



Membre du groupe
Alliance Offices Habitat

Rapport d'activité 2020



90% DES LOCATAIRES

sont satisfaits de notre accueil*.

*Résultat de l'enquête de satisfaction réalisée auprès de 2000 locataires – novembre 2019

Édito



Catherine Mauguien-Sicard
Présidente de Limoges habitat



Céline Moreau
Directrice générale

Le 31 août 2020, le Conseil d'Administration nouvellement nommé m'a élu à la présidence de Limoges habitat. Cette entreprise que je connais bien pour avoir été Présidente de 2014 à 2017 puis administratrice de 2017 à 2020, m'est très chère.

Le 8 janvier 2021, Céline Moreau nous a rejoints en tant que Directrice générale. Forte d'une grande expertise professionnelle, elle connaît parfaitement de par ses précédentes fonctions, les enjeux de l'habitat. Aussi, je lui ai confié la mission de faire évoluer notre office vers plus de confort, de sécurité, et de bien vivre ensemble au bénéfice bien sûr des locataires, mais également au profit des collaborateurs.

Le rapport d'activité ne pourra cette année occulter la crise sanitaire. Nous avons dû faire face à une crise sans précédent qui a bouleversé notre fonctionnement. Toutefois, nous avons su nous mobiliser pour continuer, sans rupture, notre activité.

Nos actions auprès de nos locataires se sont adaptées, nos visites de courtoisie, visites conseil, plutôt qu'en présentiel ont été menées par téléphone. Une action préventive, auprès des + 75 ans, a d'ailleurs permis de contacter près de 1300 personnes afin de prévenir l'isolement des plus fragiles.

Nos chantiers qui ont, bien entendu, été dans un premier temps stoppés ont repris dès le mois d'avril et grâce à l'investissement de tous, nous avons pu mettre en location 952 logements dont 56 sont des nouvelles constructions : du collectif à Panazol, de l'intergénérationnel à Montégut (Limoges) et des maisons individuelles à Beaune les Mines.

Familles, jeunes et seniors, tous ont trouvé le logement qui leur correspond.

En modifiant nos habitudes, nous avons vu naître de nouvelles façons de communiquer. Et nous pouvons affirmer que 2020 a été l'année de la digitalisation.

Une année riche mais exigeante, avec notamment la mise en œuvre d'une comptabilité commerciale qui a entraîné de fortes modifications dans nos pratiques et un lourd impact financier. A cela s'ajoutent des baisses de loyer imposés par la RLS (réduction de loyer solidarité) et les effets induits de la crise sanitaire qui ont pour conséquence de dégrader le résultat comptable de l'exercice 2020.

Malgré le contexte, nous sommes restés proche de nos locataires et pour cela, je tenais à remercier les équipes qui au cours de cette année ont effectué un travail remarquable. Ils n'ont jamais cessé d'être présents : gardiens et ouvriers sur le terrain dès le 17 mars, personnel administratif en télétravail. Tous ont assuré un service de qualité. Nos logements ont ainsi pu être remis en état et loués. Cette réactivité et cet engagement se devaient d'être soulignés.

Une belle dynamique se dessine pour 2021, vous pourrez compter sur mon entier dévouement et ma détermination pour vous accompagner dans les défis futurs. J'ai l'ambition de développer notre présence sur le territoire et la volonté d'agir dans l'intérêt de notre entreprise. Nous allons ainsi pouvoir continuer d'avancer, construire et rénover.

Bien cordialement,

Catherine Mauguien-Sicard
Présidente de Limoges habitat

Sommaire

03

Édito

06

Chiffres clefs 2020

08

Les faits marquants 2020

10

Notre organisation,

- 10 Le Conseil d'administration
- 12 L'organigramme
- 12 Les équipes
- 14 Les Ressources Humaines

17

La vie des collaborateurs

18

Construire, réhabiliter
et entretenir le patrimoine
de manière plus durable

- 18 Le Plan Stratégique de Patrimoine
- 19 Les constructions neuves
- 19 À l'étude
- 20 Les chantiers en cours
- 22 Les réhabilitations
- 23 La résidence Montjovis
- 23 Le NPNRU



Les Prés Fleuris - Beaune-les-Mines

24

Renforcer notre utilité sociale

- 24 Adapter notre offre de logements aux besoins des populations
- 26 Traiter de façon égalitaire et transparente la demande de logement et les attributions
- 28 L'occupation du parc
- 29 L'accompagnement des locataires
- 31 Résultat enquêtes locataire

32

Renforcer notre ancrage territorial

- 32 L'accueil à Limoges habitat
- 35 Dialoguer avec les parties prenantes
- 36 Communiquer pendant la Covid
- 38 Affirmer notre rôle en tant qu'acteur économique et sociétal

40

Préserver l'environnement

- 40 Maîtriser les consommations dans le fonctionnement interne
- 41 Maîtriser les dépenses d'énergie sur le patrimoine



Résidence Montégut - Limoges

42

Le rapport financier

- 43 L'année 2020
- 44 Autofinancement
- 45 Exploitation : le Compte de Résultat 2020
- 46 Exploitation - Pour aller plus loin...
- 47 Quelques Indicateurs
- 49 Investissement : le Bilan 2020
- 50 Quelques indicateurs

Chiffres clefs 2020

13.053 logements gérés et **25.000** locataires

205 
Lits en foyers
équivalents
logements

29 
locaux
associatifs

57 commerces 

1.812 places de
stationnement 

Présent dans **11** communes de la Communauté Urbaine
de Limoges Métropole

 **4.558**
demandes enregistrées

Taux de vacance : 11,43 % dont 3,83%
vacance commerciale et 5,95% gel
technique (projet de démolition)

1 siège 

1 centre
technique 

5 agences
de proximité 



284 collaborateurs (ETP)

Constructions neuves

56
logements
neufs livrés



223
logements
en travaux



290
logements
en étude



Réhabilitations

75 logements
livrés



Budget d'investissement

380.000.000€ sur 10 ans dont

- 243.200.000€ en travaux
- 136.800.000€ en construction



Chiffre d'affaires

54.775.856,09€

94.110



visiteurs et appels
téléphoniques reçus

3.710



heures d'insertion
générées par les
marchés publics

8,60%

taux de rotation
de nos logements

Les faits marquants 2020



Février 2020

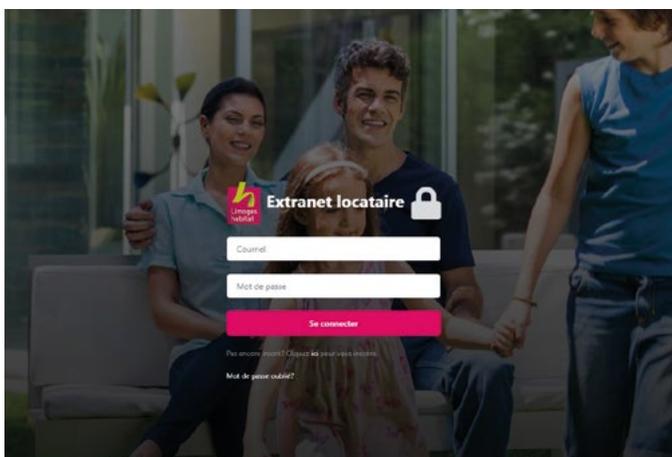
Campagne d'affichage 4x3
Limoges Métropole.

Avril 2020

Date anniversaire : 16 avril - 100 ans
Limoges habitat.

Janvier 2020

Lancement extranet
locataires.



Juin 2020

Conférence de presse lancement
du relogement NPNRU Beaubreuil
et Val de l'Aurence.



Septembre à Décembre 2020



Inauguration résidence Montégut à Limoges.



Inauguration résidence Jean Ferrat à Panazol.



Inauguration résidence les Prés Fleuris à Beaune les Mines.

Août 2020



Changement de présidence :
Catherine Mauguien-Sicard
Nouveau Conseil d'Administration.

Novembre 2020

 Lancement page LinkedIn.



Vente d'appartements résidence Les Longes.



Signature accord télétravail

NOTRE ORGANISATION

Conseil d'Administration

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

- **6 élus désignés par la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole**
Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD
Madame Sarah GENTIL
Monsieur Jean-Marie LAGEDAMONT
Madame Samia RIFFAUD
Monsieur Jean-Luc BONNET
Madame Martine BOUCHER
- **9 personnalités qualifiées**
Monsieur Xavier TRACOU
Monsieur Patrick PIMPAUD
Monsieur Nicolas REROLLE
Monsieur Dominique RENAUDIE
Monsieur Jean-Yves ESTOUP
Monsieur Bertrand MACHAT
Monsieur Gérard RUMEAU, Maire de Chateauponsac
Monsieur Franck LETOUX, Maire de Royères
Monsieur René ARNAUD, Maire d'Aixe-sur-Vienne
- **1 Représentante la Caisse d'Allocations Familiales**
Madame Annie VIROULAUD
- **1 Représentante l'Union Départementale des Associations Familiales**
Madame Marie HERNANDEZ
- **1 Représentant Action Logement**
Monsieur Serge JAMMET
- **Représentants des organisations syndicales**
Monsieur Jean-Luc ZOBELE, Confédération Générale du Travail [C.G.T.]
En cours de désignation
- **2 représentants d'association d'insertion**
Monsieur Michel NYS (Association PRISM)
Madame Catherine JARRY, (Association ATOS)
- **5 représentants des locataires élus le 28 novembre 2018 pour un mandat de 4 ans**
Madame Danielle DUVALET (Confédération Syndicale des Familles - C. S. F.)
Monsieur Jacky BOUHIER (Confédération Syndicale des Familles - C. S. F.)
Madame Christiane CHEYPE (Confédération Nationale du Logement - C.N.L.)
Monsieur Alexandre HAROUCHI (Confédération Nationale du Logement - C.N.L.)
Madame Renée LUCAS (Confédération Nationale du Logement - C. N. L.)

Le Conseil d'Administration s'est réuni 6 fois en 2020.

Bureau du Conseil d'Administration

En application des délibérations du Conseil d'Administration, composition du Bureau

IL EST COMPOSÉ DE 7 MEMBRES :

Présidente : Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD
Vice-Président : Monsieur Nicolas REROLLE

- **Membres**
Monsieur Jean-Luc BONNET
Monsieur Bertrand MACHAT
Monsieur Dominique RENAUDIE
Monsieur Xavier TRACOU
Madame Danielle DUVALET, représentant les locataires.

Le Bureau s'est réuni 4 fois en 2020.

Les différentes commissions

■ La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Elle décide de l'attribution des logements en conformité avec la réglementation en vigueur.

Présidente: Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD

Membres: Madame Martine BOUCHER

Madame Sarah GENTIL

Madame Catherine JARRY

Monsieur Dominique RENAUDIE

Madame Renée LUCAS, représentant les locataires.

La CALEOL s'est réuni 50 fois en 2020.

■ La Commission d'Appel d'Offres (CAO)

Elle procède à l'examen des candidatures et des offres, des entreprises et prestataires dans le respect des principes de la Commande Publique.

Membres titulaires: Madame Céline MOREAU,

Présidente Monsieur Jean-Marie LAGEDAMONT,

Monsieur Patrick PIMPAUD, Monsieur Jacky BOUHIER

Membres suppléants: Monsieur Jean-Luc BONNET,

Monsieur Nicolas REROLLE, Monsieur Michel NYS

■ Jury de Concours

Membres titulaires: Madame Céline MOREAU, Présidente, Monsieur Jean-Marie LAGEDAMONT, Monsieur Patrick PIMPAUD, Monsieur Jacky BOUHIER

Membres suppléants: Monsieur Jean-Luc BONNET, Monsieur Nicolas REROLLE, Monsieur Michel NYS

■ Désignation au Conseil de Concertation Locative (CCL)

Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD

Madame Martine BOUCHER

Monsieur Jean-Yves ESTOUP

Monsieur Xavier TRACOU

Le CCL s'est réuni 2 fois en 2020

■ Représentation auprès de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine

Madame Catherine Mauguien-Sicard

Madame Céline Moreau

■ Représentation auprès de la SELI

Madame Samia RIFFAUD

■ Représentation au Conseil de Surveillance d'Alliance Offices Habitat

Monsieur Nicolas REROLLE, représentant permanent Limoges habitat

Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD

Madame Sarah GENTIL

Monsieur Xavier TRACOU

Bilan Société de Coordination

Limoges habitat et Saint-Junien Habitat ont décidé la création d'une société de coordination en octobre 2019 : Alliance Offices Habitat. Véritable outil de coopération entre les deux bailleurs, cette société a pour objectif de donner les moyens à ses deux associés d'être plus efficaces sur leurs territoires et également auprès des locataires.

En 2020, le Directoire s'est réuni 7 fois, et 3 fois pour le Conseil de Surveillance. Catherine Mauguien-Sicard a été nommée Vice-présidente le 07 octobre 2020.

L'Assemblée Générale du 1^{er} octobre a révoqué et nommé de nouveaux membres suite aux renouvellements des Conseils d'administration des Associés (suite des élections municipales et communautaires). Une centrale d'achat et une Commission des Marchés d'AOH ont été mises en place pour émettre des avis sur les candidatures et les offres de marché supérieur ou égal à 40 000 € HT.

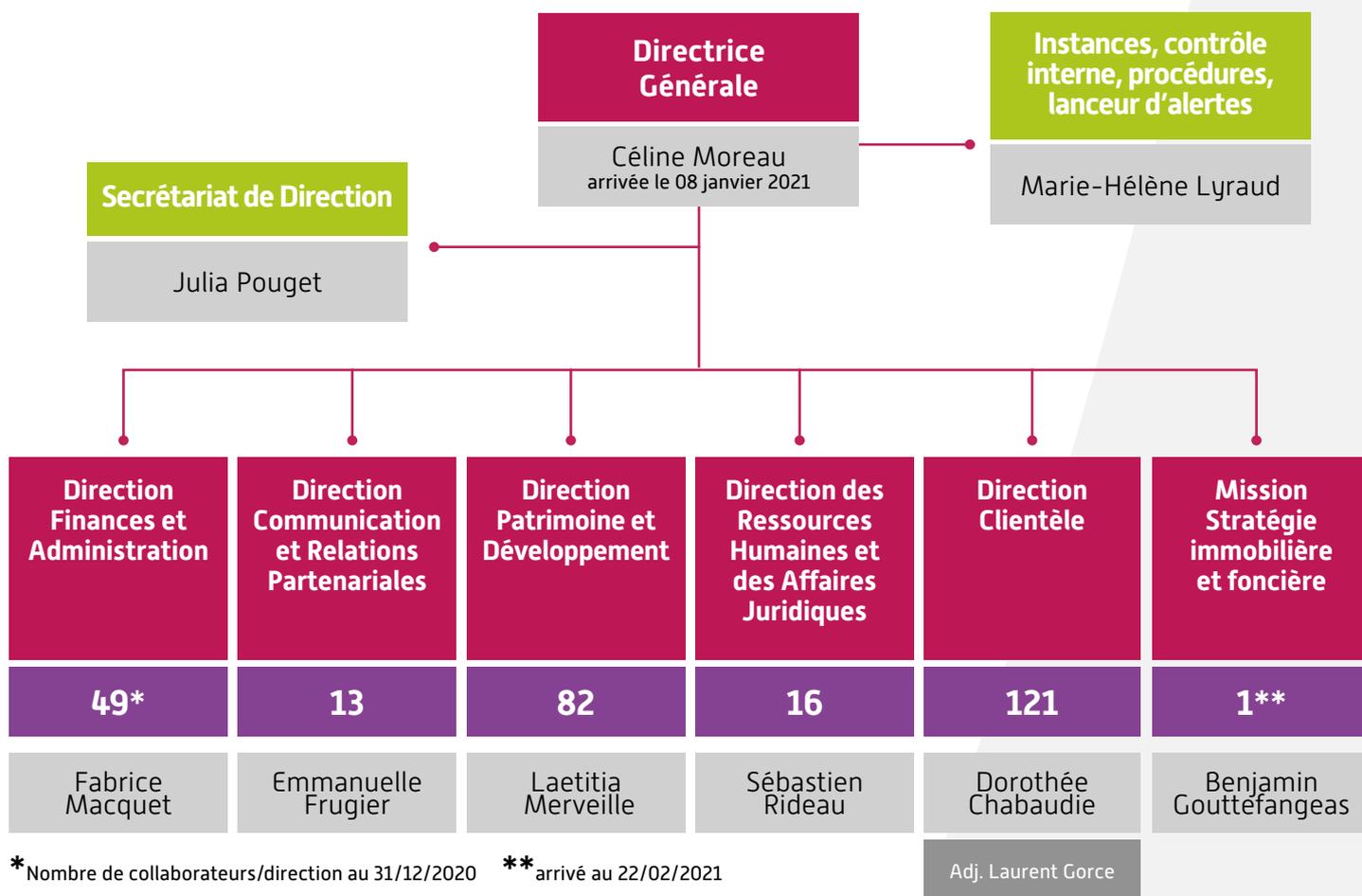
2 marchés ont été passés :

- Acheminement et fourniture d'électricité et services associés pour les parties communes, systèmes collectifs de chauffage et locaux des associés (1 200 points de consommation)
- Vérification périodique des systèmes de sécurité incendie des bâtiments, flotte automobile, bureaux et ateliers



L'organigramme

Comité de Direction



Les équipes

Effectifs au 31/12/2020

284 collaborateurs



169 hommes



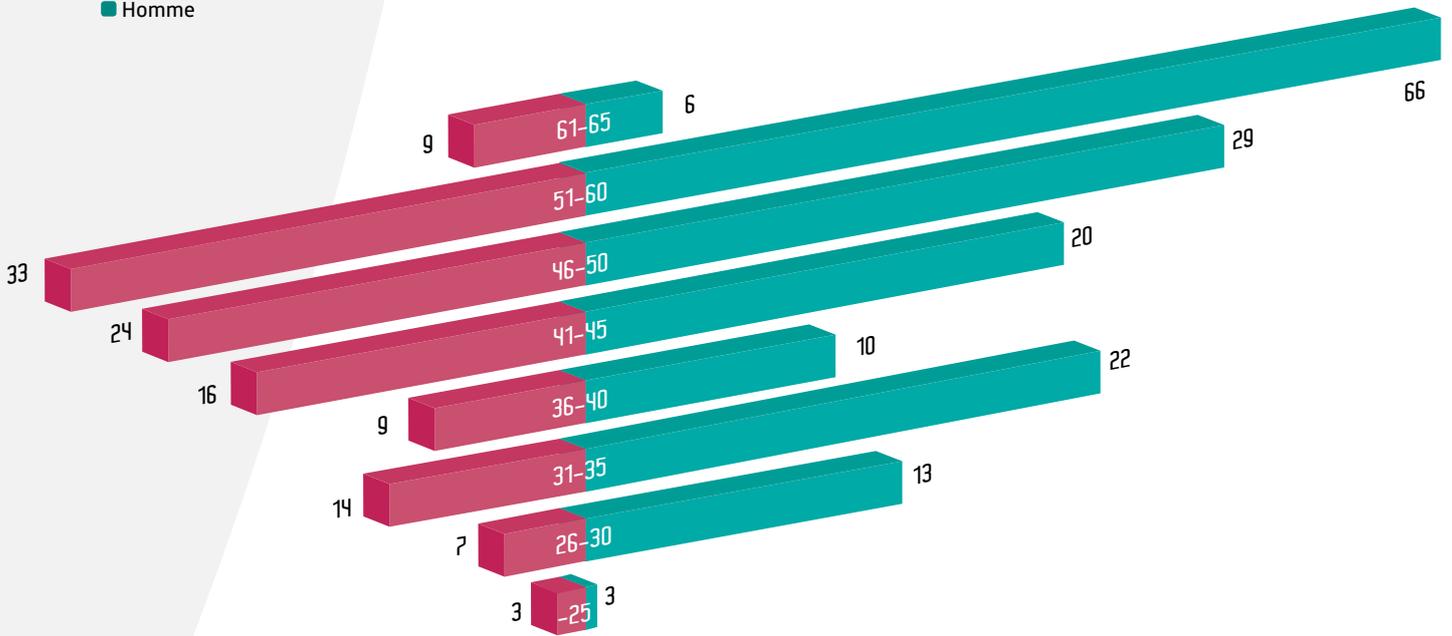
115 femmes



PYRAMIDE DES ÂGES : RÉPARTITION

(tous statuts confondus) La moyenne d'âge est de 46 ans

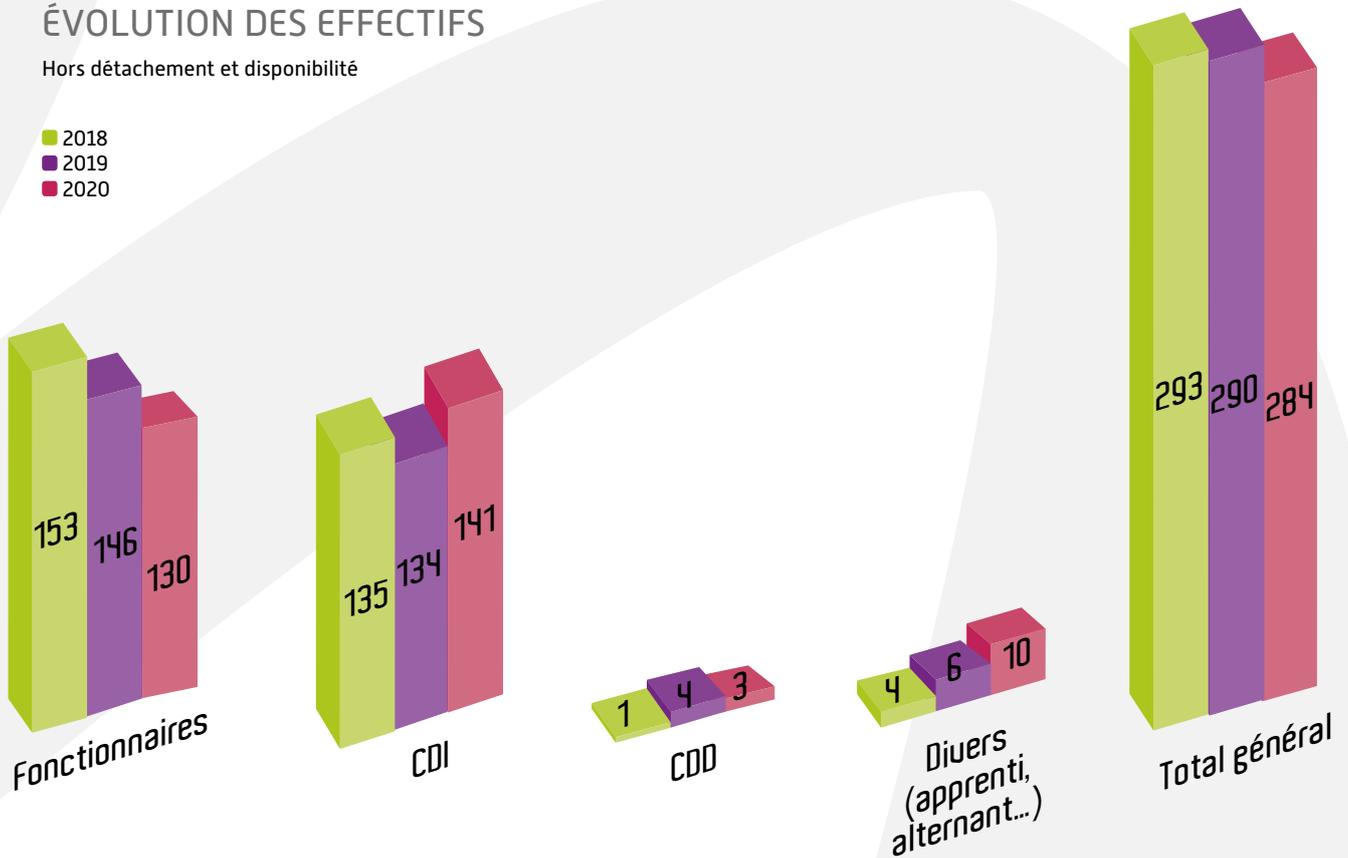
■ Femme
■ Homme



ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

Hors détachement et disponibilité

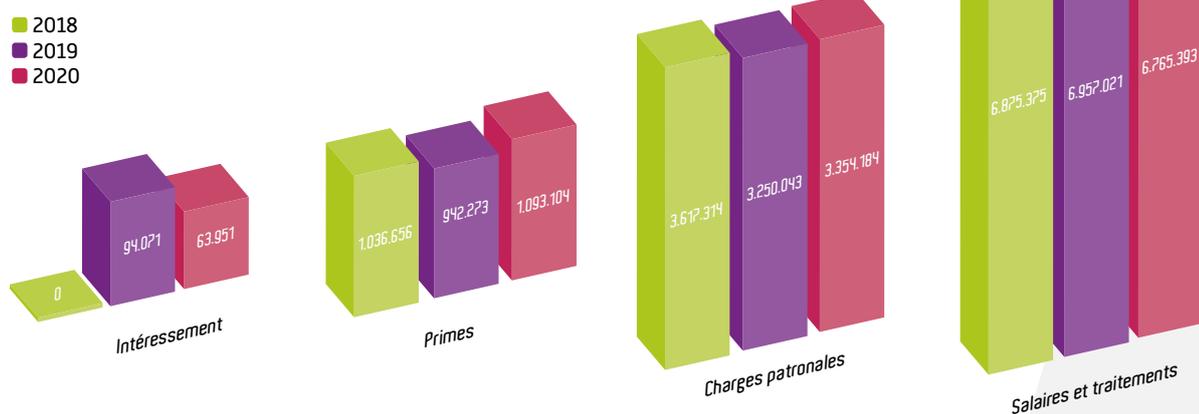
■ 2018
■ 2019
■ 2020



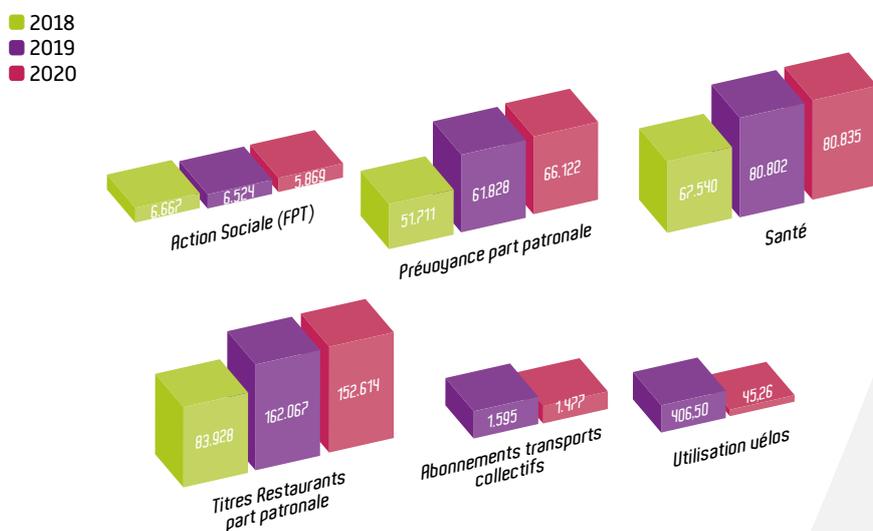
Les Ressources Humaines

La masse salariale

ÉVOLUTION DE LA MASSE SALARIALE (EN €)



LES AVANTAGES SOCIAUX (EN €)



Limoges habitat a également versé au Comité d'Entreprise en 2020 :

15.154,01€ au budget de fonctionnement

188.425,14€ au budget d'œuvres sociales

La Formation



En 2020, 93% des collaborateurs ont suivi une formation dont une formation management à destination de l'ensemble des cadres. Deux groupes de gardiens et un groupe de chargés d'opérations ont reçu une certification à l'issue de leur formation.

Zoom COOC

Participation à une formation en ligne (COOC) mise en place par l'AFPOLS : un Serious Game, jeu vidéo dont vous êtes le héros, destiné aux futurs gardiennes et gardiens d'immeubles.

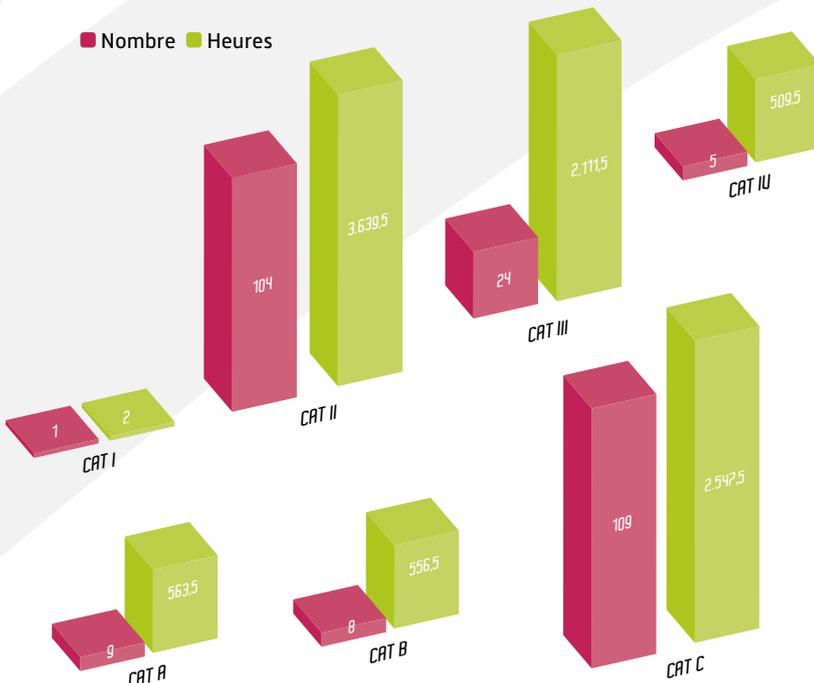


L'UNIVERSITÉ D'ENTREPRISE

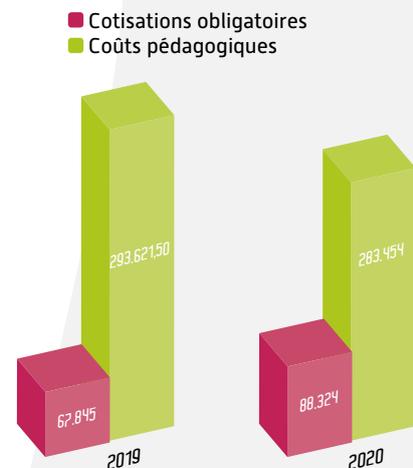
Afin de professionnaliser les équipes, des cycles de formation qualifiante « métiers » sont mis en place.

Métiers	Nombre de jours	Nombre de personnes	Budget
Chargés d'opérations	12	5	25.200 €
Gardiens	52	17	90.270 €
TOTAL	64	22	115.470 €

PERSONNES FORMÉES PAR CATÉGORIE



LE BUDGET FORMATION (EN €)



INSERTION ET APPRENTISSAGE

- Apprenti : 1
- Contrats de professionnalisation : 9

Santé et sécurité au travail

Révision du Document Unique d'Évaluation des Risques



LES ACCIDENTS DU TRAVAIL

Taux de gravité : 1.66% • Taux de fréquence : 29.01%

L'ABSENTÉISME

	2019		2020	
	Pers.	Jours	Pers.	Jours
Maladie	135	2 607	137	3 659
CLM - CLD*	7	781	5	604
AT*	14	635	11	683
Paternité	3	25	4	34
Maternité	2	77	1	24
Total	161	4 125	158	5 004

*Congé Longue Maladie - Congé Longue Durée - Accident du Travail

Le dialogue social

Le Comité Social et Economique s'est réuni 11 fois. 32 avis ont été sollicités et 99 informations apportées (y compris les sujets Santé et Sécurité au Travail). Les représentants du personnel ont bénéficié de 1 724 heures de délégation.

2 accords collectifs ont été signés.

- Télétravail
- NAO 2020

Accords en négociation en 2020

- Non discrimination par l'âge
- Avenant prime pérenne

LA VIE DES COLLABORATEURS

CONTINUITÉ DE SERVICE

Dès le 17 mars, nos collaborateurs sont restés présents pour nos locataires et demandeurs dont gardiens et ouvriers sur le terrain pour assurer les demandes urgentes. Des équipes ont été ainsi constituées pour répondre aux réclamations. Nombreux ont aussi travaillé depuis leur domicile et grâce à leur mobilisation, Limoges habitat a pu assurer une continuité d'activité.

COMMUNICATION PENDANT LE COVID-19

19 newsletters ont été envoyées aux collaborateurs en 2020.

Dès mars 2020, des fiches sanitaires ont été revues pour faire face à la crise.

Un Plan de Continuité d'Activité (PCA) a été mis en place et en mai 2020 un Plan de Retour d'Activité (PRA).



Newsletter
mars 2020

Limoges habitat

Info spéciale COVID -19

Depuis le début de la crise nous vous communiquons régulièrement nos différentes actions ou informations. Dans cette newsletter, nous récapitulons l'essentiel : à destination de nos locataires, des informations relatives à votre activité. Vous trouverez aussi le lien pour accéder aux fiches prévention.

Dispositions prises par Limoges habitat

> fermeture agences et siège au public

ACCUEIL

Rappel !
Nos locataires peuvent désormais nous joindre :

1. par téléphone au 05 55 43 45 00
2. sur notre site internet - rubrique mon espace où ils peuvent déposer une réclamation - une attestation d'assurance et payer leur loyer
3. par mail contact@limogeshabitat.fr

MISE EN PLACE DU TÉLÉTRAVAIL

Depuis le 17 mars 2020, la priorité a été donnée au télétravail.

Mi 2020, la direction et les partenaires sociaux ont souhaité ouvrir et accompagner la mise en œuvre de nouveaux modes de travail au sein de Limoges habitat. Suite à ces négociations, un accord sur le télétravail a été signé le 7 octobre 2020. Le 8 octobre, le Conseil d'Administration de Limoges habitat en a autorisé la mise en place pour le personnel fonctionnaire. Le télétravail n'est pas imposé aux collaborateurs, il est soumis au volontariat. Il doit permettre de développer la performance individuelle et collective ainsi qu'une meilleure qualité de vie au travail favorisée notamment par l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée.



CONSTRUIRE, RÉHABILITER ET ENTREtenir LE PATRIMOINE DE MANIÈRE DURABLE

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

Le PSP est un document de référence obligatoire pour les organismes HLM. Il vise à anticiper l'évolution du patrimoine pour l'adapter à la demande et à l'environnement. Le PSP est mis à jour et présenté au Conseil d'Administration annuellement.

Limoges habitat dispose d'un parc de 13 053 logements dont 210 sont situés hors Limoges, 326 logements individuels et 12 727 logements collectifs, 8 140 sont situés en QPV (Quartier Prioritaire de la Ville)

LES OBJECTIFS

- offrir une meilleure attractivité du parc
- tenir compte des contraintes environnementales
- coordonner les actions avec les actions locales d'amélioration de l'habitat
- répondre aux enjeux règlementaires en matière de logement social

Il est lié à la démarche de Conventionnement d'Utilité Sociale qui définit les choix stratégiques des bailleurs.

La démarche consiste à :

- établir un diagnostic du bâti
- réfléchir à l'attractivité du parc
- analyser les enjeux
- déterminer des orientations

Cette démarche de gestion du patrimoine à moyen et long terme permet d'actualiser les données pour reconsidérer la stratégie en cours de route.

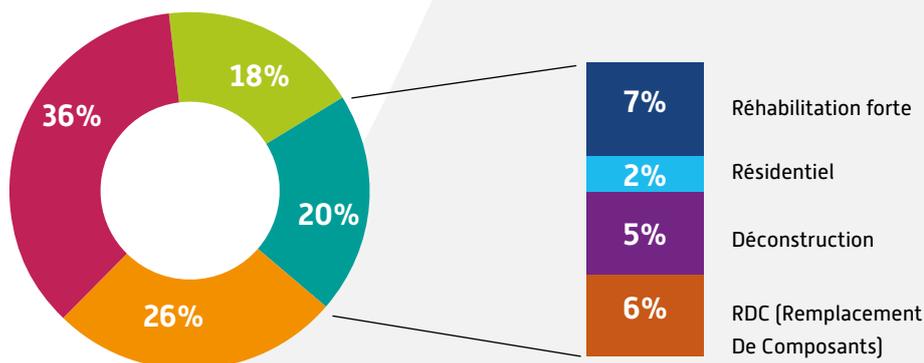
Les leviers d'actions retenus sur 10 ans :

- plan de réhabilitations lourdes / intermédiaires / légères
- plan d'entretien programmé
- plan de déconstruction
- plan de développement de l'offre nouvelle
- plan de vente

Financements prévus : 380 M€ DE TRAVAUX SUR 10 ANS (en € constants)

RÉPARTITION DES 380 M€ SUR 10 ANS

- Neuf
- Légère réhabilitation
- Réhabilitation moyenne
- Autres





Les constructions neuves

Nos constructions accueillent tous les publics, jeunes, familles et seniors. Des logements PMR et seniors sont réservés dans chacune de nos nouvelles résidences.

CONSTRUCTIONS 2020

- **Résidence Jean Ferrat** - Panazol :
29 rue de la Beusserie - 15 logements du T2 au T4 dont
3 labellisés seniors et PMR - Certification NF Habitat



Résidence Jean Ferrat - Panazol

- **Résidence Les Prés Fleuris** - Beaune les Mines -
avenue Georges Guingouin - 15 logements du T2
au T6 réceptionnés en 2020 dont 5 logements
labellisés seniors - résidence certifiée Habitat et
environnement



Résidence Les Prés Fleuris - Beaune les Mines

Budget : près de 11.000.000 € consacrés aux constructions en 2020

À l'étude

Soit 189 logements dont 66 Séniors labellisés "Autonomie, Accessibilité et Bien-Être" (LAAB).

- « La Filature » - Panazol
- « Rue de l'Eglise » - Couzeix
- Lieu-dit « Cassepierre » - Rilhac Rancon
- « De La Croix » - Beaune Les Mines
- Lieu-dit « Le Chatenet » - Le Palais s/Vienne
- « Cercler » - Limoges
- « Maison neuve » - Séréilhac

En cours

Soit 223 logements en cours de construction et 32,2 M€ HT

- **Résidence « Les Hauts de Bramaud »** - Rilhac Rancon : 24 logements - Coût opération : 3,1 M€ HT
- **Résidence « Domaine des Sources »** - Condat s/ Vienne : 49 logements - Coût opération : 6,4 M€ HT
- **Résidence « Simone Veil »** - rue Jean Delhote - Couzeix : 16 logements - Coût opération : 2,4 M€ HT
- **Résidence Baudin** - Limoges : 40 logements - Coût opération : 6 M€ HT
- **« Lotissement des Ormes »** Couzeix Anglard : 12 maisons - location 2021 - Coût opération : 1,7 M€ HT
- **Résidence « Labussière »** - 42 avenue E Labussière - Limoges : 11 logements - Coût opération : 1,8 M€ HT
- **Résidence « Sadi Carnot »** - 21 avenue E Labussière - Limoges : 37 logements - Coût opération : 4,9 M€ HT
- **Résidence "Les Prés Fleuris"** - avenue Georges Guingouin : 34 logements - location 2021 - Coût opération : 5.9 M€ HT



Chantier en cours - Les Hauts de Bramaud - Rilhac Rancon



Projection - Les Hauts de Bramaud - Rilhac Rancon

©spiralearchitecture



Chantier en cours - Sadi Carnot - Limoges



Projection - Sadi Carnot - Limoges

©BVLarchitecture



Chantier en cours - Domaine des Sources - Condat-sur-Vienne



Projection - Domaine des Sources - Condat-sur-Vienne

©oxarchitectures



Chantier en cours - Résidence Avenue Baudin - Limoges



Projection - Résidence Avenue Baudin - Limoges

©cocoarchitecture



Chantier en cours - Simone Veil - Couzeix



Projection - Simone Veil - Couzeix

©delageatelierarchitecture

Mise en location
prévue en 2022

177

logements

24,6 m€ HT

budget total

Les réhabilitations

Les opérations de réhabilitation visent à améliorer le confort des locataires et participer aux économies d'énergie, notamment en améliorant l'étiquette énergétique.

Budget : 9 750 000 €

LES LOGEMENTS

- **Résidence « Le Château »** : Panazol : 48 Logements
– Coût des travaux : 1 853 000 € HT
- **Résidence « Chantelauve »** : Limoges : 27 Logements
– Coût des travaux : 865 000 € HT

LES PARTIES COMMUNES

- **Val de l'Aurence** : 1 à 7 Madoumier et 1 Auriol :
62 Logements
- **Cité des Coutures** : 574 Logements - Réfection des parties communes et reprise à l'identique des portes d'entrée (en accord avec l'Administration des Bâtiments de France)
Coût des travaux : 2 800 000 € HT

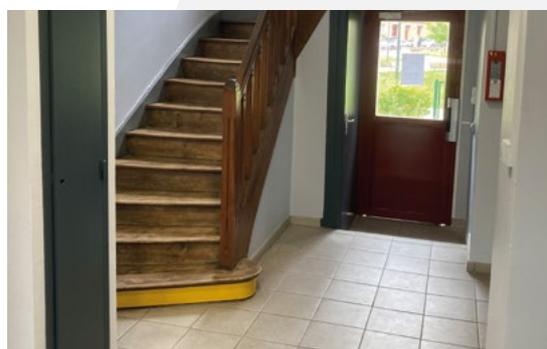
MISE AUX NORMES DES ÉQUIPEMENTS

- **Le Sablard** : 300 logements : remplacement des ascenseurs - Coût des travaux : 1 055 000 € HT

DOSSIERS À L'ÉTUDE EN 2020 : 705 LOGEMENTS



Résidence « Le Château » - Panazol



Les Coutures - Limoges

Remise en état des logements – au départ de chaque locataire une visite du logement est effectuée et un diagnostic établi. Des travaux sont alors, si cela est nécessaire, réalisés.

2.600€ HT

Coût moyen
pour un logement



LA RÉSIDENCE MONTJOVIS

Située au cœur de Limoges, la résidence Montjovis, composée de deux bâtiments de 11 étages se devait d'être rénovée. En 2019, un défi d'envergure est lancé en proposant le projet d'une résidence plus respectueuse de l'environnement, moderne et agréable à vivre. Avec cette réhabilitation, nous recherchons l'obtention du label Promotelec. La qualité de vie du locataire a guidé les choix architecturaux et environnementaux. La réhabilitation des 256 logements s'effectuera sur 3 ans et nécessitera le relogement des locataires.

Les plus de la résidence :

Ascenseurs à tous les étages • sécurisation des entrées • culture urbaine en sous-sol • potager et ruches sur les toits terrasse

Une réhabilitation éco responsable :

- panneaux photovoltaïques
- raccordement à la chaufferie biomasse
- utilisations des "eaux grises"

Budget : 18.000.000€ HT

Le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)

Le NPNRU de Limoges Métropole a validé la démolition de 1 016 logements situés à Beaubreuil, aux Portes Ferrées et au Val de l'Aurence Sud.

Ce vaste programme ambitieux prévoit d'accompagner plus de 1 000 ménages vers un parcours résidentiel. Les quartiers de Beaubreuil et du Val de l'Aurence Sud sont concernés par ces démolitions avec respectivement 315 logements démolis sur le secteur Rhin et Danube et 496 logements sur le Val de l'Aurence.

La stratégie de relogement de Limoges habitat est établie sous le pilotage de la Communauté Urbaine Limoges Métropole, porteur de projet dans le cadre des instances de la Conférence Intercommunale du Logement en coopération avec la gouvernance du NPNRU. Le pilotage opérationnel du relogement reste sous la maîtrise de Limoges habitat. En collaboration avec l'ensemble des Directions de Limoges habitat, une équipe a été constituée pour accompagner l'ensemble des familles, coordonnée par un poste de chef de projets.

En Juin 2020, une conférence de presse a lancé le projet et en septembre 2020, l'accompagnement des ménages au relogement a débuté.



Réhabilitations NPNRU

- 111 logements aux Portes Ferrées
- 255 logements à Beaubreuil
- 204 logements au Val de l'Aurence Sud

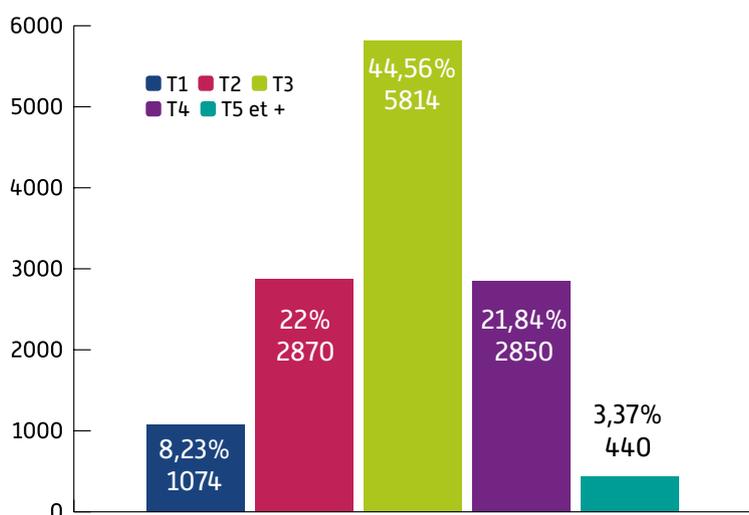
RENFORCER NOTRE UTILITÉ SOCIALE

Adapter notre offre de logements aux besoins des populations

Limoges habitat possède un patrimoine très diversifié. Une offre qui permet à tous, du jeune au sénior, de trouver le logement qui lui convient.

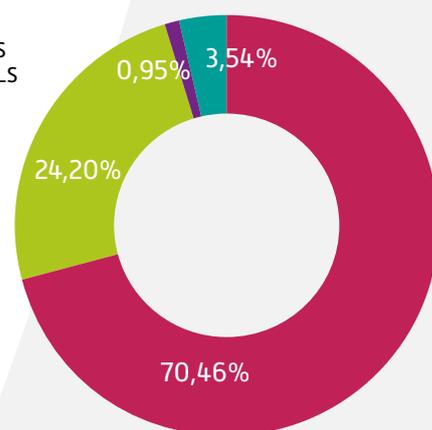
UNE OFFRE QUI S'ADRESSE AU PLUS GRAND NOMBRE

Typologie du patrimoine



Revenus

■ ≤ PLAI
 ■ < PLS et < PLUS
 ■ > PLUS et ≤ PLS
 ■ > PLS



Taux de rotation en légère baisse sur le parc

Cette baisse s'explique par la situation sanitaire. Les locataires ont moins déménagé que les années précédentes.

1.143 logements libérés



Taux de rotation **8,60%**



Évolution sur les 3 dernières années



2018 : 10,76%
 2019 : 9,71%
 2020 : 8,60%

Les logements séniors

Limoges habitat a développé un label maison (LAAB : Label Autonomie Accessibilité Bien-être).



Ce label assure le maintien à domicile des locataires âgés dans un logement adapté. Les

logements sont équipés de façon à sécuriser les déplacements, la toilette et offrent des équipements de confort tels que des prises à manipulation facile, barres d'appui, mitigeur tige longue, bac à douche, chemin lumineux etc...

L'objectif est de labelliser **1 050 logements** au 31/12/2021.

Depuis juin 2017,
637 logements ont été labellisés

 **407** à la relocation

 **99** à la demande

 **114** à la réhabilitation

 **17** en neuf

En 2020 **579** demandes **176** contrats signés **167** logements labellisés

86 logements reloués dont 66% à des personnes âgées de plus de 60 ans et/ou ayant des problèmes de santé

12.618€ HT Coût moyen d'adaptation par logement

Montégut, résidence intergénérationnelle



La première résidence intergénérationnelle de Limoges habitat a été ouverte à Limoges en septembre.

Composée de 26 logements du T1 au T5, elle est occupée par des jeunes, des familles et des séniors. Tous peuvent se retrouver lors d'activités communes animées par l'association Terres de Cabanes. L'objectif est de privilégier la sociabilisation et l'entraide.

Budget : 3.100.000€ HT



Traiter de façon égalitaire et transparente la demande de logement et les attributions

Limoges habitat possède un parc très diversifié. Une offre qui permet à tous, jeunes, familles et seniors de trouver le logement qui lui convient.

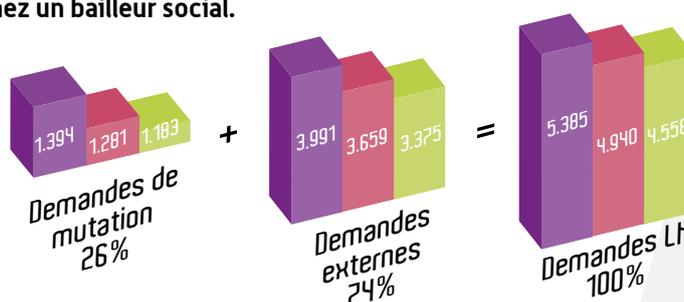
6 471 demandes enregistrées en Haute-Vienne (Service National d'Enregistrement) dont 4 558 enregistrées sur le serveur de Limoges habitat.

PROVENANCE DES DEMANDES

Plus du tiers sont déjà locataires chez un bailleur social.

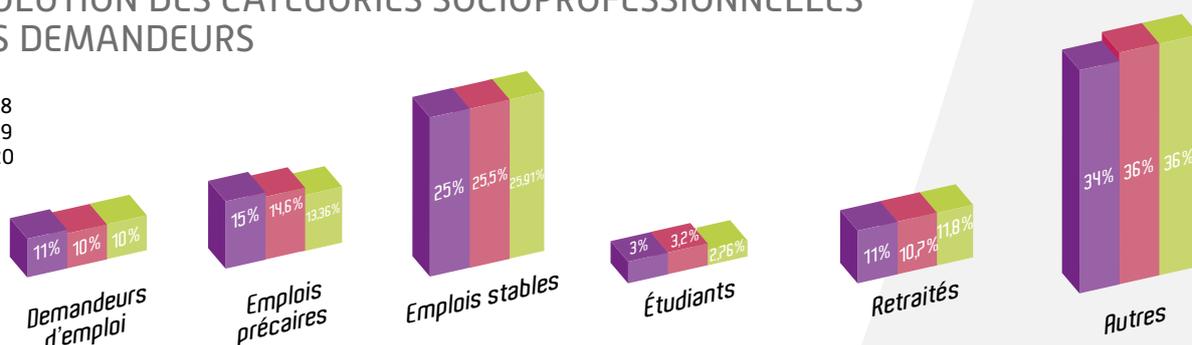
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

■ 2018
■ 2019
■ 2020



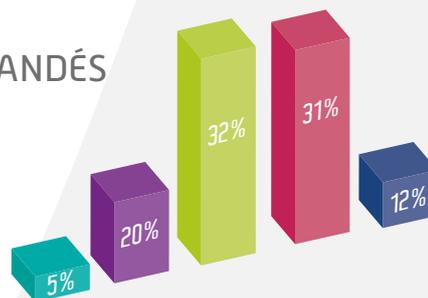
ÉVOLUTION DES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES DEMANDEURS

■ 2018
■ 2019
■ 2020

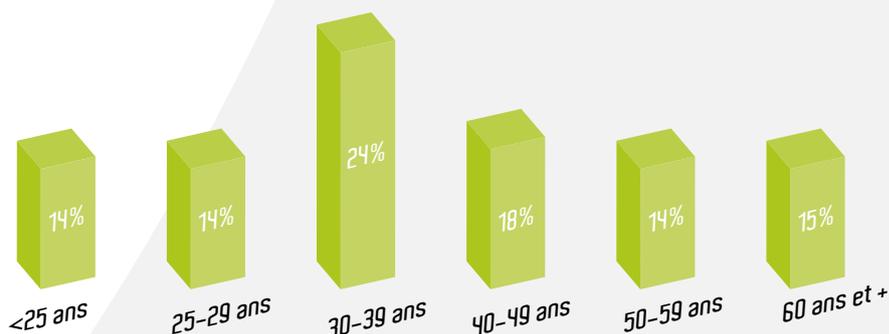


LOGEMENTS DEMANDÉS

■ T5 et +
■ T4
■ T3
■ T2
■ T1



ÂGE DES DEMANDEURS



Les demandeurs s'adressent majoritairement à Limoges habitat pour déposer leur demande. Les T2 ou T3 sont plébiscités. Tous les âges et catégories socio-professionnelles sont représentés.

LES ATTRIBUTIONS

La CALEOL s'est réunie **50 fois**. Conformément au règlement intérieur (mars 2019) et à la politique d'attribution validée en Conseil d'Administration du 1^{er} Mars 2019, la CALEOL :

- Examine la recevabilité des **demandes** reçues par Limoges habitat ou déposées dans le fichier départemental d'enregistrement des demandes.
- Examine les demandes de **mutation**.
- Désigne les **attributaires** des **logements à mettre en location** (logements libérés suite à départ des locataires et logements neufs mis en service).
- Statue sur les attributions de **logements loués à des associations dans le cadre de l'hébergement ou de la sous-location**.
- Depuis le 1^{er} janvier 2019 (loi ELAN de novembre 2018), la CALEOL est également chargée d'examiner triennalement les conditions d'occupation des logements.

Elle procède à l'examen des demandes au regard :

- **Des éléments** qui lui sont présentés par les chargés de clientèle.
- **De la politique d'attribution.**
- **Du cadre réglementaire.**

La réglementation prévoit 3 candidats par logement, or dans un contexte de marché locatif détendu et de candidats de plus en plus exigeants, le ratio n'a été que de **1,3 candidats par logement** comme en 2018.

Concernant les titulaires :

- **290** relèvent du contingent préfectoral soit 75% de l'objectif (70% en 2019), dont 4 réquisitions dans le cadre du droit opposable au logement. Des critères plus restrictifs (séparation et hébergement famille ne sont plus des critères de relogement prioritaire) mais également le manque de petits logements pour les sortants de structures d'hébergement n'ont pas permis d'atteindre les objectifs attendus par les services de l'État.
- **16** relèvent des réservataires Ville de Limoges (20 en 2019).
- **13** relèvent des réservataires Action Logement (35 en 2018), plus 160 dans le cadre du droit unique (transformation de droit de suite en droit unique).
- **34** : relogement ANRU.

Dans le cadre de partenariats, des logements ont également été loués à des personnes morales afin d'héberger des publics spécifiques : 8 logements attribués (63 en 2019).

La CALEOL a étudié

1.693 candidatures pour 1.223 logements à louer

1.135 ont été désignés titulaires

397 suppléants

195 non attribués

952 contrats de location signés en 2020

(Dont 70 contrats de relogement dans le cadre de la réhabilitation de Montjouis)

3.087 propositions de logements en 2020

2.135 refusées par les candidats ou non attribuées soit : 69 %

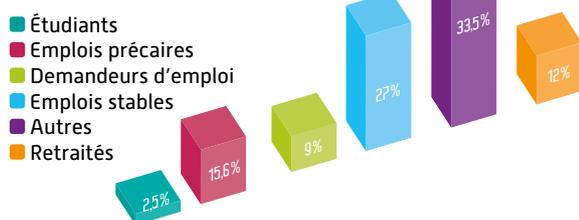
Zoom Covid-19

Pendant le confinement, la CALEOL a continué d'être tenue en version dématérialisée. Les logements ont été attribués.

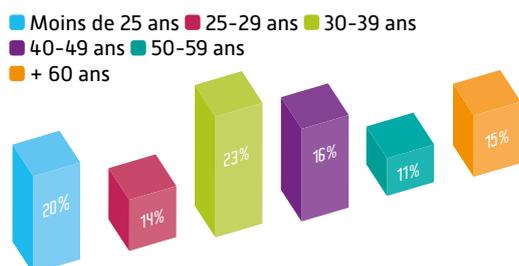
L'occupation du parc

Les entrants

CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE



ÂGE DES ENTRANTS



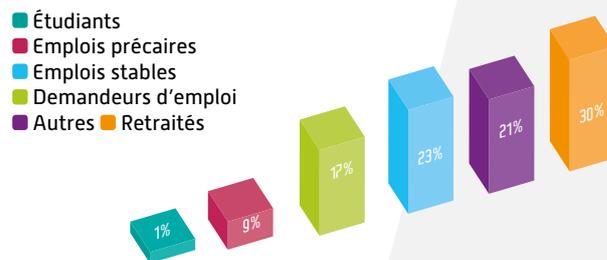
REVENUS DES ENTRANTS



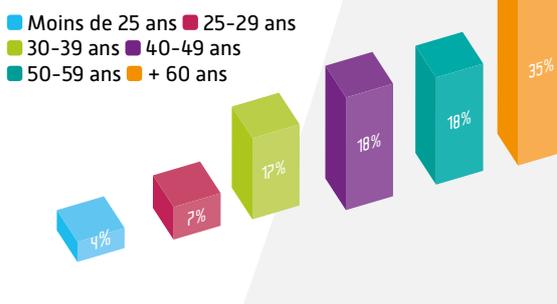
L'entrant type : entre 30 et 49 ans, une personne seule ou une famille monoparentale, revenus le plus souvent inférieurs ou égaux au plafond PLAI.

Les occupants

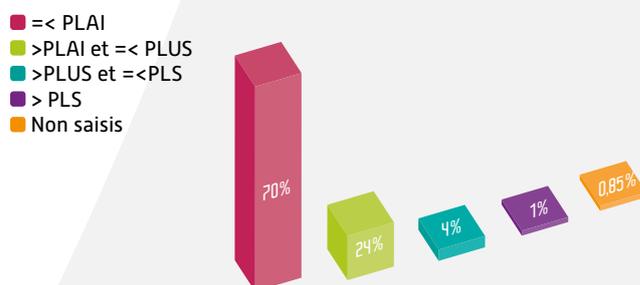
CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE



ÂGE DES OCCUPANTS



REVENUS DES OCCUPANTS



L'occupant type : plus de 60 ans, une personne seule, retraitée, revenus plus souvent inférieurs ou égaux au plafond PLAI.

L'accompagnement des locataires

Les séniors

En 2020, les visites de convivialité devaient se développer auprès de nos locataires les plus âgés, visites conduites par les gardiens et personnels des agences sensibilisées à la question du vieillissement au domicile des locataires. Ce projet est reporté en 2021.

Zoom Covid-19

LUTTER CONTRE L'ISOLEMENT

Une action préventive a été menée pendant la crise sanitaire auprès des locataires de + de 75 ans par les conseillères sociales.

Cette action de veille sociale avait pour but de lutter contre l'isolement des locataires seniors. La crise sanitaire pouvait inquiéter les plus fragiles, le confinement pouvait les isoler plus que d'habitude.

Le dispositif de phoning a consisté à appeler tous les locataires de + de 75 ans de Limoges habitat pour s'assurer qu'ils allaient bien, prendre de leurs nouvelles, identifier les besoins des plus fragiles, répondre à leurs sollicitations les plus urgentes (comme par exemple : mettre en relation avec des services de portage de courses - transmettre des attestations de sortie - informer sur le paiement du loyer) et orienter si besoin vers les services spécialisés aptes à les aider.

Environ **300 personnes** ont été contactées **fin octobre et courant novembre**. Les constats ont été les mêmes : les personnes sont très entourées et ont été très touchées par l'initiative.



+ de 1300 appels ont été passés en 2020.

La formation des personnels

Une action de sensibilisation stratégie seniors pour rester vigilant et renforcer la posture professionnelle



Accompagner le relogement

Lorsqu'un projet de démolition est lancé, les locataires sont accompagnés pour leur relogement. C'est l'occasion de les rencontrer, d'établir un diagnostic social sur leurs besoins, de travailler avec les services en interne et les partenaires sur des situations complexes.

4 opérations de relogement ont été menées en 2020 :

- Montjovis
- Cité Lafarge
- Beaubreuil
- Val de l'Aurence

Prévenir l'impayé locatif pour permettre le maintien dans les lieux

95.45 %

taux de recouvrement 2020

1 463

échéanciers en cours

90

dossiers jugés recevables – procédure de surendettement des particuliers

Un dispositif de paiement en ligne

Depuis janvier 2020, les locataires peuvent payer leur loyer à partir de leur extranet et sur l'appli "Limoges habitat". Au 31 décembre, plus de 1 600 s'y étaient connectés.

Le parcours résidentiel

Limoges habitat accompagne ses locataires vers un parcours résidentiel. En 2020, des logements ont été mis en vente dans la résidence des Longes. Trois appartements ont été vendus. Une copropriété a été créée.





RÉSULTATS ENQUÊTES AVEC AVIS LOCATAIRES

En 2020, plusieurs enquêtes ont été menées par SMS auprès des locataires pour améliorer la qualité de service de Limoges habitat :

- Nouveaux entrants
- Dépannage des chaudières
- Entretien des chaudières

Résultats des enquêtes

Nouveaux entrants



30%
de retour 



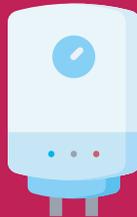
88% 
de satisfaction (verbatim)



" Très satisfait, le gardien nous a bien accueillis et nous a conseillés sur notre logement"

" Mme XX a été à notre écoute, très gentille et a trouvé le logement que nous voulions"

Dépannage chaudière

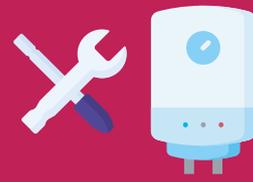


27%
de retour 



87% 
de satisfaction

Entretien chaudière



28%
de retour 



91% 
de satisfaction

D'autres enquêtes ont été menées autour de la **réhabilitation de résidence**. Depuis janvier 2021, des enquêtes sont mises en place auprès des locataires qui contactent notre centre d'appels pour connaître leur niveau de satisfaction.



RENFORCER NOTRE ANCRAGE TERRITORIAL

L'accueil à Limoges habitat Les agences de proximité

L'AGENCE NORD/EST

38 rue Rhin et Danube

Collaborateurs : 14

Logements gérés : 2024 dont 1656 en QPV

Taux de rotation annuel : 8.25%

Taux de vacance courante : 6.42%

1565 visiteurs accueillis



Ma cité va briller

Remise de clés aux locataires de Beaufort-les-Mines

Relogement Beaubreuil

Balcons fleuris

Cette année nos locataires ont participé au concours des balcons ou jardins fleuris. La remise n'a pu avoir lieu mais nos locataires ont été récompensés pour leur participation



L'AGENCE SUD

32-34 Rue Domnolet Lafarge

Collaborateurs : 12

Logements gérés : 1595 dont 1030 en QPV

Taux de rotation annuel : 8.09%

Taux de vacance courante : 5.89%

3012 visiteurs accueillis



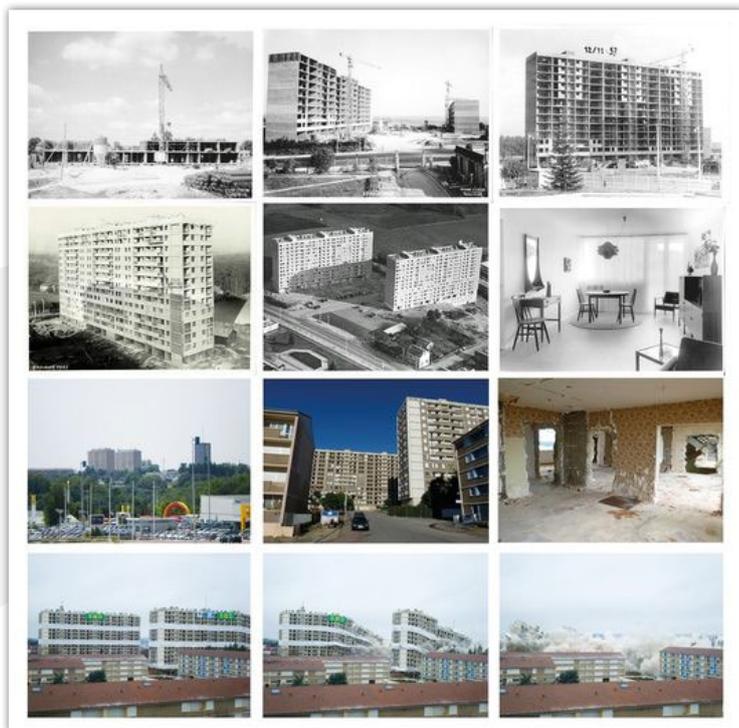
Les gardiens aident pour le portage des courses pendant les travaux d'ascenseurs



Travaux quartier du Sablard



Remise des clés résidence Jean Ferrat – Panazol



10 ans implosion des Tours Gauvain

L'AGENCE BASTIDE/VIGENAL

48 rue Camille Pissarro

Collaborateurs : 12

Logements gérés : 2010 dont 1545 en QPV

Taux de rotation annuel : 7.36%

Taux de vacance courante : 7.40%

6763 visiteurs accueillis



Exposition La Bastide



Éclairage La Bastide

L'AGENCE OUEST

7, rue Marcel Madoumier

Collaborateurs : 28

Logements gérés : 4081 dont 3248 en QPV

Taux de rotation annuel : 9.88%

Taux de vacance courante : 8.70%

6681 visiteurs accueillis



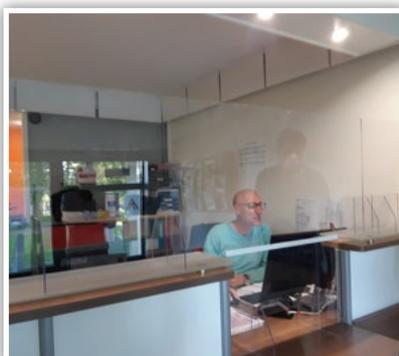
Jardins partagés Résidence Bellevue



Luminaires au Clos Saint Germain



Nettoyage façade Franchet d'Esperey



Accueil agence pendant le COVID

L'AGENCE CENTRE

224 rue François Perrin

Collaborateurs : 20/21

Logements gérés : 3332 dont 575 en QPV

Taux de rotation annuel : 9.39%

Taux de vacance courante : 2.56%

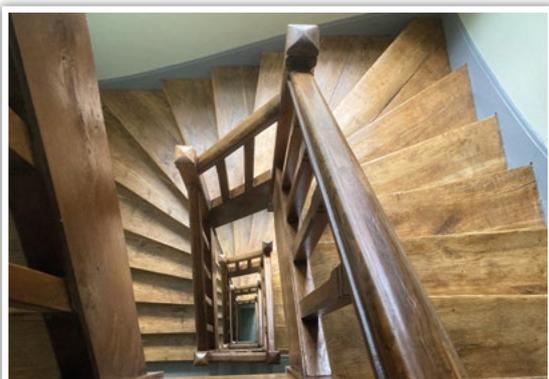
144 visiteurs accueillis



Inauguration résidence Montégut



Ateliers Terres de Cabanes résidence Montégut



Les Coutures



Remise clés résidence Montégut

Dialoguer avec les parties prenantes

La concertation locative

LA SIGNATURE DU NOUVEAU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2019-2022 (PCL)

Un nouveau Plan de Concertation Locative a été adopté par le Conseil d'Administration du 19 décembre 2019, modifié le 28 octobre 2020 et signé par les associations des locataires, au terme de deux années de négociation.

LE BUDGET DE LA CONCERTATION LOCATIVE

Associations bénéficiaires :

En 2020, le budget du PCL attribué à la CNL et la CSF, en fonction de leurs résultats aux dernières élections (dispositions légales) d'un montant de **23 046 €** a été réalisé à hauteur de **7 093 €**, soit la part allouée au fonctionnement des associations (30 %). Les crédits ont été versés en janvier 2021, à la demande de chacune des associations et sur production de leur bilan, projets et budget.

Elles n'ont pas sollicité le budget consacré aux actions en faveur de la concertation locative.

Par ailleurs, ces mêmes associations ont bénéficié de gratuité de loyer pour un montant total de 11 471 €.

Principaux thèmes abordés par les associations dans le cadre du questionnaire spécifique



- Dysfonctionnement du chauffage
- Stationnement
- Présence de punaises de lit et/ou blattes
- Troubles de voisinage
- Insatisfaction concernant le nettoyage des parties communes
- Réclamation non prise en compte
- Insécurité, incivilités, vandalisme
- Insatisfaction de travaux (construction neuve, réhabilitation, suite à réclamation)
- Panne d'ascenseurs

Communiquer pendant la Covid

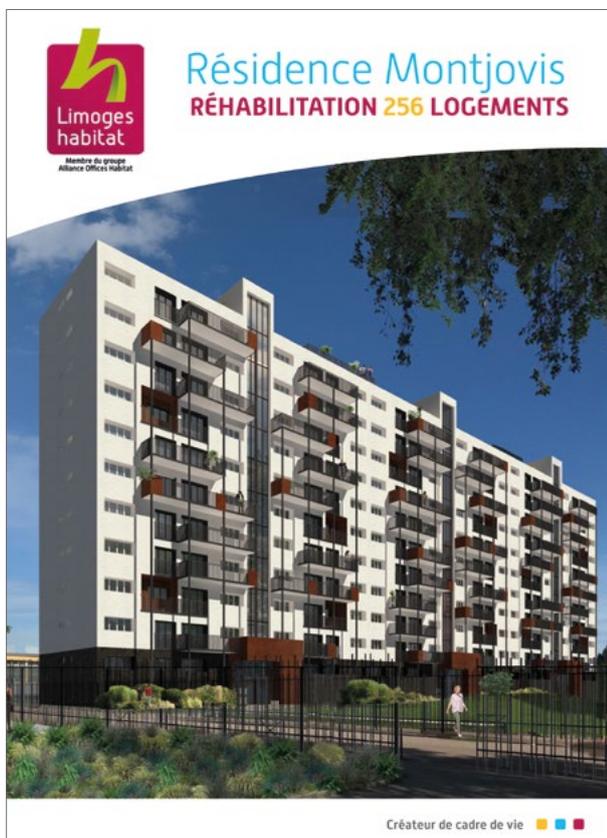
Des rencontres avec les locataires remplacées par des flyers

Nos concertations auprès de nos locataires n'ont pu se tenir du fait de la crise sanitaire. Des solutions ont rapidement été trouvées pour continuer d'informer et rester en contact.

POINT COVID

- Gardiens présents sur le secteur
- Équipe d'ouvriers
- Centre d'appels ouvert
- Paiement en ligne

AVIS D'ÉCHÉANCE

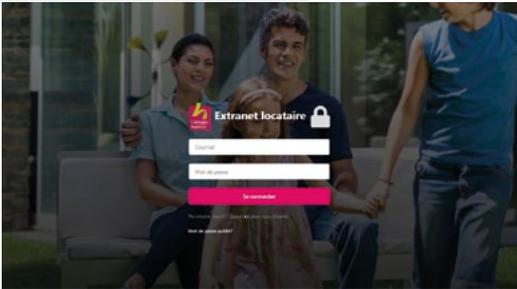


DIGITALISATION DE LA COMMUNICATION AUPRÈS DES LOCATAIRES

Avec la COVID, les canaux de communication digitaux ont été développés de façon à communiquer mieux et plus vite. En 2020, 10 newsletters ont ainsi été adressées à nos locataires.



Par une communication globale



- Réseaux sociaux : lancement de LinkedIn
- Mise en ligne du site 100 ans + campagne de communication sur nos 100 ans et enquête de satisfaction
- Partenariat Université de Limoges : présence lors des portes ouvertes
- Extranet locataires

Zoom : les 100 ans

Les actions et événements qui devaient être mis en place ont été adoptés et déclinés de façon numérique :

- mise en place d'un site dédié aux 100 ans
- envoi de newsletters à nos partenaires et locataires pour parler de nos 100 ans

En début d'année, communication par voie d'affichage.

En fin d'année, une Zamêla (parcours éphémère) a pu être réalisée avec Terra Aventura.



Sur les réseaux sociaux

- Création d'une page linkedin
- Facebook : 3 à 4 publications chaque semaine

Nos abonnés sont majoritairement des femmes entre 25 et 45 ans. 35% d'évolution du nombre d'abonnés en 2020.



Affirmer notre rôle en tant qu'

Les marchés publics

22

marchés de fournitures
et services
(dont 2 marchés pour AOH)

+

15

marchés de prestations
intellectuelles (MOE)

+

14

marchés de travaux allotis



=

51

marchés

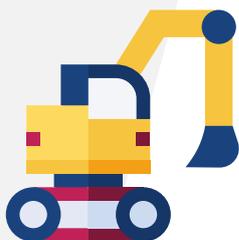
Montant marchés ordinaires

19.401.187,91€ H.T.

Montant marchés accord-cadres

1.148.000,00€ H.T.

acteur économique et sociétal



71

lots ont été attribués à des entreprises de la Haute-Vienne

+

54

lots ont été attribués à des entreprises hors Haute-Vienne

=

56,8%

de marchés attribués à des entreprises du département



Montant total attribué

9.916.273,89€ H.T.

Heures d'insertion

En 2020, dans le cadre des marchés de travaux, 3 710 heures ont été consacrées à l'insertion en partenariat avec le Plan Local d'Insertion et l'Emploi (PLIE) de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole.



PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Maîtriser les consommations dans le fonctionnement interne

Notre consommation de papier diminue chaque année. Nous maîtrisons nos dépenses et mettons tout en oeuvre pour recycler nos papiers.

AVEC UN PARTENARIAT AVEC LA BOÎTE À PAPIERS



4 885 kg



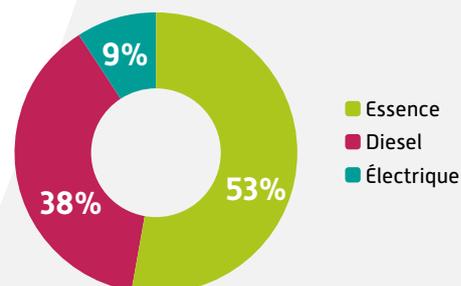
4 984,07 €

LES DÉPLACEMENTS

Limoges habitat dispose de véhicules de service pour les déplacements professionnels

Structure du parc automobile

Type	Kilomètres parcourus	Total
Électrique	20.953	460.599
Diesel	319.842	
Autres	119.804	



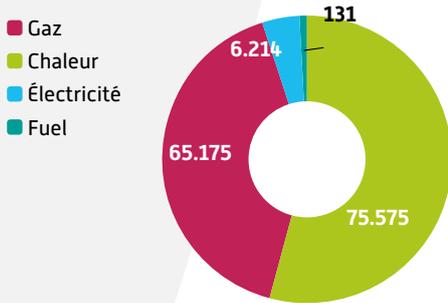
Type	Coût du carburant	Type	Coût de la maintenance
Véhicules 52.357,61 litres	68.570,87 €	Véhicules	35.210,40 €
Camions 6.224,13 litres	8.082,33 €	Camions	Prévu dans la location
Autres (agences et espaces verts) 3.996,95 litres	5.262,75 €	Autres	-

Maîtriser les dépenses d'énergie sur le patrimoine

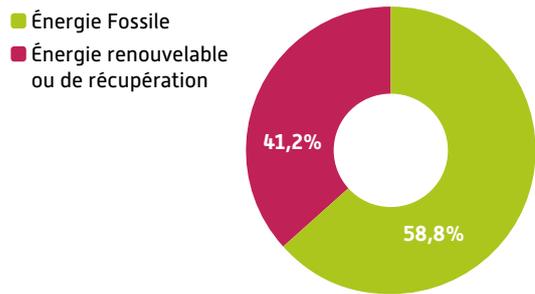
La stratégie énergétique définie en 2014 est évaluée chaque année.

ÉTAT DES LIEUX ET OBJECTIFS GLOBAUX

Répartition de la consommation d'énergie (en kWh)



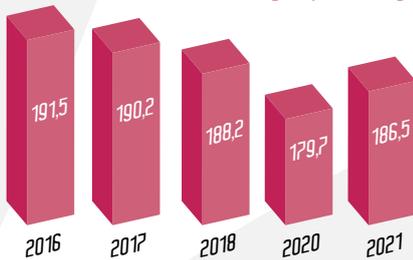
Origine de l'énergie consommée



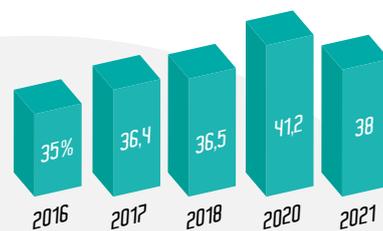
OBJECTIFS

Les objectifs en termes de consommation et de recours aux énergies renouvelables ont été fixés en 2017 sur la base des données de l'année 2016. Limoges habitat s'était alors engagé à les atteindre avant la fin de l'année 2021. Au 31/12/2020, les objectifs sont d'ores et déjà dépassés, grâce à plusieurs opérations d'envergure qui portent leurs fruits.

Consommation d'énergie par m² géré en kWh



Part d'énergies renouvelables et de récupération



DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Un important travail est mené sur le patrimoine pour rendre nos résidences plus performantes en termes énergétiques. Cette stratégie entre dans le cadre de notre Plan Stratégique du Patrimoine. Près de 50% de notre patrimoine se situe entre l'étiquette A et C.

Chiffres clés

8.893

DPE* réalisés au 31/09/2020 = **68%** du patrimoine

*Diagnostic de Performance Énergétique

Moyenne de Limoges habitat

153kWh/m²/an

= **18%** mieux que le logement français moyen

(source : Ademe)



The image features a dark, monochromatic red and purple color scheme. On the left side, there is a large stack of coins, with some individual coins visible at the bottom. Overlaid on the background are several thin, white line graphs and bar charts, suggesting financial data analysis. The overall aesthetic is modern and professional, typical of a corporate financial report cover.

LE RAPPORT FINANCIER

En 2020, Limoges habitat, gestionnaire d'un parc de 13 053 logements, évolue dans un contexte de marché détendu. L'année 2020 est marquée par le nouveau projet de renouvellement urbain (NPNRU) sur les quartiers de Beaubreuil et du Val de l'Aurence ainsi que la réhabilitation de la résidence Montjovis. Ces projets de démolition et de réhabilitation lourde génèrent une vacance financière importante. Le chiffre d'affaires est également lourdement impacté par la réduction de loyer solidarité (RLS).

De plus, la situation sanitaire et le changement de régime comptable (comptabilité publique / commerciale) ont eu aussi des incidences sur le compte de résultats.

Plusieurs facteurs internes et externes ont grevé nos résultats en 2020 :

- L'application de la réduction de loyers solidarité a généré une baisse des loyers et donc un manque à gagner de 4 285 930,06 €.
- Une vacance financière importante (11.43% au 31/12/2020) en partie liée au gel pour démolition (3.36% au 31/12/2020) diminuant les ressources de l'entreprise.
- La crise sanitaire du COVID a entraîné une légère baisse de l'activité tant en termes de recettes que de dépenses de fonctionnement. En complément, les chantiers comptabilisés en section d'investissement ont été arrêtés 2 mois, ce qui a ralenti leur progression.
- Le passage en comptabilité commerciale : ce changement a pour conséquence, comme pour l'ensemble des offices ayant opéré cette transition, des retraitements comptables importants, des mises en conformités. En effet, ces modifications liées au passage en comptabilité commerciale ont fortement impacté nos comptes, diminuant notre résultat et dégradant les ratios de gestion de manière significative.

Charges supplémentaires : plus de 5 M€.

- Provision pour congés payés
- Provision pour gros entretien
- Provision pour créances douteuses
- Réaffectation comptable du poste investissement vers le fonctionnement de travaux sur le patrimoine
- Comptabilisation des dégrèvements de TFPB à l'encaissement et non à la demande
- Dépréciation de la provision correspondant au remboursement des colonnes montantes par ENEDIS

Pour autant certains résultats de l'exercice 2020 limitent la dégradation des ratio :

- Une revalorisation des loyers au 1er janvier 2020 (1.53%).
- Malgré le contexte sanitaire particulier de cette année 2020, les investissements ont été soutenus avec 35 M€ consacrés à la construction neuve, à la réhabilitation du patrimoine, aux acquisitions foncières... 56 logements neufs ont été livrés.
- Livraison toujours soutenue des logements seniors LAAB. (1 568 000€)
- Une gestion active de l'endettement couplée à une maîtrise des dépenses de fonctionnement permettent de poursuivre le Plan stratégique de patrimoine et un programme NPNRU ambitieux.
- Une augmentation de la trésorerie de 12% à 32 552 429 €.

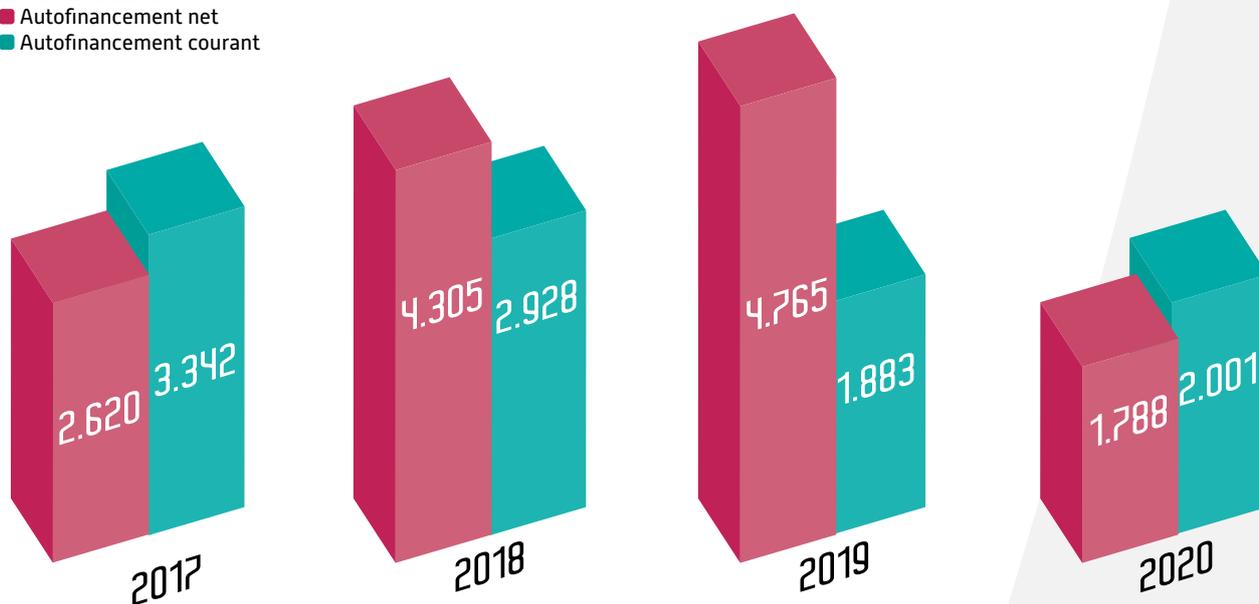
Du fait de la baisse des ressources avec la RLS (4.2 M€ brut, 2.2 M€ après compensation CGLLS) et les retraitements comptables liés au passage en comptabilité commerciale (plus de 5 M€), l'exercice 2020 se clôture avec un résultat bénéficiaire de 682 655,97 € et un autofinancement net de 1 788 111,65€.

Des ajustements imposés par le passage en comptabilité commerciale, moins importants que ceux exigés sur l'exercice 2020, seront encore nécessaires sur l'exercice 2021. Le budget 2022 aura quant à lui absorbé tous les impacts liés à ce changement.

Autofinancement

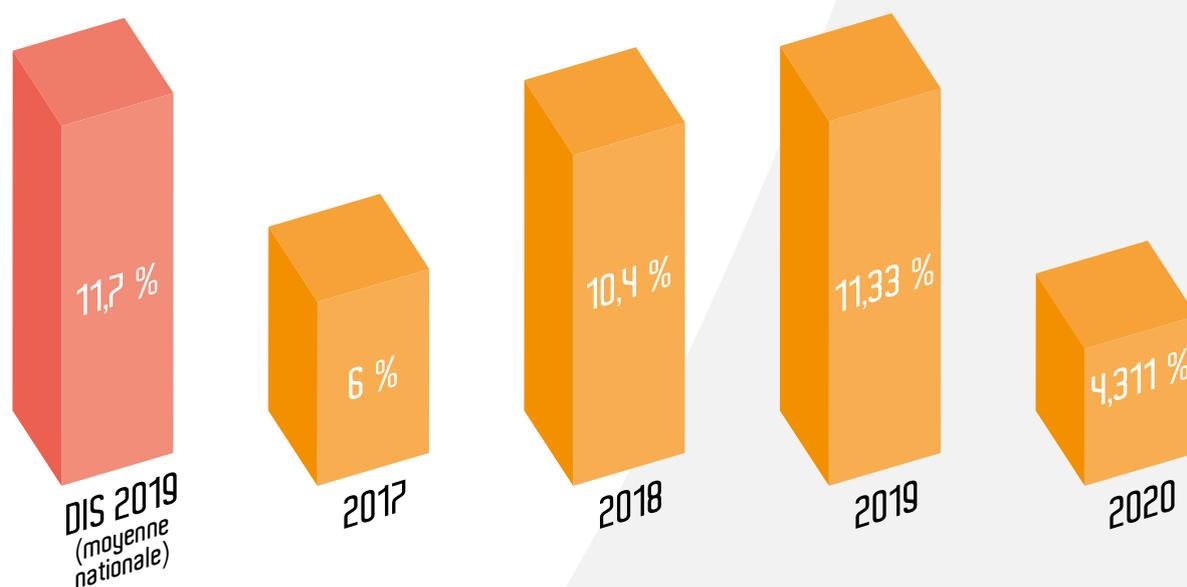
En millier d'euros

■ Autofinancement net
■ Autofinancement courant



L'autofinancement net / Loyers

L'autofinancement net représente le flux financier qui reste à la disposition de l'organisme une fois ses dépenses réglées et l'encaissement de tous les produits. En 2020, celui-ci représente 4,31 % des loyers, en baisse par rapport à l'exercice 2019. Cette baisse s'explique par des changements de méthodes comptables dus au passage en comptabilité commerciale.



Exploitation

Le Compte de Résultat 2020

Dépenses

Charges

Intérêts des emprunts locatifs
2.052 k€

Dotation aux amortissements
11.030 k€

Taxe foncière
6.318 k€

Maintenance
14.105 k€

Frais personnel
11.615 k€

Frais de gestion
12.040 k€

Coût des impayés
668 k€

Pertes de charges
Dotation PGE
849 k€

Autres dotations
4.891 k€

Charges exceptionnelles
1.525 k€

Résultat
683 k€

Charges décaissables d'exploitation courante

Annuités des emprunts locatifs
12.257 k€

Taxe foncière
6.318 k€

Maintenance
14.105 k€

Frais de personnel
11.615 k€

Frais de gestion
12.040 k€

Coût des impayés
668 k€

Pertes de charges

Autofinancement courant HLM
2.001 k€

Recettes

Produits encaissables d'exploitation courante

LOYERS QUITTANCES
54.776 k€

PRODUITS DIVERS
4.073 k€

PRODUITS FINANCIERS
155 k€

Produits

LOYERS QUITTANCES
54.776 k€

PRODUITS DIVERS
4.073 k€

PRODUITS FINANCIERS
155 k€

REPRISE
4.717 k€

PRODUITS EXCEPTIONNELS
1.550 k€

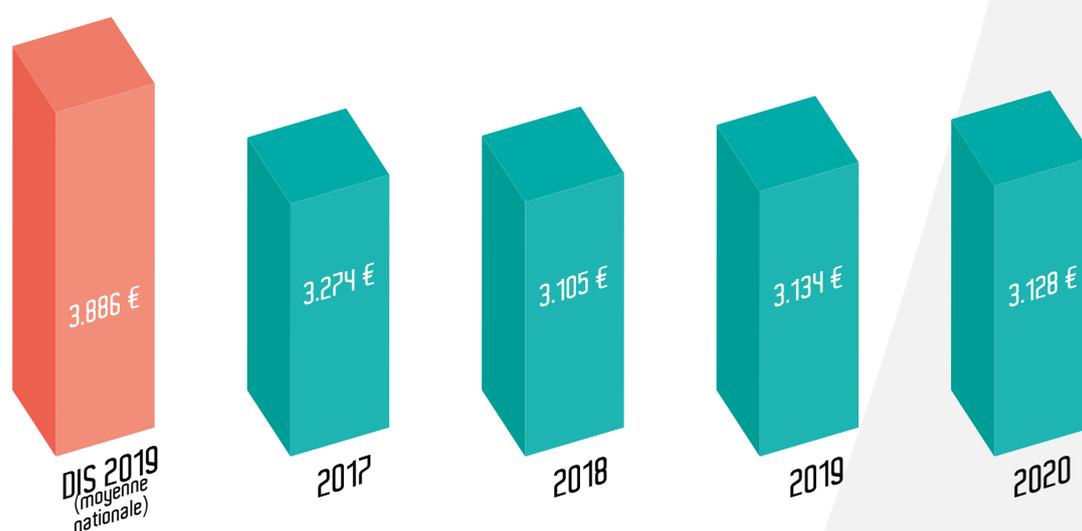
CESSION D'ACTIF
505 k€

Chiffres exprimés en milliers d'€

Exploitation – Pour aller plus loin...

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

Les produits des loyers, principale recette de Limoges Habitat sont en légère augmentation par rapport à l'année précédente et reste en dessous de la moyenne nationale (3 886 € par logement).

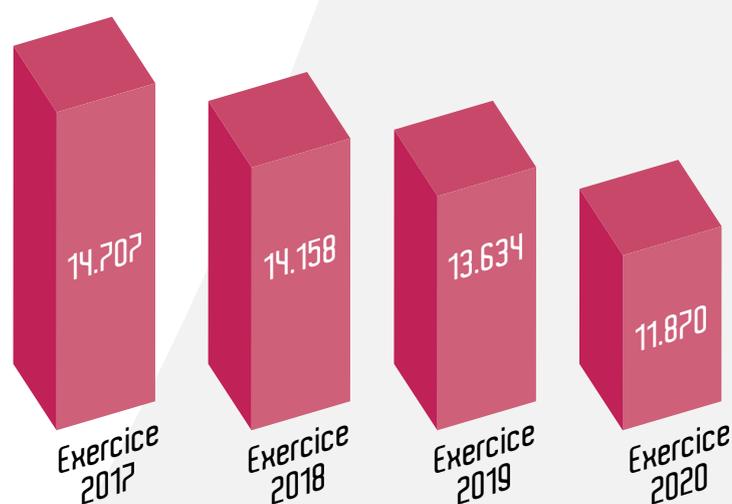


La valeur ajoutée

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 produits locatifs
- Les activités annexes
- Les charges de structure

Sur l'exercice 2020, ce ratio s'élève à 11 870 milliers d'euros contre 13 634 milliers d'euros en 2019.



Quelques Indicateurs

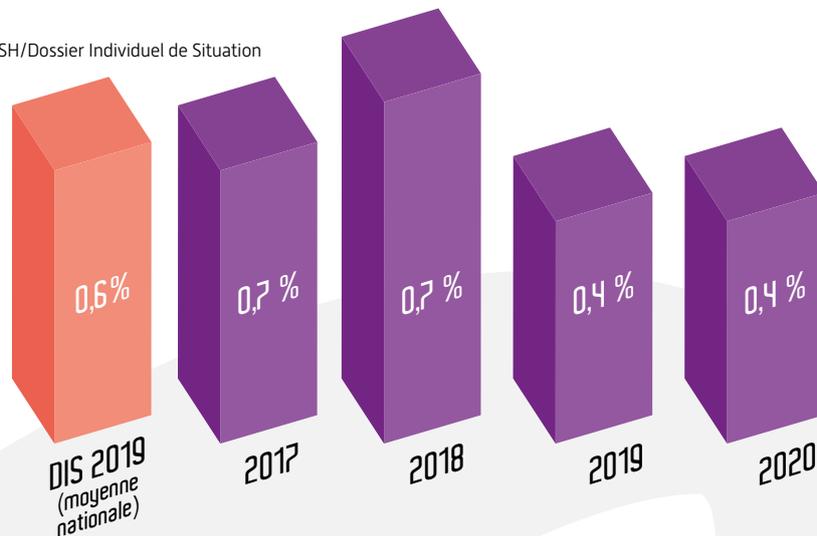
Produits financiers (% des loyers) (Source DIS 2019)

Les produits financiers produisant des revenus sont :

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

Les produits financiers sont impactés par le faible taux du livret A et le pré-financement de ses opérations d'investissement et NPNRU qui consomment de la trésorerie.

* Référence de l'indicateur – USH/Dossier Individuel de Situation



La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB en euros par logement) (Source DIS 2019)

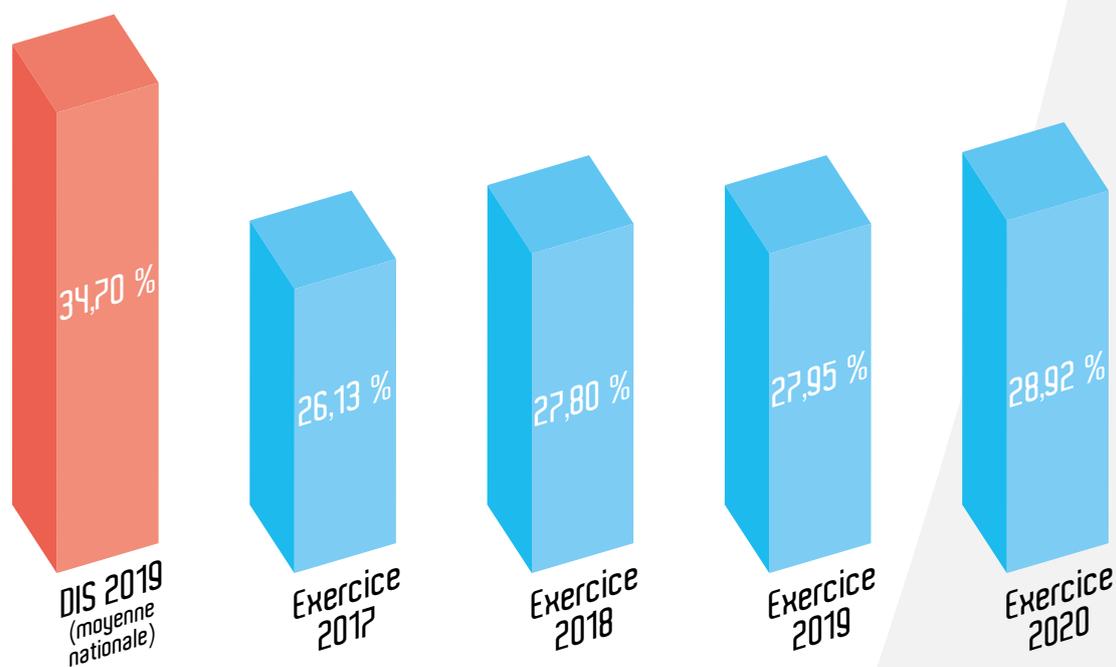
La Taxe Foncière en euros par logement s'élève à environ 477 € légèrement au-dessous de la moyenne nationale. Certains logements ne bénéficient plus d'une exonération.



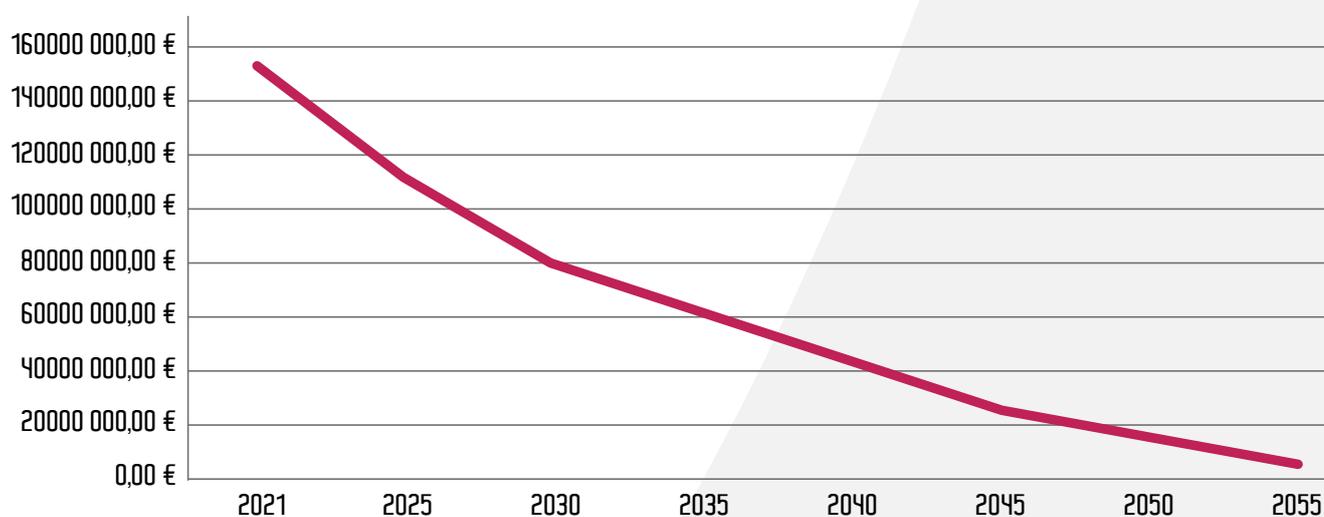
Part des annuités locatives sur les loyers

(Source DIS 2019)

Les annuités locatives correspondent au remboursement des intérêts et l'amortissement du capital emprunté. Ce ratio est au même niveau par rapport à 2018, mais reste en dessous de la moyenne nationale. Ce taux d'endettement maîtrisé permet d'anticiper et appréhender les enjeux financiers du PSP pour la période 2020-2029 ainsi que les projets de rénovation urbaine.



Extinction de la dette



Investissement

Le Bilan 2020

ACTIF	PASSIF
<p>Immobilisations Incluant: Biens incorporels (logiciels...) Biens corporels (patrimoine, véhicules...) Biens financiers (titres et participations)</p> <p>262.896.145 € 87,44 %</p>	<p>Fonds propres 82.321.481 € 27,38 %</p>
	<p>Subventions 36.969.029 € 12,30 %</p>
	<p>Emprunts 165.177.254 € 54,94 % Dont dépôts en garantie 2.709.864,95 €</p>
<p>Créances à court terme Principalement dettes locataires au 31 décembre 2017</p> <p>19.432.616 € 6,46 %</p>	<p>Provisions 5.819.329 € 1,94 % Dont PGE = 849.112 €</p>
<p>Trésorerie</p> <p>33.331.033 € 11,09 %</p>	<p>Ligne de Trésorerie</p> <p>7.000.000 € 2,33 %</p>
	<p>Dettes à court terme (dettes fournisseurs)</p> <p>18.372.701 € 6,11 %</p>
	<p>Capitaux permanents 290.287.093 €</p>

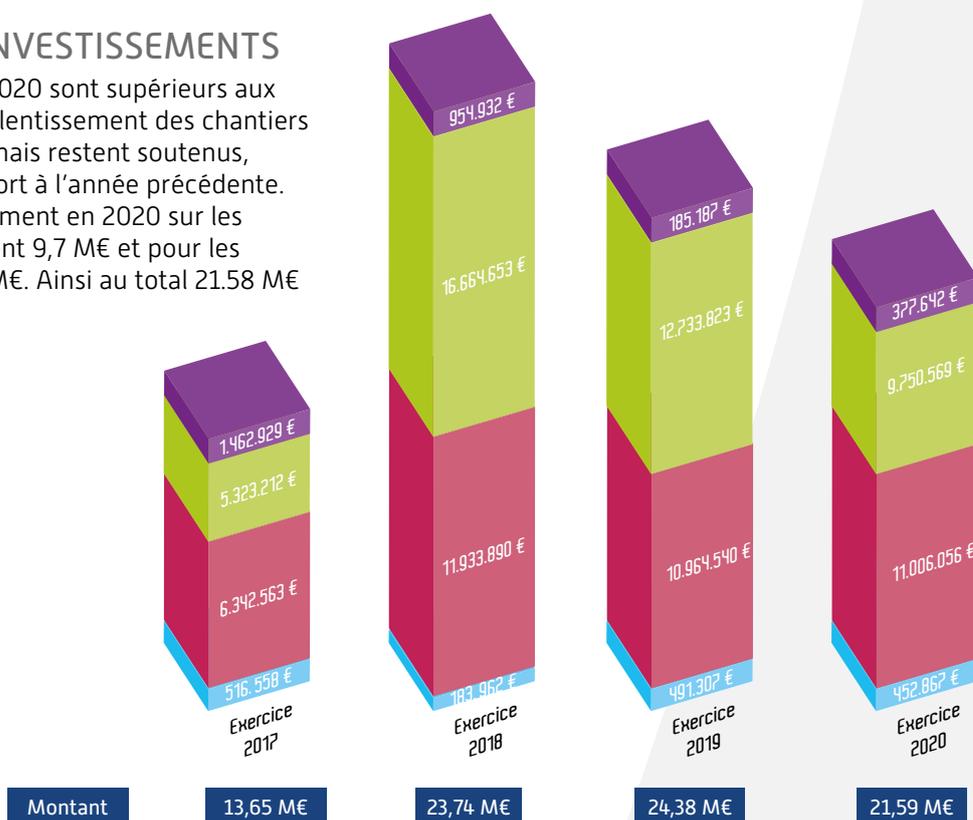
Quelques indicateurs

Les investissements

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS

Les investissements sur 2020 sont supérieurs aux prévisions en raison du ralentissement des chantiers pendant le confinement mais restent soutenus, en légère baisse par rapport à l'année précédente. Les dépenses d'investissement en 2020 sur les réhabilitations représentent 9,7 M€ et pour les constructions neuves 11 M€. Ainsi au total 21,58 M€ ont été investis.

- Divers
- Réhabilitations
- Constructions neuves
- Réserves foncières



La Trésorerie en mois de dépenses

LA TRÉSORERIE

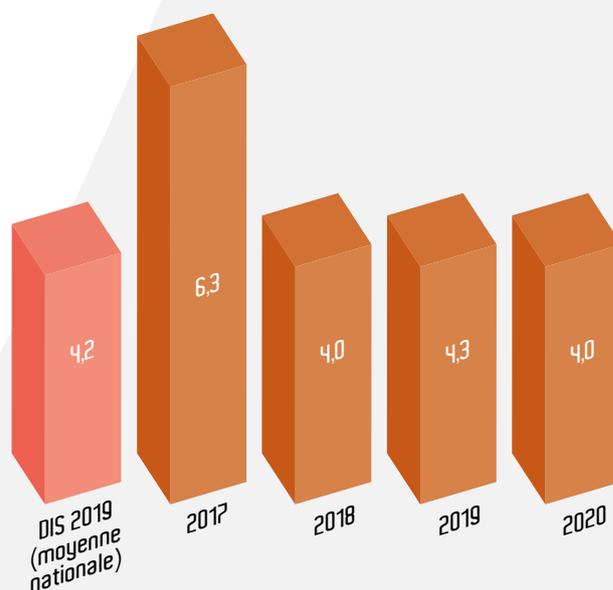
Ce ratio exprime en nombre de mois la capacité de Limoges Habitat à assurer le paiement de ses dépenses.

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 4,2 mois de dépenses.

En 2020, Limoges habitat dispose de 4 mois pour faire face à ses dépenses, en légère baisse par rapport à 2019. L'organisme a préfinancé une partie de ses opérations de constructions neuves, de déconstruction et d'entretien du patrimoine.



Le long terme

Le fonds de roulement en euros par logement

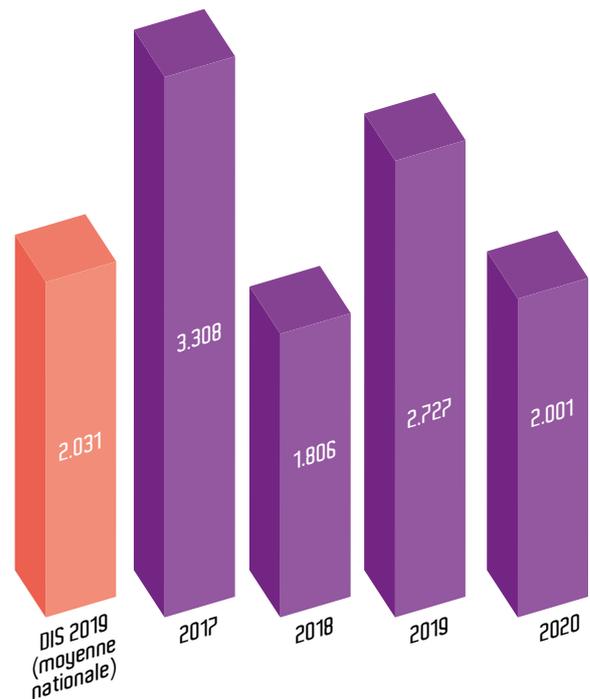
Le fonds de roulement représente l'excédent des capitaux permanents sur les emplois long terme.

Capitaux permanents : Capitaux propres + provisions + dettes long terme

Emplois long terme: Immobilisations (biens matériels)

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

Comme pour la trésorerie, le fonds de roulement remonte mais est impacté par le préfinancement des travaux sur fonds propres.



Le potentiel financier

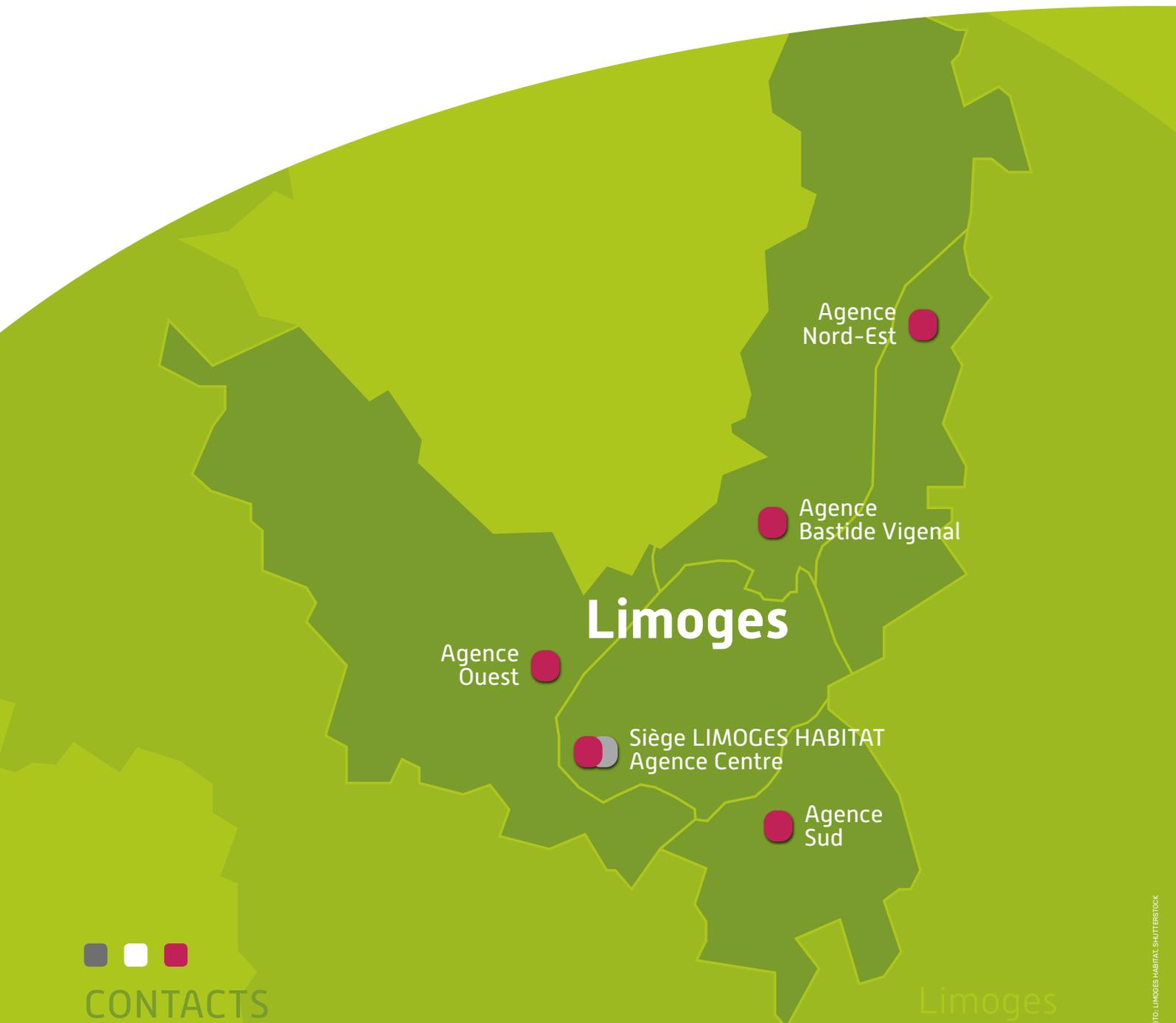
Le potentiel financier définit le reliquat des ressources, fonds propres potentiellement affectables au financement des opérations.

Potentiel financier = Excédent des ressources

- Provision pour risques et charges (constituée pour assurer le paiement de futures charges probables)
- Dépôts de garantie (caution versée par le locataire à la signature du bail)
- Provision pour gros Entretien

LE POTENTIEL FINANCIER
31/12/2020
en milliers d'euros





Limoges



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 / contact@limogeshabitat.fr

Limoges
Métropole