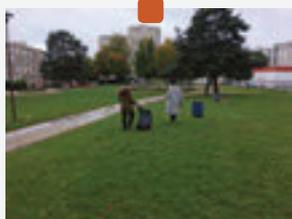


### Septembre 2017

Information en pied d'immeubles avec Limoges Métropole, concernant les nouveaux emplacements des containers, suite au réaménagement de l'allée Fabre d'Églantine



Nettoyage de rentrée en partenariat avec le centre social



### Décembre 2017

Visite de l'appartement pédagogique de FACE Limousin sur les économies d'énergie



# L'activité des agences (suite)

## AGENCE OUEST

### Avril 2017

Installation d'hôtels à insectes sur le quartier du Roussillon



Présentation aux locataires de la résidentialisation de « Franchet d'Esperey »



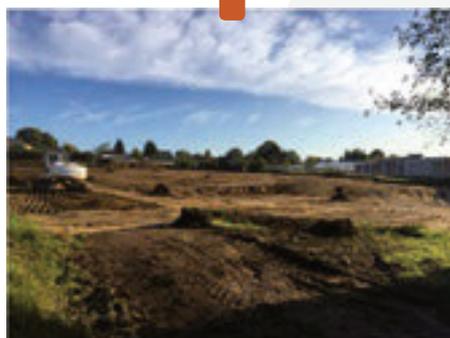
### Juin / Juillet / Août 2017

Travaux de peinture et de désherbages écologiques sur plusieurs résidences du quartier du Val de l'Aurence



### Septembre 2017

Début des travaux des résidences « Les Frégates » (Landouge) et « Clos Fustel de Coulanges » à Limoges



### Octobre 2017

Mise en place de la visiophonie dans les appartements de la résidence « Bellevue »



# L'activité des agences (suite)

AGENCE SUD

Juillet 2017

Participation aux fêtes des quartiers du « Sablard » et des « Portes Ferrées »



Septembre 2017

Réunion de concertation locative pour les travaux de la résidence « Le Château » à Panazol.



Participation à différentes réunions prévues dans le cadre du NPRU des Portes Ferrées.

# La participation des locataires

## Le Conseil de Concertation Locative

COMPOSÉ DE LOCATAIRES, IL S'EST RÉUNI 4 FOIS EN 2017 POUR TRAITER :

- De la gestion des immeubles : sécurité, ascenseurs, assurances, encombrants, incivilités, stationnement.
- De la maîtrise des charges locatives : actualisation des tarifs, nouveaux avis d'échéance, individualisation des frais de chauffage, récupérations des charges des gardiens d'immeubles.
- Des projets d'amélioration et de démolition-reconstruction : Maréchal Lyautey, Portes Ferrées, réhabilitations de la résidence Le Château à Panazol, de la résidence Montmailler et de la résidence Suffren à Landouge.
- Des accords collectifs locaux.
- De l'accueil et du service rendu aux locataires.
- Des conditions d'habitat et du cadre de vie.
- De la Convention d'Utilité Sociale.

## Les réunions de concertation

Avant tous travaux de réhabilitation, les locataires sont consultés pour qu'ils puissent s'exprimer. Un chiffrage financier leur est soumis, afin qu'ils comprennent l'impact des travaux sur leur quittance de loyer. Ainsi, des réunions de concertation ont eu lieu sur plusieurs secteurs comme à Panazol

(réhabilitation de la résidence du Château) et à Limoges (travaux de sécurisation à Bellevue ou enfouissement des conteneurs poubelles et aménagement du parking à Vanteaux, Porte Panet, Chantelauve et Montmailler).

## Les chartes de bon voisinage

La mise en place d'une charte implique les habitants d'un secteur dans des actions « du vivre ensemble ». Elle contribue au respect des règles de vie en collectivité pour les espaces communs (entrées des immeubles, espaces verts).

Ces chartes résidentielles sont rédigées avec le concours des habitants et le soutien des conseillères sociales et des agences de proximité.

PLUSIEURS EXEMPLES EN 2017 :

- La charte d'utilisation et d'aménagement des espaces verts privés du Roussillon.
- La charte de bon voisinage à Chateauguillard (réhabilitation).



## Les pots d'accueil pour les nouveaux entrants

Ces temps de rencontres, en direction des locataires nouveaux entrants, sont organisés dans les agences par les conseillères sociales, en collaboration avec le personnel de l'agence. En 2017, quatre pots d'accueil organisés sur le secteur ouest, ont permis d'échanger et d'informer et rencontrer les nouveaux locataires.

## Les fêtes de quartier

Chaque année, Limoges habitat participe activement aux différentes fêtes de quartier, notamment par la tenue d'un stand où sont organisés des jeux en lien avec l'habitat, l'énergie ou le vivre-ensemble.

## Le fleurissement

Chaque année, ce rendez-vous est attendu par les locataires. En 2017, 93 jardiniers locataires de Limoges habitat ont fait preuve de beaucoup d'imagination en fleurissant leurs fenêtres, balcons ou loggias.

Remise des prix du concours de fleurissement à l'Aquapolis en novembre 2017.



# Limoges habitat, acteur environnemental et économique





# Les constructions neuves et la préservation de l'Environnement

## Panazol : « Bois des Biches »

Acquisition en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) de 22 logements collectifs et 15 logements individuels.

La résidence Bois des Biches s'inscrit dans le cadre du label BBC Promotelec Neuf. Ce label impose notamment la performance énergétique, la perméabilité à l'air et la qualité acoustique PROMOTELEC.



## « Les Hauts de Briand » Le Passiu'Haus : l'habitat passif

Avec un savoir-faire reconnu en tant que maître d'ouvrage, Limoges habitat s'est volontairement engagé dans une démarche environnementale en construisant la résidence des Hauts de Briand.

Première résidence passive de l'ex région Limousin, elle contribue à diminuer la consommation énergétique de chauffage (moins de 15 kWh/an/m<sup>2</sup>) tout en conservant une température constante toute l'année.



### ELLE EST CONÇUE AUTOUR DE PLUSIEURS CRITÈRES :

- **L'isolation :** Les 18 logements qui composent cet ensemble sont tous dotés d'une isolation thermique optimale avec des fenêtres de haute qualité (triple vitrage), afin d'éviter les ponts thermiques.
- **La ventilation :** Pour assurer un confort thermique, cette résidence fait appel aux flux d'air. Le principe est simple, il suffit de récupérer la chaleur de l'air sortant – calories générées par la respiration, les appareils électroménagers – pour réchauffer l'air entrant via un échangeur thermique.
- **Limiter la consommation d'énergie des appareils ménagers :** Les principaux acteurs sont les locataires eux-mêmes. L'habitat passif passe par la pratique d'« eco-gestes » au quotidien : ouvrir ses volets en période froide, ne pas désactiver le système de ventilation, acheter des appareils électroménagers moins énergivores...

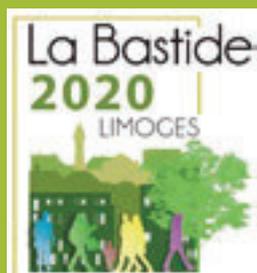
### POURQUOI CONSTRUIRE PASSIF ?

La réglementation évolue et amène les constructeurs à appréhender différemment leurs bâtiments. Un habitat passif se distingue par son grand confort lié à une consommation d'énergie très faible : réduction des coûts de chauffage, très bonne isolation du bâtiment et donc un bilan écologique positif et avantageux.

### AUGMENTER LE POUVOIR D'ACHAT DES LOCATAIRES

Grâce à la performance énergétique des maisons passives, le locataire peut limiter son impact sur l'environnement et surtout réduire ses factures de consommation d'énergie. Ces charges réduites sont autant de pouvoir d'achat gagné.

Pour les Hauts de Briand, une facture de chauffage d'un T2 devrait s'élever à 9 €/mois, à 12 € pour un T3 et à 16 € pour un T4.



# La fin des barres Seurat et Pissarro



## LIMOGES HABITAT INVESTIT

### LA DÉCONSTRUCTION



178 logements des barres Seurat et Pissarro ont été détruits dans le cadre du PRU (familles relogées en 2015, par Limoges habitat).

Depuis novembre 2016,

une entreprise spécialisée dans la déconstruction a procédé dans un premier temps au désamiantage de l'ensemble des logements constituant les barres Pissarro et Seurat. Strictement encadré et surveillé, ce chantier auquel participaient environ 20 salariés a permis de dépouiller les logements de tous leurs composants, ne laissant plus apparaître que le bâti. Les règles de sécurité strictes ont été appliquées sur le chantier, de façon à protéger la santé des salariés ainsi que celle des riverains. Les déchets dangereux ont été **identifiés et stockés dans des secteurs protégés**. Ils ont ensuite été transportés vers **des centres de traitement spécialisés**.

**5245,50 HEURES  
D'INSERTION  
GÉNÉRÉES**

La démolition des 2 barres par « grignotage » s'est achevée fin juillet. Les gravats ont ensuite été transportés pour être **broyés et réutilisés à usage de voirie par une entreprise locale**.

Les travaux de résidentialisation ont débuté sur l'allée Édouard Manet. La résidentialisation, c'est l'amélioration globale du cadre de vie des habitants. Il s'agit de créer autour des immeubles des « espaces privatifs » de façon à ce qu'ils deviennent moins anonymes et qu'ils permettent une meilleure appropriation des lieux par les habitants.

À La Bastide, elle passe aussi par les espaces communs. La réfection des cages d'escaliers et des halls d'entrées de certains immeubles, dans le cadre de l'AQS (Amélioration de la Qualité de Service) a été engagée.

### AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE SERVICE



Crédit photo : ©FMAU  
©Antoine Espinasseau.

Ces travaux portent sur les résidences des 1 à 7 allée Édouard Manet, 40 à 56 rue Camille Pissarro avec la création d'un 2<sup>ème</sup> ascenseur pour ces ensembles, et 2 à 14 allée Véronèse.

### RÉSIDENTIALISATION



Des travaux d'aménagement extérieurs sont prévus pour les résidences 11 à 25 rue Pissarro, 1 à 7 allée Édouard Manet, 40 à 56 rue Camille Pissarro et 2 à 14 allée Véronèse.

Les parkings et le traitement de l'accessibilité des résidences Degas se sont achevés en juillet dernier. La modernisation du système de chauffage a également été réalisée.

**Le programme « Bastide 2020 » est un projet conduit grâce au travail de Limoges habitat, de l'Agglomération de Limoges Métropole et de la Ville de Limoges.**

**48 millions d'euros vont être investis dans le quartier, grâce au soutien de l'État, de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), de la ville de Limoges, de Limoges Métropole, de la région Nouvelle Aquitaine et de Limoges habitat.**

Pour Limoges habitat, l'opération comprend également la reconstruction de 132 logements dans d'autres quartiers ou communes de Limoges Métropole, suite à la démolition des anciens bâtiments, pour un total de 19 227 531 millions d'euros.

# L'amélioration de la performance énergétique du patrimoine



## RÉFECTION D'ENVIRON 1 KM DE RÉSEAUX DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

**Bastide/Beaubreuil**

Mise en place de matériaux à haute isolation et très longue durée de vie.

Amélioration de l'isolation et de la fiabilité

Réduction des pertes de chaleur d'au minimum 30 %

Coût: 182 k€HT



## FOURNITURE D'ÉLECTRICITÉ « VERTE »

**Siège/Centre technique/chaufferie Bastide/chaufferie Sablard/pompe à chaleur de Peyrilhac (Puygrenier)**

Mise en place d'un contrat de fourniture d'électricité d'origine 100 % renouvelable.

La résidence Puygrenier devient la première résidence du patrimoine chauffée à 100 % par les énergies renouvelables (pompe à chaleur alimentée par l'électricité verte)

Coût annuel estimé: 41 k€HT



## REPLACEMENT DE 484 CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES

**Léon Jouhaux/Coutures/Jules Ferry**

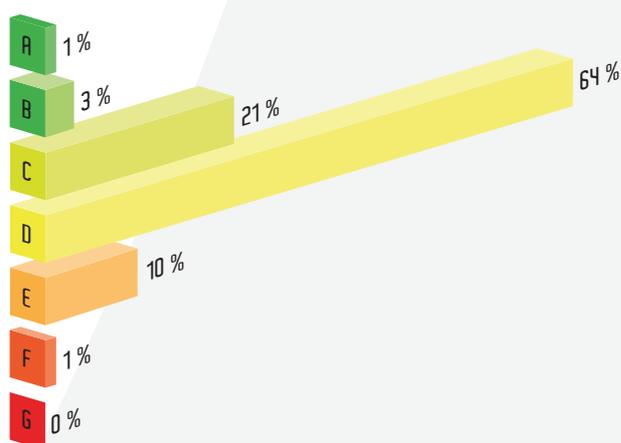
Mise en place de chaudières à condensation

Amélioration du rendement de l'ordre de 20 %

Coût: 461 k€HT (dont 387 k€ de certificats d'économie d'énergie)

## LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

**89 % de nos logements sont classés A, B, C ou D**



# Les encombrants et la valorisation des déchets

LIMOGES HABITAT ORGANISE LA COLLECTE DES ENCOMBRANTS ET LA VALORISATION DES DÉCHETS SOUS DIFFÉRENTES FORMES.

Diminution en 2017 du tonnage des encombrants grâce aux collectes conventionnées avec « La Boîte à Papiers » sur les agences SUD et OUEST.

 Encombrants  
**366,72 tonnes**

 Déchets verts  
**133,48 tonnes**

 Autres déchets valorisables  
(Ferraille, Pneus, Carton, Platinages, Écrans)  
**19,93 tonnes**

 Mise en place de composteurs :  
**33 composteurs collectifs  
et 3 composteurs individuels**



Sur demande des locataires ou à l'initiative des agences des composteurs ont été mis en place sur différentes résidences.

Invités par l'agence, les locataires ont eu droit à une présentation et des explications du fonctionnement et des bons gestes par le maître composteur de Limoges Métropole. Tous les mois, ce maître composteur vient vérifier le bon fonctionnement.

 Papiers de bureau  
Limoges habitat a mis en place progressivement sur ses sites de travail, la collecte des papiers de bureau par la société ELISE qui participe activement à la protection de l'environnement tout en créant des emplois pérennes et locaux pour des personnes en difficulté d'insertion ou en situation de handicap.

## LES DÉCHETS COLLECTÉS EN 2017



**1483 kg**

ont été collectés au total à Limoges Habitat

1483 kg de papier

## LES BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX



**444,9 kg**  
de CO<sub>2</sub> non rejetés :

X A/R en avion Paris - Bordeaux

**34109 litres**  
d'eau économisés :

170,55 bains de 200 litres

**7415 kWh**

non utilisés :

la consommation de 1,562 foyers /an

Sources gains environnementaux : Ecofolio, Ecoemballages, Vedtia, ADEME

## L'IMPACT SOCIAL



Notre action a permis de contribuer à l'emploi de **26,991 personnes en situation d'handicap**

# Les aménagements paysagers

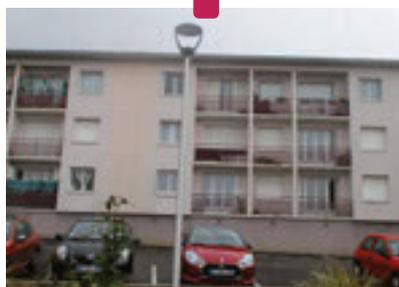


Au cours de cette année, les équipes ont réalisé des aménagements paysagers qui redonnent une attractivité aux pieds d'immeubles. L'implication de nos locataires dans certains de nos projets a permis de mettre en avant le savoir-faire des équipes dans ce travail participatif.

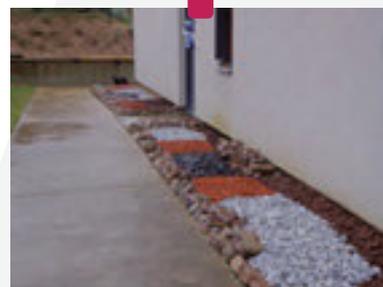
Ces travaux sont entrepris dans l'objectif de concilier la politique entamée depuis 5 ans pour ne plus recourir aux produits phyto-sanitaires, mais aussi dans une optique de préservation de la bio-diversité et de la qualité de vie des ensembles locatifs.

## Les Laschères

Prairie fleurie avec hôtel à insectes, réverbères LEDS.



Décor minéral aux Floraisons



## Roussillon

Atelier participatif avec les enfants pour nichoirs à chauve-souris au Roussillon



## Les Coutures

Aménagement du quartier des Coutures



# Les achats responsables

Les achats de Limoges habitat sont soumis aux procédures des marchés publics.

En 2017, 196 consultations simples (marchés inférieurs à 25.000 € H.T.) ont été conclues par les services acheteurs avec informations ou visa du service marchés.

Les présentes données sont fournies au titre de tous les marchés passés par le service Marchés Publics et supérieurs au seuil de 25.000 € H.T.

## NOMBRE DE MARCHÉS PASSÉS PAR CATÉGORIE :



**13** marchés de fournitures  
**28** marchés de services (dont 7 maîtrises d'œuvre)  
**42** opérations de travaux alloties

**Soit 83 marchés**

## MONTANT TOTAL MARCHÉS ET ACHATS :

**22.763.810 € H.T.**

## % DES ENTREPRISES DE LA HAUTE-VIENNE ATTRIBUTAIRES

**156** lots ont été attribués à des entreprises de la Haute-Vienne, contre 73 lots attribués à des entreprises d'autres départements.

Soit un pourcentage de

**68.12 %** de marchés attribués à des entreprises du département pour un montant total attribué de

**16.780.945 € H.T.**

## NOMBRE D'HEURES D'INSERTION

Les heures d'insertion sont intégrées aux marchés de travaux dans le cadre d'un partenariat avec le service PLIE de l'Agglomération de Limoges Métropole. Ainsi le nombre total d'heures d'insertion confiées en 2017 (nombre contractualisé et non nombre réalisé) est de :

**5.740 heures**

## LES ACHATS : RECHERCHE PERMANENTE DE DIMINUTION DE L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE

### Les sols



Achat de produits recyclables et mise en place du système REUSE [Réutilisation des eaux usées] avec le fournisseur [recyclage des chutes de sol : environ 4.000 m<sup>2</sup>/an]  
**Marché de 180.000 € annuel**

### La peinture



Afin d'assainir l'environnement intérieur des logements, le choix des peintures se porte sur des produits éco labellisés et avec une classification A+ concernant les émissions de COV (Composés Organiques Volatiles)  
**Montant des achats : 72.223 € environ**

### Les produits d'entretien

Recherche permanente de produits éco labellisés et/ou recyclés. Suppression de produits polluants ou dangereux ex : Javel, détergents...



### Le mobilier

Achat de mobilier en bois répondant aux normes PEFC 2010 concernant les forêts éco gérées.  
**Montant des achats : 32.478 €**

**Les achats de fournitures et services (Entreprises Adaptées, ESAT...) ont généré 19,94 unités de bénéficiaires employés.**

# Les achats responsables (suite)

## Transparence, bonnes pratiques

L'intégralité des marchés supérieurs à 25 000 € H.T. est passée pour avis en commission.

Ainsi les marchés de services et fournitures inférieurs à 209 000 € H.T. et les marchés de travaux inférieurs à 5 225 000 € H.T. passent pour avis en Commission des Achats (ouverture, analyse et avenants supérieurs à 5 %).

Au-delà de ces seuils, les marchés passent pour avis en Commission d'Appel d'Offres. Les séances de ces deux commissions sont retracées intégralement par le biais de Procès-verbaux.

Les procédures marchés de Limoges habitat ont été actées en Conseil d'Administration, le 27 juin 2017. Ainsi, la passation des marchés de Limoges habitat se fait dans un cadre réglementé et transparent.



Pour l'année 2017, il y a eu

**23 Commissions  
des Achats**

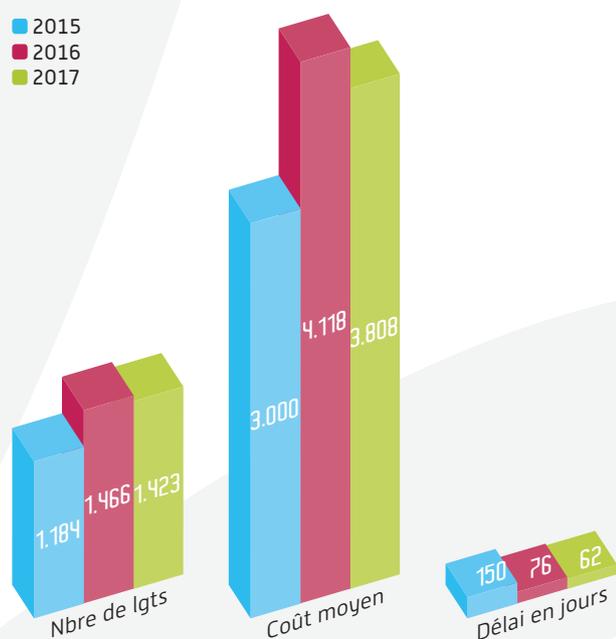
**16 Commissions  
d'Appel d'Offres**

# L'entretien du patrimoine

## La remise en état des logements

1423 logements ont fait l'objet de remise en état lors d'un changement de locataire, en vue de les rendre plus attractifs à la relocation. [-3 % par rapport à 2016] pour un coût moyen de 3808 € par logement. La durée moyenne de vacance technique est de 62 jours pour une durée de chantier de 35 jours.

■ 2015  
■ 2016  
■ 2017



**Coût Total: 4 092 205 €**

## Les diagnostics obligatoires

- Diagnostics amiante:
  - DAPP (Parties Privatives): 832 en 2017 soit au total 7439 depuis 2013
  - DAT (Avant Travaux): 1183 en 2017 soit 7461 au total depuis 2013
  - Mise à jour des DTA (Dossier Technique Amiante) réalisés
- Diagnostics Performance Énergétique: 6879 DPE réalisés
- Diagnostics Plomb: 1366 logements concernés dont 1000 à traiter et inscrits au Plan d'Entretien du Patrimoine
- Diagnostics Électricité et Gaz: 1108 (depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017)

**Coût Total: 707 790 €.**

**Désamiantage des logements:  
322 489 €**

# L'entretien du patrimoine (suite)

## Le PSP (Plan Stratégique du Patrimoine)

Le plan stratégique de patrimoine est une analyse du patrimoine immobilier existant selon différents critères tels que l'attractivité, le positionnement sur le marché ou encore l'accessibilité. Il a pour ambition de nous permettre d'avoir une bonne lisibilité de l'évolution de notre patrimoine immobilier pour mieux adapter nos offres de logement à la demande.

■ L'année 2017 a été consacrée à la mise à jour du PSP.

### ■ Les réhabilitations à l'étude :

Landouge Suffren : 78 logements

Le Sablard :

- mise aux normes électriques : 220 logements

- couvertures, VMC, isolation : 240 logements

Panazol le Château : 42 logements

Montmailler : 16 logements

Chantelauve : 27 logements

Porte Panet : 10 logements.

Portes Ferrées : 361 logements.



## Le PEP (Plan d'Entretien du Patrimoine)

Le Plan d'Entretien du Patrimoine est un état des lieux réalisé chaque année sur l'ensemble de notre patrimoine afin de définir les résidences qui bénéficieront en priorité de travaux d'entretien, d'aménagements ou de rénovations durant l'année.

■ Remplacement de 486 chaudières : passage en condensation

■ 1 kilomètre de remplacement de Réseaux de chauffage et Eau Chaude Sanitaire

■ Réfection de chaufferies collectives (P3)

■ Réfection et sécurisation d'une toiture-terrasse

■ Sécurisation des halls de Beaubreuil

■ Réfection de l'entrée du 54 rue Montmailler

■ Sécurisation du 2 au 12 rue André Messager

■ Motorisation des volets roulants au Roussillon I

■ Mise en place de visiophonie et portes coulissantes résidence Bombal

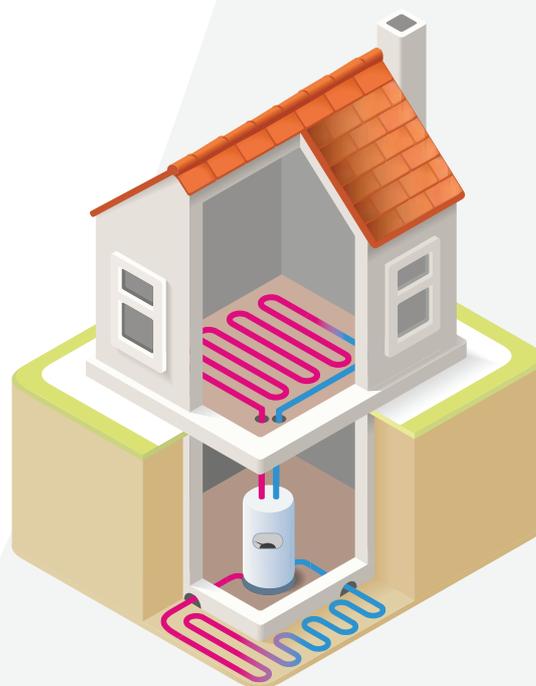
■ 38 rue Rhin et Danube : aménagements de bureaux

■ Résidentialisation de la résidence Vanteaux

■ Aménagement agence Ouest

■ Aménagement du 12 rue Irène et Frédéric Joliot Curie (halls et création d'un cabinet médical)

■ Réfection des parties communes des Pousses

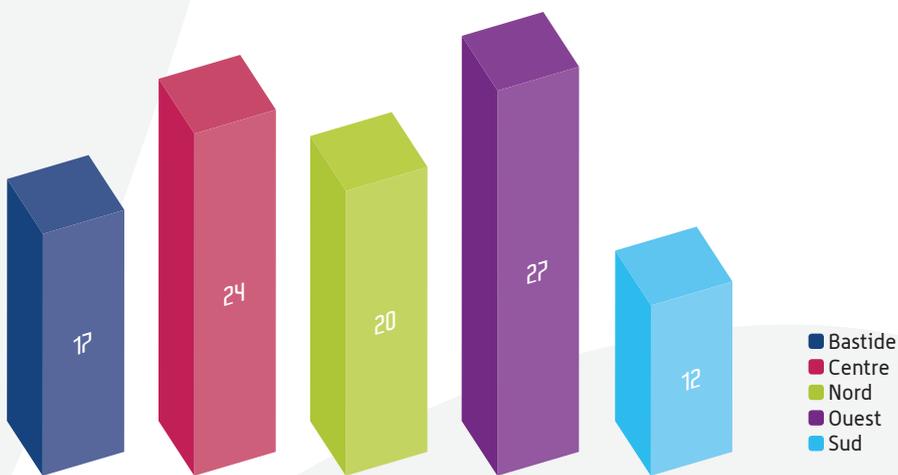


**Coût Total : 2 620 351 €**

# Le dépannage et l'entretien courant

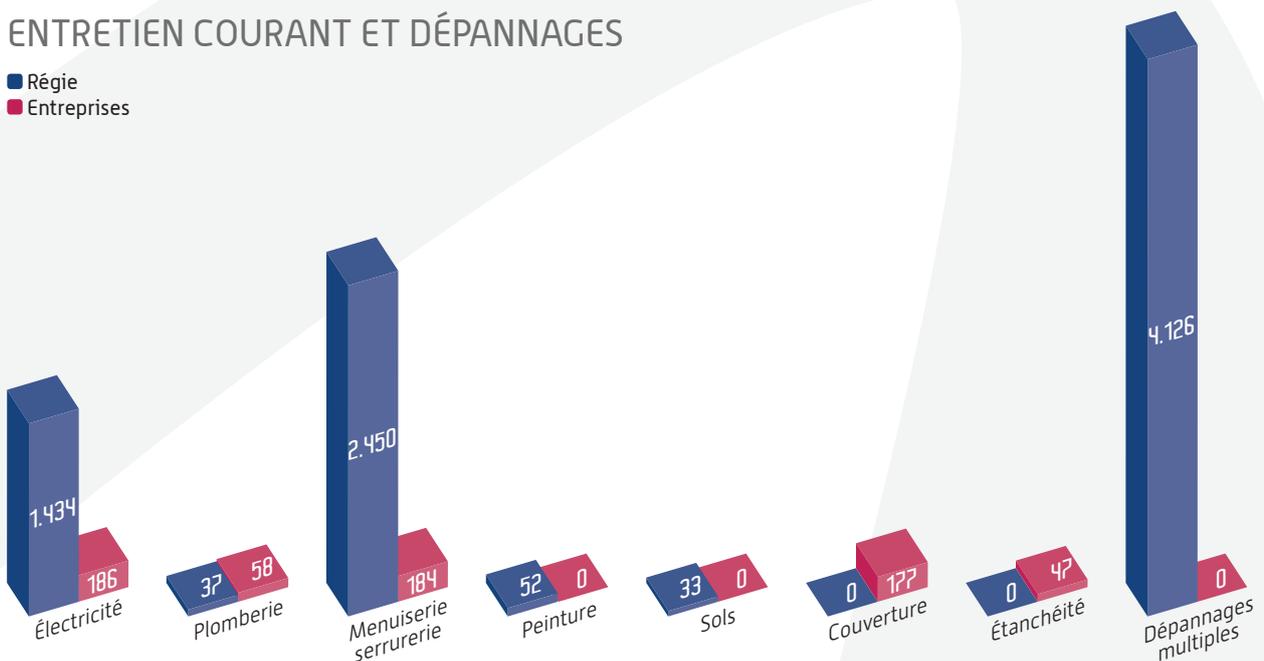
- Interventions en partie communes et logements occupés.
- 8 777 demandes de travaux des agences
- 93 % des interventions réalisées par la Régie
- Délai de prise en compte : 24 heures.

## RÉPARTITION DES DEMANDES D'INTERVENTION PAR AGENCE



## ENTRETIEN COURANT ET DÉPANNAGES

- Régie
- Entreprises



# Le rapport financier





# L'année 2017

En 2017, Limoges Habitat, gestionnaire d'un parc de 13.120 logements, évolue dans un contexte toujours difficile. Un marché détendu, une offre de logements collectifs importante, des secteurs d'habitat en perte d'attractivité expliquent une vacance importante.

L'année 2017 est aussi marquée par :

- L'engagement d'opérations sur le quartier de la Bastide, à Limoges, dans le cadre de l'avenant 2 au Projet de Rénovation Urbaine. 178 logements démolis sur le quartier de la Bastide.
- Une vacance importante diminuant ainsi les ressources financières de l'entreprise.
- La poursuite d'une stratégie visant à préserver un faible endettement.
- Une maîtrise des dépenses de fonctionnement afin de permettre une anticipation de l'avenir. Ce qui permet à l'organisme de mener ses interventions, tant sur son patrimoine, que dans les projets de rénovation urbaine.

Sur la base de ce constat, l'autofinancement net de l'exercice 2017 s'élève à 2.620.125,80 €. Il est en hausse par rapport à 2016.

## Autofinancement

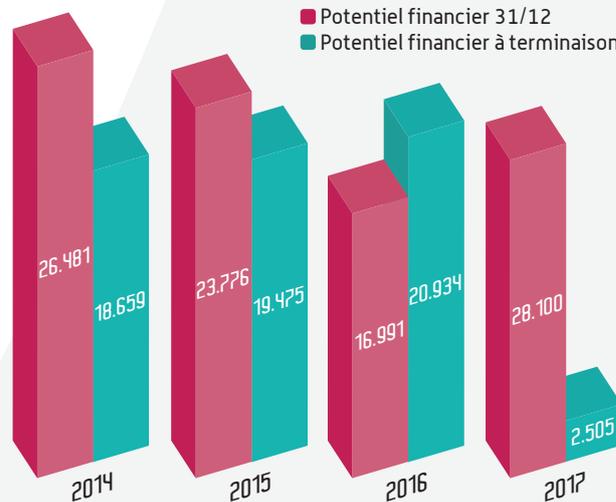
■ Autofinancement net  
■ Autofinancement courant



## Potentiel financier

L'exercice 2017 montre un potentiel financier à terminaison en baisse du fait de l'engagement des opérations à la Bastide dans le cadre du Programme de rénovation urbaine (PRU 1) notamment (sécurisation, résidentialisation...)

■ Potentiel financier 31/12  
■ Potentiel financier à terminaison



# Exploitation

## Le Compte de Résultat 2017

### Dépenses

#### Charges

Intérêts des emprunts locatifs  
2.268 k€

Dotations aux amortissements  
12.187 k€

Taxe foncière  
6.039 k€

Maintenance  
14.058 k€

Frais personnel  
11.514 k€

Frais de gestion  
11.422 k€

Coût des impayés  
527 k€

Pertes de charges  
Dotation PGE  
48 k€

Autres dotations  
2.682 k€

Charges exceptionnelles  
3.315 k€

Participation salarié aux résultats  
0 k€

**Résultat**  
**4.767 k€**

#### Charges décaissables d'exploitation courante

Annuités des emprunts locatifs  
11.402 k€

Taxe foncière  
6.039 k€

Maintenance  
14.058 k€

Frais de personnel  
11.514 k€

Frais de gestion  
11.422 k€

Coût des impayés  
527 k€

Pertes de charges

**Autofinancement courant HLM**  
**3.342 k€**

### Recettes

#### Produits encaissables d'exploitation courante

LOYERS QUITTANCES  
56.830 k€

PRODUITS DIVERS  
1.216 k€

PRODUITS FINANCIERS  
258 k€

#### Produits

LOYERS QUITTANCES  
56.830 k€

PRODUITS DIVERS  
1.216 k€

PRODUITS FINANCIERS  
258 k€

REPRISE  
6.515 k€

PRODUITS EXCEPTIONNELS  
4.008 k€

CESSION D'ACTIF  
0

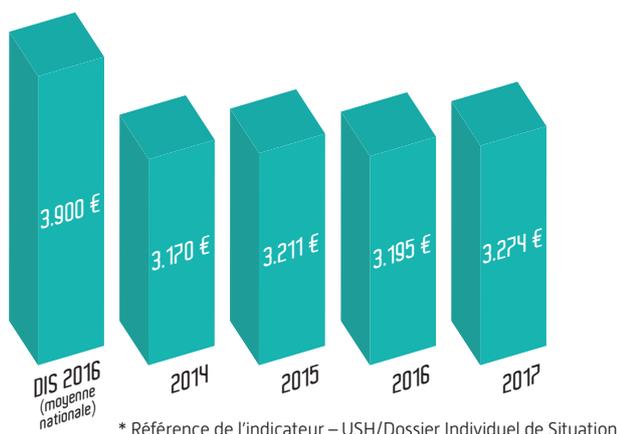
Chiffres exprimés en milliers d'€

# Exploitation – Pour aller plus loin... Quelques Indicateurs

## Produit des loyers (en euros par logement et par an)

Les produits des loyers, principales recettes de Limoges habitat évoluent sur la période 2014-2017 mais restent en dessous de la moyenne nationale (3.900 € par logement).

4 résidences ont été livrées courant 2017 (Le Puy Vert au Palais sur Vienne, Le Bois des Biches à Panazol, l'Ortalet des Cèdres à Feytiat et les Hauts de Briand à Limoges).

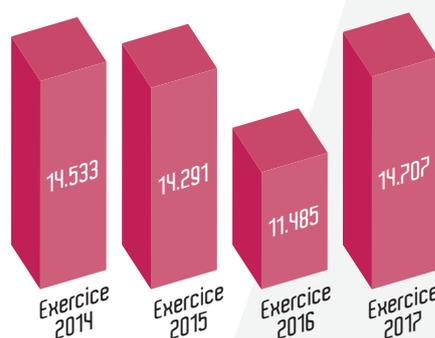


## La valeur ajoutée

La valeur ajoutée mesure la richesse créée par l'entreprise dans le cadre de son activité locative, principal résultat de l'organisme. Cet indicateur est composé de :

- La marge sur locatifs
- Les activités annexes
- Les charges de structure

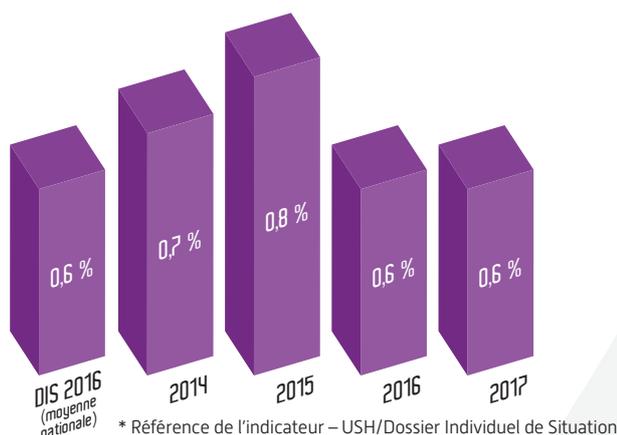
Sur l'exercice 2017, ce ratio s'élève à 14 707 milliers d'euros contre 11 485 milliers d'euros en 2016 et retrouve un niveau correct.



## Produits financiers (% des loyers) (Source DIS 2016)

Les produits financiers produisant des revenus sont :

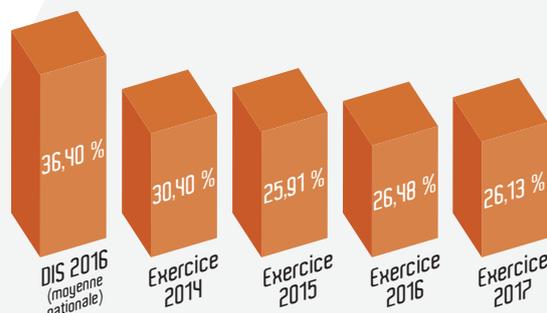
- les livrets A détenus par l'entreprise
- les Valeurs Mobilières de Placement



## La Taxe foncière sur les propriétés bâties (Source DIS 2016)

La Taxe Foncière en euros par logement s'élève à environ 453 € (un chiffre en dessous de la moyenne nationale).

TFPB EN EUROS PAR LOGEMENT



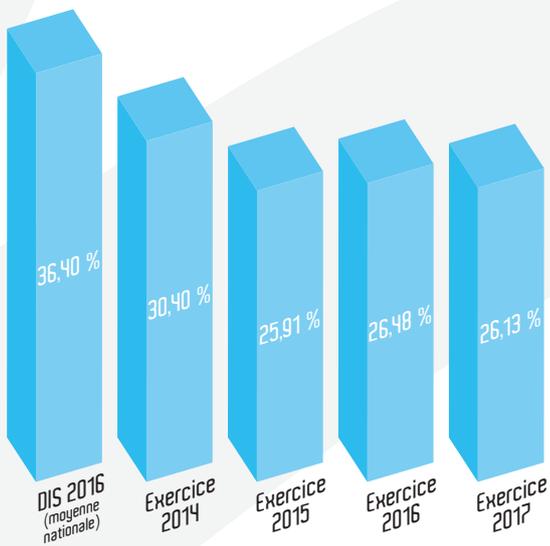
## Part des annuités locatives sur les loyers

(Source DIS 2016)

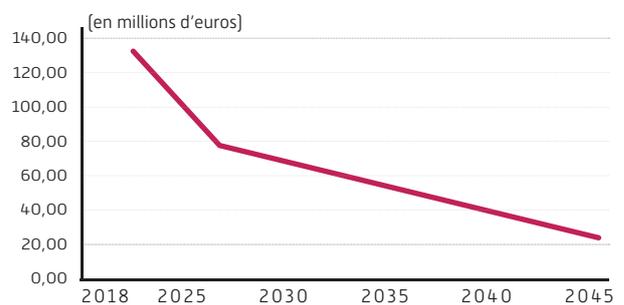
Les annuités correspondent au remboursement des intérêts et à l'amortissement du capital emprunté.

Celles-ci représentent 26 % des loyers, en diminution significative depuis 2014. Cette diminution, témoin de la stratégie de désendettement, s'est également poursuivie en 2017 afin d'anticiper les enjeux financiers du Plan Stratégique du Patrimoine pour la période 2014-2020 ainsi que les projets de rénovation urbaine et de disposer de plus de marge de manoeuvre.

L'année 2017 suit la même tendance que 2016.

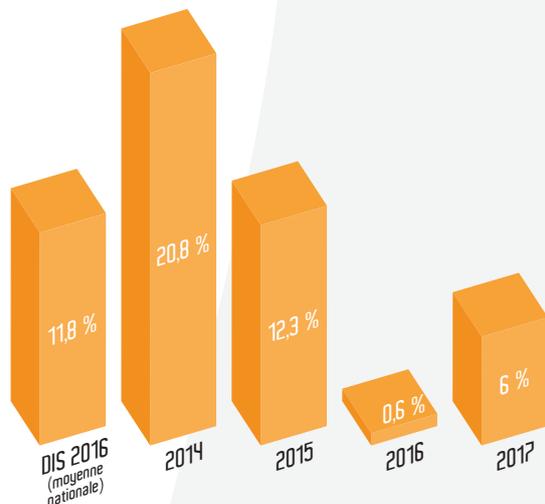


## Extinction de la dette 2017



## L'autofinancement net

L'autofinancement net représente le flux financier qui reste à la disposition de l'organisme une fois ses dépenses réglées et ses produits encaissés. En 2017, celui-ci représente 6 % des loyers, en hausse par rapport à l'exercice 2016, année qui a atteint le plus bas niveau depuis 2009.



# Investissement

## Le Bilan 2017

ACTIF	Potentiel financier au 31 décembre 2017 : Fonds de roulement - Dépôts de garantie - Provisions = 34.217.303 €	PASSIF	
<p style="text-align: center;"><b>Immobilisations</b></p> <p>Incluant : Biens incorporels (logiciels...) Biens corporels (patrimoine, véhicules...) Biens financiers (titres et participations)</p> <p style="text-align: center;"><b>216.844.298 €</b> <b>79,71 %</b></p>		<p style="text-align: center;"><b>Fonds propres</b></p> <p style="text-align: center;"><b>73.252.797 €</b> <b>26,93 %</b></p>	<p>Capitaux permanents <b>257.089.333 €</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Créances à court terme</b></p> <p>Principalement dettes locataires au 31 décembre 2017</p> <p style="text-align: center;"><b>10.800.921 €</b> <b>3,29 %</b></p>	<p>↑ <b>Fonds de roulement 31 décembre 2017</b> (capitaux permanents - immobilisations) <b>40.245.036 €</b> <b>14,79 %</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Subventions</b></p> <p style="text-align: center;"><b>36.128.631 €</b> <b>13,28 %</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>Trésorerie</b></p> <p style="text-align: center;"><b>44.412.477 €</b> <b>16,32 %</b></p>		<p style="text-align: center;"><b>Emprunts</b></p> <p style="text-align: center;"><b>144.280.302 €</b> <b>53,03 %</b></p> <p>Dont dépôts en garantie 2.600.130 €</p>	
		<p style="text-align: center;"><b>Provisions</b></p> <p style="text-align: center;"><b>3.427.603 €</b> <b>1,26 %</b></p> <p>Dont PGE = 48.300 €</p>	
		<p style="text-align: center;"><b>Ligne de Trésorerie</b></p> <p style="text-align: center;"><b>7.400.000 €</b> <b>2,72 %</b></p>	
		<p style="text-align: center;"><b>Dettes à court terme</b> (dettes fournisseurs)</p> <p style="text-align: center;"><b>7.568.363 €</b> <b>2,78 %</b></p>	

Le bilan représente les ressources et les emplois dont dispose Limoges habitat. Au 31 Décembre 2017, les capitaux permanents composés des fonds propres, des subventions, les dettes financières ainsi que les provisions s'élèvent à 257.089.333 € soit 94,50 % du bilan. Les emplois de même nature s'élèvent quant à eux à 216.844.298 € soit 79,70 %.

# Quelques indicateurs

## Les investissements

### ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS



Les investissements sont au même niveau que l'exercice 2016.

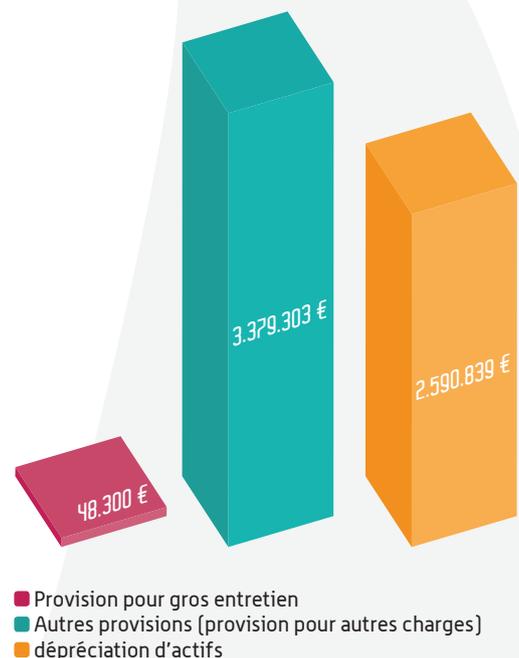
## Les provisions

L'entreprise a, en 2017, constitué des provisions afin de faire face aux risques connus.

Au terme de cet exercice, les mouvements sont les suivants :

### Des provisions pour charges à savoir :

- pour dépenses liées au désamiantage : 436.808 €
- pour la réalisation des diagnostics amiante : 817.756 €
- pour le coût de la démolition des immeubles à la Bastide : 1.716.142 €
- pour le coût des études de démolition Portes Ferrées et Maréchal Lyautey : 137.026 €
- pour le règlement des Comptes Epargne Temps : 222.112 €
- pour risques suite au rappel de l'URSSAF : 49.459 €



# Quelques indicateurs

## La Trésorerie en mois de dépenses

### LA TRÉSORERIE

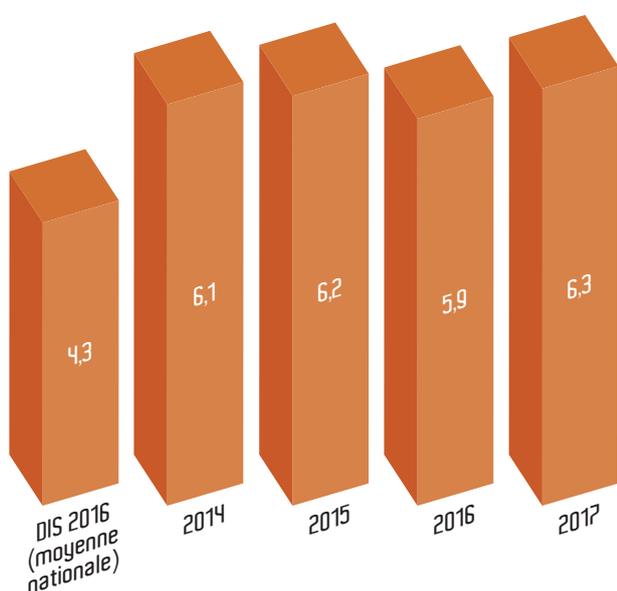
Ce ratio exprime en nombre de mois la capacité de Limoges habitat à assurer le paiement de ses dépenses.

Trésorerie : produits de placements détenus.

Mois de dépenses : dépenses d'investissement (liées aux opérations) et d'exploitation (achats de fournitures, salaires...).

La moyenne de cet indicateur sur l'ensemble des offices représente 4,3 mois de dépenses.

En 2017, Limoges habitat se situe au-dessus de la moyenne, il dispose de 6,3 mois pour faire face à ses dépenses.



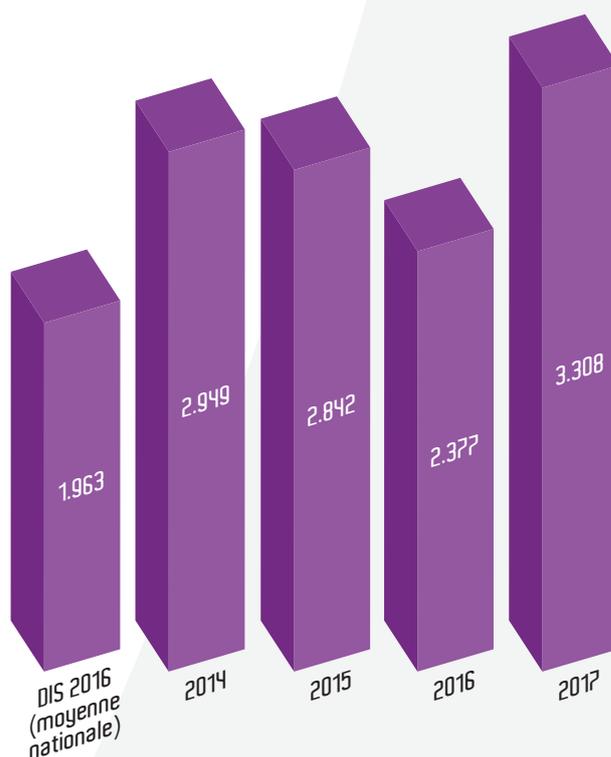
## Le fonds de roulement en euros par logement

Le fonds de roulement représente l'excédent des capitaux permanents sur les emplois à long terme.

Capitaux permanents : capitaux propres + provisions + dettes à long terme.

Emplois à long terme : immobilisations (biens matériels).

Ce ratio permet d'évaluer la capacité de l'office à financer durablement son activité.



## Le potentiel financier

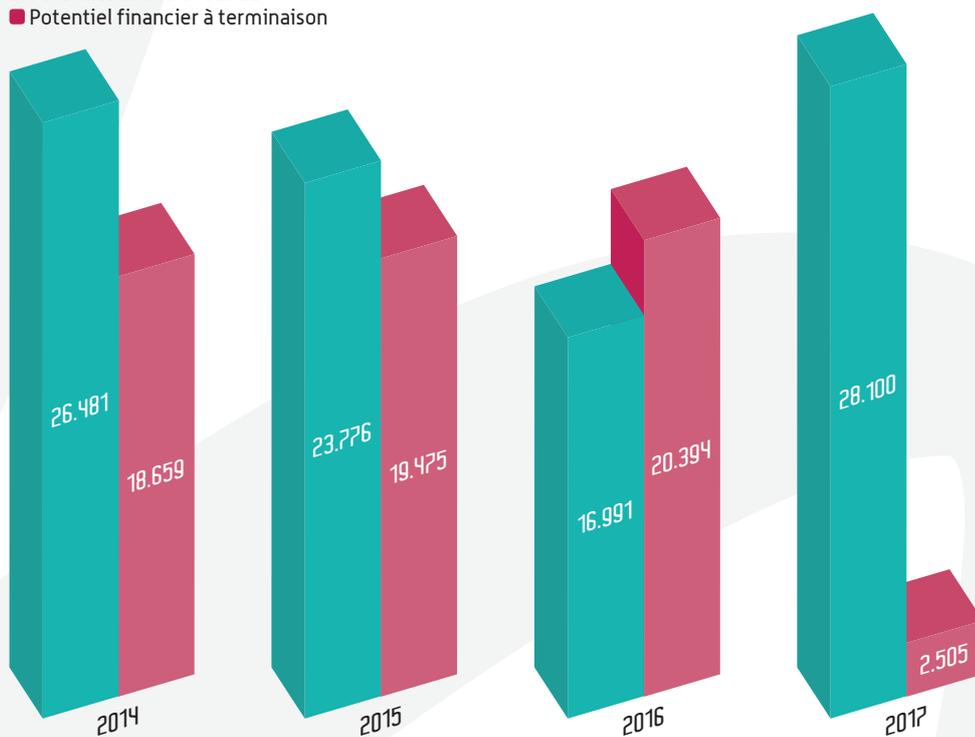
Le potentiel financier définit le reliquat des ressources, fonds propres potentiellement affectables au financement des opérations.

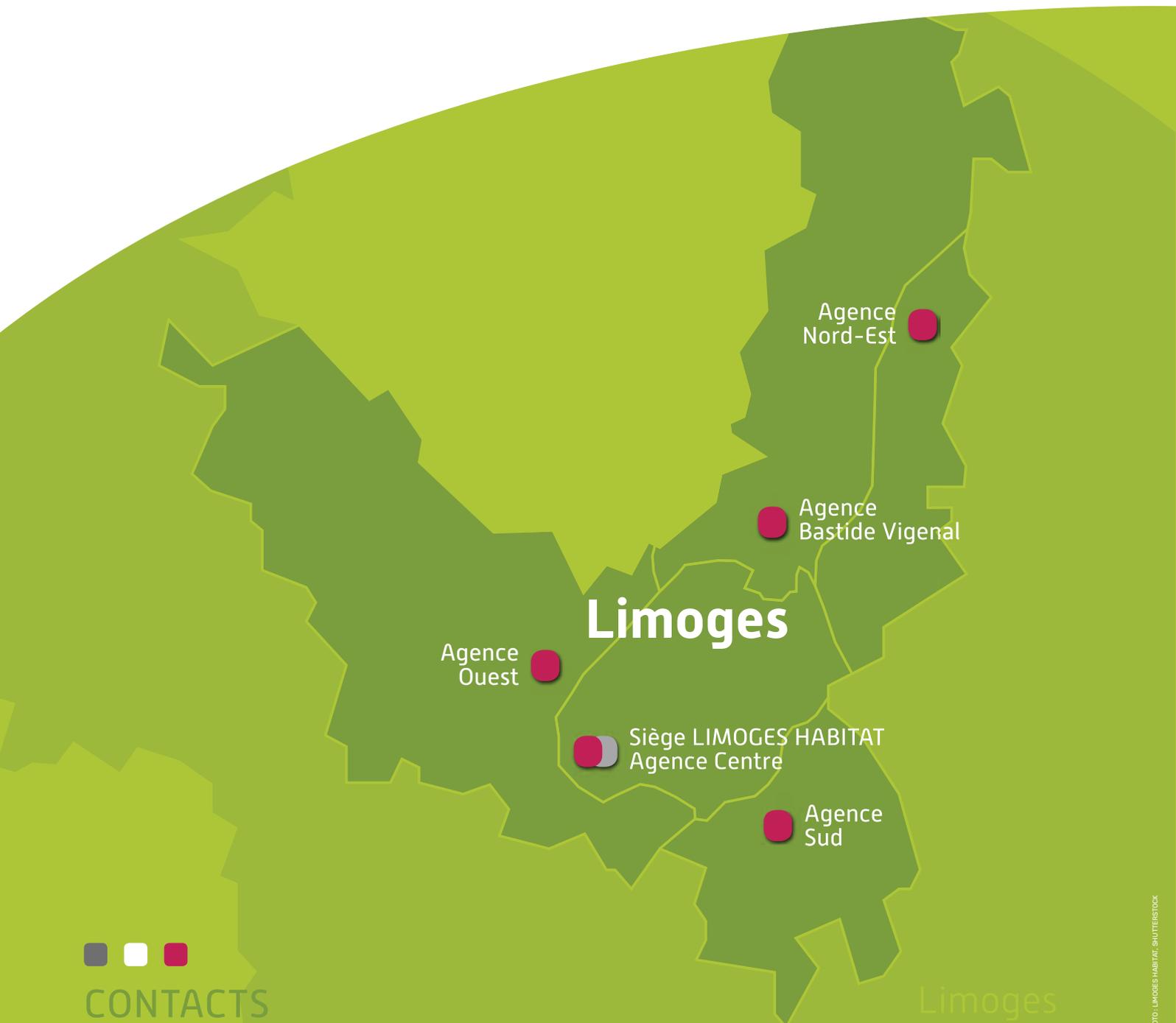
Potentiel financier = Excédent des ressources

- Provisions pour risques et charges (constituées pour assurer le paiement de futures charges probables)
- Dépôt de garantie (caution versée par le locataire à la signature du bail)
- Provision pour Gros Entretien

L'engagement d'importants travaux à la Bastide dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU1) explique ce ratio dégradé. Le potentiel financier à terminaison prend en compte les dépenses restant à régler qui s'élèvent à 35.486 k€ en 2017 contre 21.000 k€ en 2016 et les fonds restant à encaisser (9.890 k€ pour 2017).

■ Potentiel financier 31/12  
■ Potentiel financier à terminaison





## CONTACTS

Siège social: 224, rue François Perrin - CS 90398 - 87010 LIMOGES CEDEX 1  
Tél.: 05 55 43 45 00 / Fax: 05 55 43 45 11  
[www.limogeshabitat.fr](http://www.limogeshabitat.fr) / [contact@limogeshabitat.fr](mailto:contact@limogeshabitat.fr)

Limoges  
Métropole