



LIMOGES HABITAT

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 087-278708516-20220628-20220628_CA09-DE

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 28 JUIN 2022

20220628_CA09 - Plan Stratégique du Patrimoine : présentation de l'actualisation 2022

Le Conseil d'Administration de LIMOGES HABITAT s'est réuni le mardi 28 juin 2022 à 17 heures dans les locaux du siège, 224 rue François Perrin à Limoges, et en visioconférence via l'outil Teams.

Ont participé :

Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD, Présidente

Monsieur Nicolas REROLLE, Vice-président

Mesdames Martine BOUCHER, Christiane CHEYPE, Danielle DUVALET, Catherine JARRY, Renée LUCAS, Samia RIFFAUD, Administratrices

Messieurs Jean-Luc BONNET, Jacky BOUHIER, Jean-Yves ESTOUP, Alexandre HAROUCHI, Jean-Marie LAGEDAMONT, Jean-François LANDRON, Franck LETOUX, Michel NYS, Patrick PIMPAUD, Dominique RENAUDIE, Eric SCHALTEGGER, Xavier TRACOU, Administrateurs

Monsieur Eric MULLER, Direction Départementale des Territoires, représentant le Commissaire du Gouvernement

Madame Céline MOREAU, Directrice générale

Absents excusés :

Monsieur René ARNAUD, Administrateur, ayant donné pouvoir à Monsieur LAGEDAMONT

Madame Sarah GENTIL, Administratrice, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Madame Marie HERNANDEZ, Administratrice, ayant donné pouvoir à Madame RIFFAUD

Monsieur Bertrand MACHAT, Administrateur, ayant donné pouvoir à Monsieur REROLLE

Monsieur Gérard RUMEAU, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Monsieur Serge JAMMET, Administrateur

Monsieur Raphaël ALARCON, Secrétaire du Comité Social et Economique

Monsieur Bernard BEAUBREUIL, représentant Alliance Offices Habitat

Absent :

Monsieur Laurent GUERY, Administrateur

La séance est ouverte à 17 heures sous la présidence de Madame MAUGUIEN-SICARD, Présidente.

Depuis 2011, Limoges habitat est engagé dans la construction d'un Plan Stratégique du Patrimoine (PSP). Il est pris en charge par la Direction Patrimoine et Développement, avec l'appui de la Direction Finances et Administration et de la Direction de la Proximité.

En 2018, à la suite d'une consultation, le cabinet de conseil Aatiko a travaillé avec les services de Limoges habitat, et a produit un PSP validé en Conseil d'Administration en septembre 2018.

Il est nécessaire que le PSP demeure un outil dynamique, et que les paramètres qui le composent soient fréquemment mis à jour aussi il convient de l'actualiser chaque année. En 2020, toujours avec l'assistance d'Aatiko, le Conseil d'Administration a pris connaissance de la première actualisation.

L'année 2021 a été une période charnière, du fait du changement de direction. L'actualisation a donc été reportée à l'année 2022. Toujours avec l'appui du cabinet Aatiko, les paramètres suivants ont été actualisés :

- # intégration des nouvelles données financière (issues de Visial) ;
- # intégration des cessions/constructions neuves ;
- # actualisation des projections cessions/constructions neuves à venir ;
- # mise à jour de la programmation de réhabilitations ;
- # intégration des dernières itérations du NPNRU et
- # actualisation de la stratégie de vente de logements.

Cette itération 2022 est aujourd'hui présentée au Conseil d'Administration pour approbation.

o
o o

Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide d'adopter, à l'unanimité, les propositions qui lui sont présentées.

Formalités de publicité effectuées
le **12 JUIL. 2022**

Pour extrait conforme,
Limoges, le **12 JUIL. 2022**
LA PRESIDENTE,
Catherine MAUGUIEN-SICARD



Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 087-278708516-20220628-20220628_CA09-DE



Actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine 2022-2031

Présentation au Conseil d'Administration du 28 juin 2022



Introduction



Qu'est ce qu'un Plan Stratégique du Patrimoine ?

Le Plan Stratégique de Patrimoine est le document stratégique à l'échelle du patrimoine de l'organisme définissant :

- L'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc
- Les choix d'investissement et de gestion qui en résultent

Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.

En outre, c'est sur ce document que se base la **Convention d'Utilité Sociale**.

→ *Le décret 2017-922 du 9 mai précise que le PSP doit être actualisé « depuis moins de 3 ans » afin de fonder la CUS.*

- Première phase : le diagnostic stratégique
 - Analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement marché
 - En identifiant leurs atouts et leurs handicaps pour répondre au mieux à la demande locale
- Deuxième phase : la détermination des orientations patrimoniales
 - Chaque groupe analysé fait l'objet d'une ou plusieurs orientations dont certaines pourront être débattues
 - Les scénarios d'intervention sont chiffrés et projetés sur 10 ans
- Troisième phase : les arbitrages à effectuer et la finalisation du plan
 - A ce stade, un arbitrage entre les scénarios est effectué
 - Les interventions sont alors programmées sur les différents groupes
- Quatrième phase : la validation
 - Une délibération du CA valide les orientations stratégiques consignées et adopte le PSP sous sa forme finale
- 📌 **Le PSP est un document évolutif qui traduit une démarche progressive et itérative. Il s'inscrit dans la durée. A ce titre, il est important qu'un dispositif d'actualisation des données permette de reconsidérer éventuellement les stratégies validées antérieurement à la lumière des nouveaux éléments.**

Sommaire



Diagnostic



Projection à 10 ans du Plan Stratégique de Patrimoine



Détail des leviers d'actions retenus sur 10 ans



1

| Diagnostic



Diagnostic

Les grands chiffres



 13 472 logements dont :
✓ 12 926 collectifs
✓ 372 individuels
 ✓ 8 216 en QPV
✓ 174 logements-foyer

 & 1 743 (+61) places de stationnement

 & 126 commerces, bureaux et locaux



93 % (+1pt) du parc avec une étiquette DPE A, B, C ou D



L'âge moyen du patrimoine est de 42 ans
40% du patrimoine date des années 70-80



Presque intégralement sur la ville de Limoges (256 logements hors Limoges)

Diagnostic



Les évolutions de patrimoine

Les entrées logements dans le patrimoine

Code programme	Type	Nb logements	Libellé du programme	Adresse (extrait)		Commune	Date de construction
183	IND	9	Les près fleuris	ALLEE MICHEL SERRES	1 à 8 Michel Serres	LIMOGES	15/01/2021
183	IND	10	Les près fleuris	ALLEE AGNES VARDA	1 à 10 Agnes Varda	LIMOGES	15/01/2021
183	IND	15	Les près fleuris	ALLEE GILBERT BUGEAC	1 à 16 rue Gilbert Bugeac	LIMOGES	15/01/2021
183	IND	12	Les près fleuris	ALLEE DES ORMES	3 à 15 Allée des Ormes	LIMOGES	15/01/2021

Les sorties du patrimoine

Code programme	Type	Nb logements	Libellé du programme	Adresse (extrait)		Commune	Date de construction
109	COL	6	Résidence Les longes	10 RUE PIERRE FRESNAY		LIMOGES	01/01/1981

Les réhabilitations thermiques

Code programme	Type	Nb logements	Libellé du programme	Adresse (extrait)		Commune	Date de construction
133	COL	6	Résidence les Villaris	45 Avenue Montjovis		LIMOGES	01/01/1988

Diagnostic

Axe 1 : Attractivité des groupes



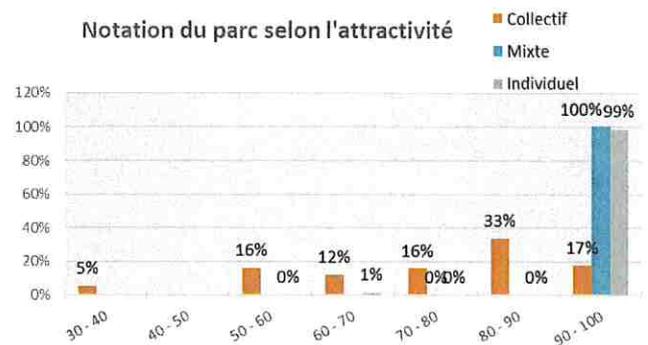
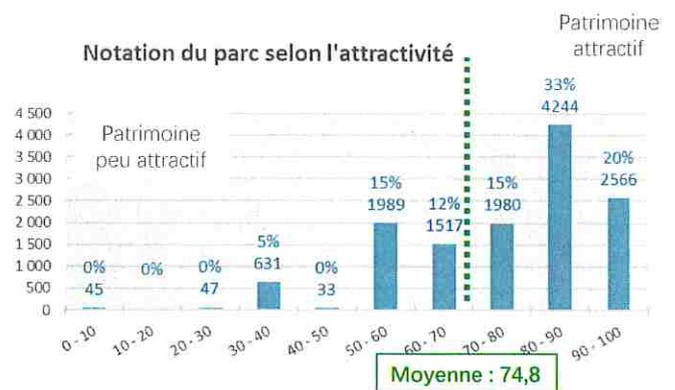
Un parc globalement attractif avec un décrochage à noter

- La note d'attractivité moyenne pondérée par logement est de **65**.
- sur une échelle de **0 = très peu attractif** à **100 = très attractif**
- Elle s'est **améliorée** par rapport à l'année dernière, notamment par le « jeu » (I) des livraisons, (II) des travaux, et (III) du regain d'attractivité pour la ville de Limoges.
- Nota : L'attractivité des logements livrés s'élève à à 100/100.

Une minorité du parc est jugée faiblement attractive (723 logements soit 7% en deçà de 40/100). Ces 723 logements sont intégralement situés en QPV.

68% du parc dépasse 70 / 100, soit un très bon niveau d'attractivité.

La distribution du patrimoine résultant de la méthode de cotation est très concentrée, à 80%, entre 50 et 80 / 100



Focus QPV – note attractivité

Les logements hors QPV sont moyennement bien notés et avec un net décrochage par rapport au reste du patrimoine.

	Moyenne hors QPV	Moyenne en QPV
Total	84	69

Diagnostic



Axe 2 : Besoins en intervention technique

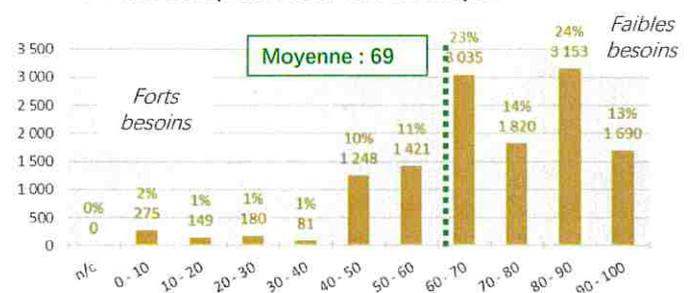
- i Le patrimoine de Limoges Habitat présente une certaine homogénéité dans les besoins techniques avec une concentration autour de la moyenne, à 69/100.
 - 15% (+1 pt/2020) du parc a une note en dessous de 50/100 ce qui nécessite une intervention plus ou moins urgente
 - 34% (-14pts/2020) du parc est situé entre 50 et 70, faisant apparaître des besoins d'amélioration technique à moyen terme
 - 51% (+12 pts/2020) des logements sont considérés être dans un bon état technique

- i Les QPV sont moins bien notés, ils font état d'un besoin plus fort en travaux.
 - Ce sont toutefois les logements en QPV qui ont vu leur note technique augmenter cette année, signe d'un effort de rattrapage.

- i La note technique a progressé de 2 point par rapport à l'année dernière. En cause, des travaux qui ont amélioré la notation de certains corps d'état et également par le fait de travaux débutés tardivement à cause du contexte sanitaire et finissant sur les années 2022 et 2023

Nombre de logements selon la note technique

Notation du parc selon l'état technique



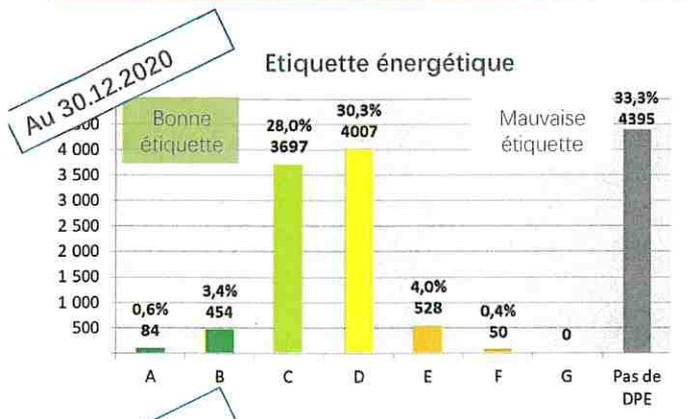
Focus QPV – note technique

Le patrimoine en QPV et hors QPV présente une certaine différence en matière de besoin technique, à la défaveur du QPV.

Moyenne hors QPV	Moyenne en QPV
75 (+2 pts/2020)	66 (+3 pts/2020)

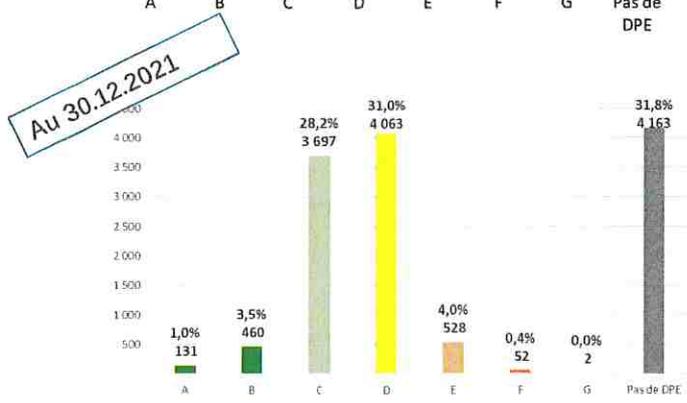
Diagnostic

Axe 3 : Performance énergétique du patrimoine



Un parc aux performances énergétiques démontrées :

📌 **Étiquettes E, F et G** : Seuls 582 logements (4%) soit +4 logements par rapport à 2020 du patrimoine ayant une étiquette présentent une étiquette énergétique E, F ou G. Une intervention devra être planifiée afin d'éradiquer notamment les logements étiquetés F et G. A noter que cette augmentation du nombre de logement provient d'une mise à jour progressive des DPE



📌 **Étiquette D** : 4 063 logements (31%, +1pt par rapport à 2020) sont diagnostiqués avec une étiquette énergétique D,

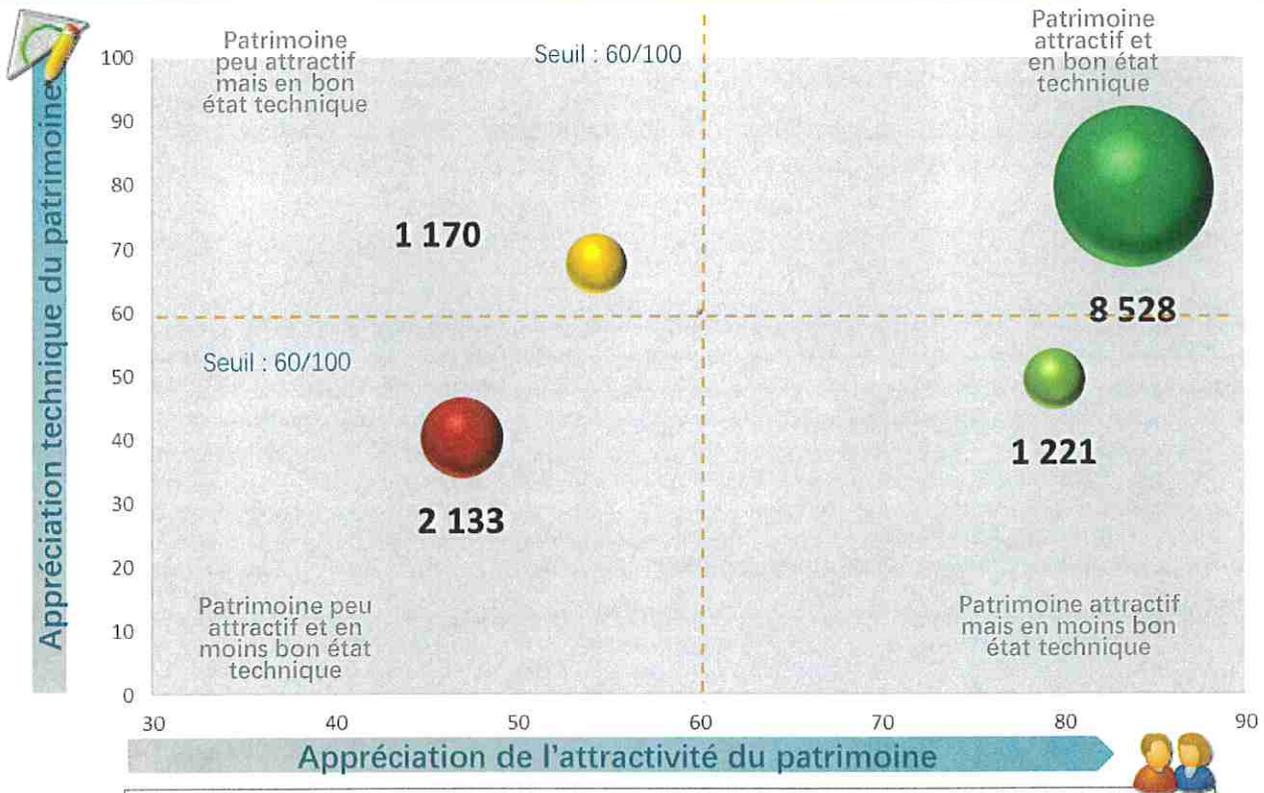
Étiquette énergie	Moyenne nationale*	Moyenne Limoges Habitat
A, B, C	39%	48%
D	39%	46%
E, F, G	21%	6%

*Source : USH 2019

Diagnostic



Segmentation sur 2 axes : état technique, attractivité du patrimoine



NOTA : La taille des bulles est proportionnelle au nombre de logement de chaque grande famille. Hors commerces et autres locaux



2

Projection à 10 ans du Plan Stratégique de Patrimoine



Projection à 10 ans du Plan Stratégique de Patrimoine



Comment vérifier l'impact du PSP sur 10 ans ?

📌 Pour avoir une idée de l'impact global du PSP, l'analyse s'intéresse particulièrement à deux grandeurs :

Montants de travaux

= Coût direct, montants décaissés réellement à la date des travaux

→ Investissement hors financement

Incidences financières

= Montant

+ emprunts / subventions

→ Investissement avec plan de financement

+ Impact sur l'exploitation, par exemple :

- Nouveaux loyers ou augmentation
- TFPB supplémentaires, CEE
- Annuités dues aux nouveaux emprunts
- ... etc.

→ et exploitation (ou autofinancement), année après année

Projection à 10 ans du Plan Stratégique de Patrimoine

Prévisualisation des scénarios patrimoniaux

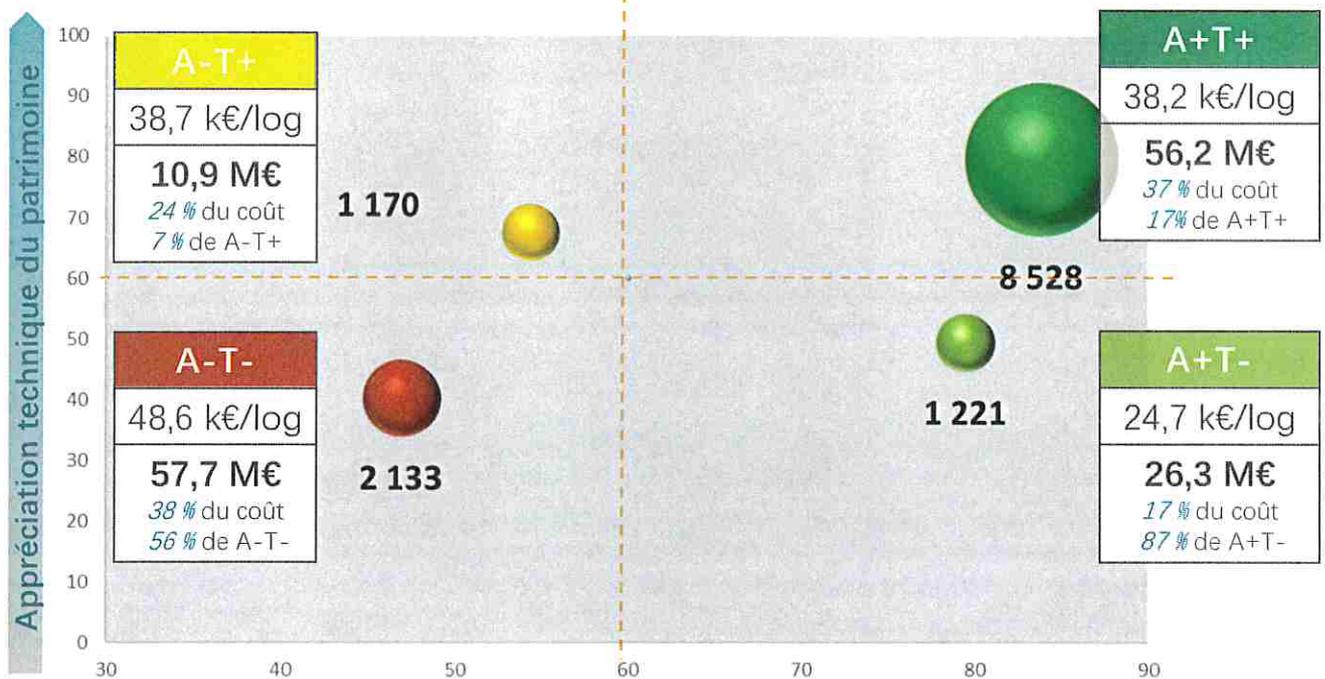
Légende :

A = Attractivité

T = Etat technique



Part de logements ciblés pour une intervention programmée, coût moyen des travaux au logement et coût total sur 10 ans par famille (hors démolition, résidentialisation et démolition)



Appréciation de l'attractivité du patrimoine

NOTA : La taille des bulles est proportionnelle au nombre de logement de chaque grande famille.

Projection à 10 ans du Plan Stratégique de Patrimoine

Consolidation des montants de travaux pour chaque levier sur 10 ans



Consolidation des montants de travaux de chaque levier sur 10 ans	Coûts des travaux en k€ constants	% du total
Levier 1 : Plan de réhabilitations (Montant hors remplacement de composant)	178 744	58% (-1 pts)
Levier 2 : Plan de déconstruction	35 432	12% (+7 pts)
Levier 3 : Plan de développement de l'offre nouvelle	91 321	30% (-6 pts)
TOTAL	305 497	100%

- Le PSP de Limoges Habitat prévoit un investissement de 299 613 K€ sur la période 2022-2031



3

Détail des leviers d'actions retenus sur 10 ans

- Levier 1 : Plan de réhabilitations lourdes
- Levier 2 : Plan d'entretien programmé
- Levier 3 : Plan de déconstruction
- Levier 4 : Plan de développement de l'offre nouvelle
- Levier 5 : Plan de vente



Détail des leviers d'actions retenus sur 10 ans



Réflexion autour des leviers d'action : leviers proposés



Améliorer le confort (technique, thermique) et l'attractivité du patrimoine le plus vétuste
Assurer la maintenance et la sécurité technique
→ **Levier 1** : Plan de travaux



Favoriser le parcours résidentiel des ménages
→ **Levier 4** : Plan de vente



Organiser sereinement la fin de vie du bâtiment et reconstituer l'offre
→ **Levier 2** : Plan de déconstruction



Promouvoir le renouvellement du produit avec le plan de construction neuve en fonction des besoins des territoires
→ **Levier 3** : Plan de développement de l'offre nouvelle

Levier 1 : Plan de travaux



Hypothèses des réhabilitations à engager

Réflexion menée : les enjeux

- Pour tous ces groupes, l'enjeu est ciblé sur l'attractivité grâce à des travaux de résidentialisation, de réhabilitation et de remplacement de composants
- Au total, ce sont :
 - 1 055 logements (8 % du parc) concernés par le programme de l'ANRU
 - 4433 logements (soit 34% du parc) en réhabilitation hors programme de l'ANRU

Coûts des travaux :

- Au total 178,7 M€ sur la période 2022-2031 entre remplacement de composant, résidentialisation et réhabilitation
- Réhabilitation moyenne : En moyenne 34 000 € par logement

Produits ou économies générées :

- Augmentation de loyer : 1,6 %

Financement :

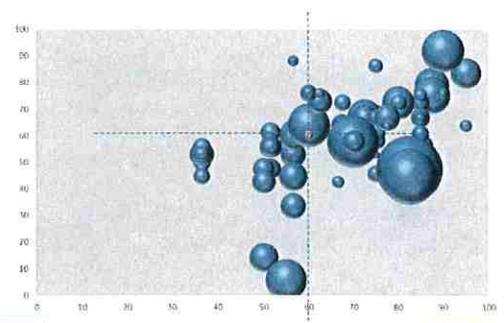
- 76% de prêt PAM
- 16% de subventions
- 8% de fonds propres
- 20% de dégrèvement TFPB

Il s'agit d'une hypothèse générique qui peut évoluer en fonction des travaux (éco-prêt pour le thermique)

Patrimoine ciblé par les interventions de ce levier

A-T+

A+T+



A-T-

A+T-

Levier 1 : Plan de travaux



Projection sur 10 ans

Le plan de travaux (hors maintenance et entretien courant) prévoit un investissement de près de **178,7 M€** sur la période 2022-2031

Ce plan de travaux **impacte négativement l'autofinancement de près de 40,9 M€** sur cette période

Patrimoine locatif logts et foyers	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	Total
Impact des travaux immobilisés	70	81	149	212	263	304	336	380	447	526	2 768
Loyers théoriques logements	70	81	149	212	263	304	336	380	447	526	2 768
Perte de loyers / logements vacants	- 8	- 8	- 15	- 19	- 18	- 19	- 18	- 19	- 19	- 21	- 164
Total loyers	62	73	134	193	245	285	318	361	428	505	2 604
Annuités des travaux immobilisés logements	- 757	- 1 053	- 2 113	- 2 795	- 3 700	- 4 743	- 5 590	- 6 560	- 7 544	- 8 594	- 43 449
Coût des impayés	- 1	- 1	- 2	- 2	- 3	- 3	- 4	- 4	- 5	- 6	- 31
Charges non récupérées / logements vacants	- 2	- 2	- 3	- 4	- 4	- 4	- 4	- 4	- 4	- 4	- 35
Autofinancement courant HLM	- 698	- 983	- 1 984	- 2 608	- 3 462	- 4 465	- 5 280	- 6 207	- 7 125	- 8 099	- 40 911
Eléments exceptionnels d'autofinancement											0
Autofinancement net HLM global	- 698	- 983	- 1 984	- 2 608	- 3 462	- 4 465	- 5 280	- 6 207	- 7 125	- 8 099	- 40 911

En consolidant l'impact sur l'autofinancement et les fonds propres mis à disposition par Limoges Habitat, l'impact du plan de travaux s'élève à **-59,6 M€ sur la période 2022-2031**

Potentiel financier (début d'exercice à la livraison)	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Autofinancement net HLM	- 698	- 983	- 1 984	- 2 608	- 3 462	- 4 465	- 5 280	- 6 207	- 7 125	- 8 099
Fonds propres investis sur travaux	- 2 195	- 1 091	- 989	- 1 485	- 1 431	- 1 127	- 1 315	- 1 346	- 1 155	- 1 443
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE	3	- 539	- 314	- 377	- 417	- 333	- 396	- 398	- 457	- 401
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	- 4 373	- 6 986	- 10 273	- 14 743	- 20 053	- 25 978	- 32 969	- 40 920	- 49 657	- 59 600

Levier 1 : Plan de travaux



Groupes concernés par une réhabilitation

OPERATION	Nb de logements	ADRESSE	Commune	PRESTATIONS	Année OS travaux
Portes Ferrées	110	32/34 Domnolet Lafarge	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2021
Portes Ferrées	140	38/40/42 Domnolet Lafarge	Limoges	Rénovation PC	2021
Portes Ferrées		Portes Ferrées	Limoges	Moe	2021
Montjovis	256	82/84/86/102/104/106 Montjovis	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2021
Portes Ferrées	111	28/30 Domnolet Lafarge	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2021
Léon Jouhaud	305	4 au 32 Degas	Limoges	Réhabilitation PC + 80 Igts	2022
Deverinne	112	Cdt Tulasne/Montmailler	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2022
Bellevue	107	1/3/5 Messenger	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2022
Lyautey	60	1 Lyautey	Limoges	Réhabilitation complète 60 Igts + 2 locaux	2022
Salamambo	20	7 rue Eugène Labiche	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2023
Maurois	26	274/276 rue A Dutreix	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2023
Rhin et Danube	187	4,6,8,10,12,16,18,20,22,24 RD	Limoges	Réhabilitation PC+ Igts	2023
Pont St Etienne	8	14 rue du Pt St Etienne	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2024
Porte Panet 1	19	16 rue Porte Panet	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2024

Levier 1 : Plan de travaux



Groupes concernés par une réhabilitation

OPERATION	Nb de logements	ADRESSE	Commune	PRESTATIONS	Année OS travaux
Albert Thomas	11	14 avenue Albert Thomas	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2024
3 Maisons	45	21 à 31 Maisons	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2024
Rhin et Danube	145	51/55/57/59/61/65 av de BBL	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2024
Allée Fabre D'églantine	120	20/28/30/32 AFE	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2024
Clos Chicou	7	44 rue de Solignac	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2025
Turgot	14	41 rue Turgot	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2025
Val de L'Aurence	48	2 à 8 Mal Juin	Limoges	Réhabilitation Igts et PC	2025
Val de L'Aurence	94	7 à 19 Mal Juin	Limoges	Réhabilitation Igts et PC	2025
St Lazare	55	rue Louise Michel	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2026
ILN Vigenal	11	99 bd du Vigenal	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2026
Rhin et Danube	68	40,42,46 RD	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2026
Beaubreuil Piscine	271	19 au 39 AFE	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2026
Gluck	17	24 rue de Gluck	Limoges	Réhabilitation PC + Igts	2027
Dautry 2	74	1 Cocteau 1 à 5 Fromentin	Limoges	Réhabilitation PC	2027

Levier 1 : Plan de travaux



Groupes concernés par une réhabilitation

OPERATION	Nb de logements	ADRESSE	Commune	PRESTATIONS	Année OS travaux
Clos St Etienne	36	Petits Carmes/quai Goujaud/Laveuses Pt St Etienne	Limoges	Réhabilitation PC + lgts	2027
Grange Garat	11	45 rue du Mas Loubier	Limoges	Réhabilitation PC + lgts	2027
Victor Thuillat	242	Cité V Thuillat	Limoges	Réhabilitation PC + lgts	2027
Amphitheatre	7	7 Amphithéâtre	Limoges	Réhabilitation PC + lgts	2028
Pénitents noirs	22	33,35 rue des Pénitents noirs	Limoges	Réhabilitation PC + lgts	2028
Veronèse	90	2 à 14 Veronese	Limoges	Réhabilitation Lgts	2029
Louis Juvet	22	60 L Juvet/ 20 Dullin	Limoges	Réhabilitation logements /PC	2029
Dautry 1	120	23/25 Valéry 15 /19 Bergson,	Limoges	Réhabilitation PC + lgts	2029
Ruben	107	1 à 5 Labiche	Limoges	Réhabilitation PC + lgts	2029
L Betouille	100	1 à 5 Betouille	Limoges	Réhabilitation PC + lgts	2030
Lafarge	53	11 cité H Lafarge (tour)	Limoges	Réhabilitation PC + lgts	2030
Cognac	486	1-45 et 47-63 Mal Foch	Limoges	Réhabilitation PC + lgts	2030
Pissarro	104	11 au 25 Pissarro	Limoges	Réhabilitation lgts et PC	2031
La Brégère	67	1 et 3 Hélène Boucher	Limoges	Réhabilitation logements / PC	2031
Manufacture Royale	134	15 rue Encombe Vineuse	Limoges	Réhabilitation PC + lgts	2031

Levier 1 : Plan de travaux



Groupes concernés par une résidentialisation

OPERATION	ADRESSE	Commune	PRESTATIONS	Année OS travaux
Portes Ferrées	28/30/32/34/38/40/42 Domnolet Lafarge	Limoges	Aménagement extérieur résid	2021
Rhin et Danube	4,6,8,10,12,16,18,20,22,24 4 RD	Limoges	Résidentialisation	2025
Val de L'Aurence	7 au 19 Juin	Limoges	Résidentialisation	2026
Rhin et Danube	51/55/87/59/61/65 av de BBL	Limoges	Résidentialisation	2026
Allée Fabre D'églantine	20/28/30/32 AFE	Limoges	Résidentialisation	2026
Beaubreuil Prieur	2/4/6 Prieur	Limoges	Résidentialisation	2026
Rhin et Danube	40,42,46 RD	Limoges	Résidentialisation	2027
Val de L'Aurence	2 à 8 Mal Juin	Limoges	Résidentialisation	2028
Beaubreuil Piscine	19 au 39 AFE	Limoges	Résidentialisation	2029

Levier 2 : Plan de déconstruction



Réflexion menée

De l'intérêt de la déconstruction

La déconstruction revêt divers avantages :

- ✓ Régénérer les trames urbaines, les perspectives, remettre à plat la domanialité et simplifier et améliorer les réseaux
- ✓ Organiser l'achèvement de l'exploitation d'un bien immobilier dans une approche globale incluant sa durée de vie (*life cycle analysis*, renouvellement des matériaux et dépollution de l'amiante ou du plomb)
- ✓ Retendre le marché locatif en diminuant l'offre (et/ou en augmentant la qualité et le coût du service rendu)
- ✓ Organiser le parcours résidentiel des habitants, dans une logique d'amélioration du service rendu et de la qualité de vie

📌 Toutefois, sur ce point, le bailleur a aussi un intérêt à défendre :

- Il ne s'agit donc pas de vider les résidences et laisser partir les locataires (souvent locataires historiques du bailleur) vers le parc privé ou les confrères du mouvement Hlm, qui plus est à la faveur du bâtiment neuf.
 - 📌 En territoire peu tendu, la création de nouveaux logements engendre un important phénomène de vase communicant entre parc ancien, jugé peu conforme aux standards de confort contemporains, et les nouveautés. La vacance locative ne fait alors que grandir sur le parc ancien – ce qu'il faut éviter absolument.
- Aussi Limoges Habitat sera-t-il attentif au **lien évident entre renouvellement urbain et opportunité à lutter contre la vacance locative de longue durée** sur son propre parc. Dans les projections, il est attendu un gain sur la vacance à hauteur de 25% des relogements.
- Le stock actuel (217 logements) gelé techniquement pour cause d'amiante sera remis en état au fur et à mesure pour proposer de nouvelles options de relogement. **La remise en état de ces logements revêt un enjeu stratégique pour Limoges Habitat**

Levier 2 : Plan de déconstruction

Réflexion menée

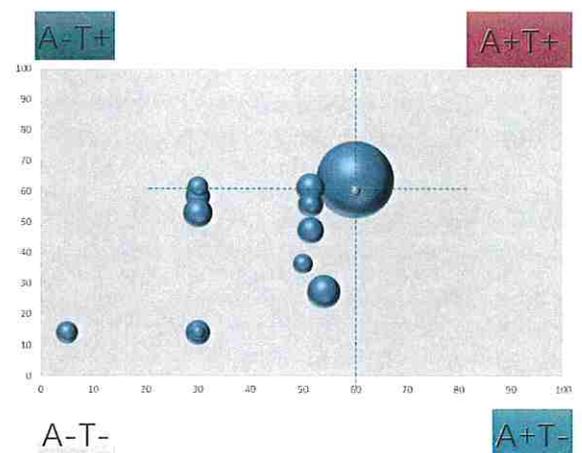


1 216 logements sont voués à la démolition sur la période du PSP. Ils sont tous concernés par le programme ANRU et sont situés en QPV.

€ Hypothèses financières

- 📌 Coûts des travaux :
 - Démolition : 35,2 millions d'euros
 - En moyenne 29 K€ avec des variations comprises entre 27 K€ et 39k€ /logement
- 📌 Financement (au global)
 - 11% de fonds propres
 - 89% de subventions
 - Prise en compte des IPE dans les subventions avec différenciation des bâtiments concernés par une vacance de plus de 25% (26 Rhin et Danube et l'ensemble des Portes Ferrées) qui n'ont droit qu'à une IPE de 12 mois de loyer moyen. Les autres bâtiments déconstruits ouvrent droit à une IPE de 24 mois. (voir page suivante)
 - Prise en compte d'un effet sur la lutte contre la vacance de longue durée (voir page suivante)

Patrimoine ciblé par les interventions de ce levier



Levier 2 : Plan de déconstruction

Projection sur 10 ans



- Le plan de démolition prévoit la démolition de **1 216 logements sur la période 2022-2031**.
- Ces démolitions **impactent négativement l'autofinancement de près de 15,6 M€** sur cette période

Patrimoine locatif logts et foyers	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	
- Démolitions	- 172	- 106	- 123	- 203	- 296	- 247	- 65	- 4	0	0	
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	- 172	- 278	- 401	- 604	- 900	- 1 147	- 1 212	- 1 216	- 1 216	- 1 216	
Exploitation	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	Total
Effets des cessions et démolitions	- 404	- 932	- 1 394	- 2 113	- 3 180	- 4 297	- 4 916	- 5 092	- 5 141	- 5 181	- 32 650
Loyers théoriques logements	- 404	- 932	- 1 394	- 2 113	- 3 180	- 4 297	- 4 916	- 5 092	- 5 141	- 5 181	- 32 650
Perte de loyers / logements vacants	393	913	1 152	1 341	1 549	1 887	2 115	2 175	91	92	11 708
Loyers quittancés logements avant RLS	- 11	- 19	- 242	- 772	- 1 631	- 2 410	- 2 801	- 2 917	- 5 050	- 5 089	- 20 942
Taxe foncière	0	71	112	159	225	337	428	444	450	456	2 682
Maintenance totale (y compris régie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Solde après annuités, TFPB et maintenance	- 11	52	- 130	- 613	- 1 406	- 2 073	- 2 373	- 2 473	- 4 600	- 4 633	- 18 260
Coût des impayés	0	0	3	9	20	29	34	35	61	61	252
Charges non récupérées / logements vacants	79	183	230	268	310	377	423	435	18	18	2 341
Autofinancement courant HLM	68	235	103	- 336	- 1 076	- 1 667	- 1 916	- 2 003	- 4 521	- 4 554	- 15 667
Eléments exceptionnels d'autofinancement											0
Autofinancement net HLM global	68	235	103	- 336	- 1 076	- 1 667	- 1 916	- 2 003	- 4 521	- 4 554	- 15 667

- En consolidant l'impact sur l'autofinancement et les fonds propres mis à disposition par Limoges Habitat, l'impact des démolitions s'élève à **-19,6 M€ sur la période 2022-2031**

Potentiel financier (début d'exercice à la livraison)	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Autofinancement net HLM	68	235	103	- 336	- 1 076	- 1 667	- 1 916	- 2 003	- 4 521	- 4 554
Fonds propres investis sur démolitions	- 809	- 270	- 381	- 780	- 858	- 672	- 190	- 16	0	0
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	- 741	- 776	- 1 054	- 2 170	- 4 104	- 6 443	- 8 549	- 10 568	- 15 089	- 19 643

Levier 2 : Plan de déconstruction

Les Indemnités pour Perte d'Exploitation



Les indemnités pour perte d'exploitation

- Les projets de déconstruction ont divers impacts financiers pour le bailleur, citons par exemple :
 - Le coût des études
 - Le coût des travaux et les honoraires
 - Le surcoût lié à la présence d'amiante – très variable d'un bâtiment à l'autre
- Mais aussi :
 - La perte définitive des loyers après la déconstruction
 - **L'organisation de la vacance locative en amont de la déconstruction**
- Ce dernier point ouvre droit à une **indemnité spécifique pour perte d'exploitation**, dite « IPE ». Depuis la Loi de Finances 2018, le mode de calcul est comme suit :
 - 24 mois de pertes indemnisés (au lieu de 18 auparavant)
 - Exception : si le bâti avait plus de 25% de vacance structurel (donc en nombre de logements), c'est désormais 12 mois d'IPE

Extrait du règlement général de l'ANRU

« (...) une **indemnité pour perte d'exploitation** d'un montant forfaitaire correspondant à dix-huit mois [Ndlr : il s'agit de la version antérieure à la LF2018. Désormais : **24 mois**] de loyers mensuels moyens quittancés calculés sur les douze mois précédant le mois de la date de prise en considération du dossier d'intention de démolir (PCDID). (...)

Un taux de vacance moyen structurel supérieur ou égal à 25% ne donne pas droit à la prise en compte de cette indemnité. [Ndlr : Aujourd'hui, cela ouvre droit à 12 mois d'IPE] Le taux de vacance moyen structurel retenu se calcule de la manière suivante : le **nombre total de logement(s) ayant été vacant(s) pendant au moins trois mois au cours des douze mois précédant, soit le premier jour du mois de la publication au journal officiel de l'arrêté relatif au présent règlement, soit le premier jour du mois de la date de la PCDID, rapporté sur le nombre total de logements concernés par l'opération. Il appartient au maître d'ouvrage concerné d'opter pour une des deux dates ci-dessus ; »**

Levier 2 : Plan de déconstruction



Groupes concernés par une déconstruction – Nombre de logements par année

Code programme	Libellé du programme	Commentaire	Montant prévu en démolition en K€ HT	Année	Nb de lgts
56	BEAUBREUIL-RHIN ET DANUBE	26 RD	855 K€	2022	26
56	BEAUBREUIL-RHIN ET DANUBE	2 RD	1 053 K€	2022	32
56	BEAUBREUIL-RHIN ET DANUBE	14 RD	330 K€	2022	10
96	BENOIT FRACHON	/	610 K€	2022	30
50	BEAUBREUIL-EGLANTINE	2 AFE	972 K€	2024	28
56	BEAUBREUIL-RHIN ET DANUBE	20 RD	214 K€	2025	8
56	BEAUBREUIL-RHIN ET DANUBE	30 RD	761 K€	2025	42
50	BEAUBREUIL-EGLANTINE	8 AFE	1 341 K€	2025	38
56	BEAUBREUIL-RHIN ET DANUBE	32 RD	774 K€	2026	42
50	BEAUBREUIL-EGLANTINE	12 AFE	862 K€	2026	24
56	BEAUBREUIL-RHIN ET DANUBE	34 RD	817 K€	2027	44
56	BEAUBREUIL-RHIN ET DANUBE	36 RD	824 K€	2027	44
50	BEAUBREUIL-EGLANTINE	18 AFE	1 022 K€	2027	28
56	BEAUBREUIL-RHIN ET DANUBE	50 RD	457 K€	2028	24
56	BEAUBREUIL-RHIN ET DANUBE	28 RD	635 K€	2022-2023	19
30	VAL DE L'AURENCE	12 à 18 Joffre	1 301 K€	2022-2023	52
30	VAL DE L'AURENCE	1 à 9 Joliot Curie	1 395 K€	2022-2023	50
30	VAL DE L'AURENCE	2 à 10 J Curie	1 476 K€	2023-2024	58
30	VAL DE L'AURENCE	21-23 Maréchal Juin	682 K€	2023-2024	20
50	BEAUBREUIL-EGLANTINE	53 AVB	794 K€	2023-2024	23
50	BEAUBREUIL-EGLANTINE	6AFE	1 261 K€	2024-2025	36
50	BEAUBREUIL-EGLANTINE	63 AVB	982 K€	2024-2025	28
30	VAL DE L'AURENCE	10 à 44 Juin	9 430 K€	2024-2025-2026-2027-2028	316
56	BEAUBREUIL-RHIN ET DANUBE	48 RD	588 K€	2024-2027	32
50	BEAUBREUIL-EGLANTINE	34 AFE	994 K€	2025-2026	28
50	BEAUBREUIL-EGLANTINE	10 AFE	1 146 K€	2025-2026	32
50	BEAUBREUIL-EGLANTINE	16 AFE	1 437 K€	2026-2027	40
30	VAL DE L'AURENCE	2 FAYOLLE	2 421 K€	2026-2027-2028-2029	62

Levier 3 : Plan de développement de l'offre nouvelle



Hypothèses des constructions nouvelles



Réflexion menée : les enjeux

Limoges Habitat souhaite renouveler son offre afin de :

- Reconstituer l'offre de logements démolis ou vendus
- Améliorer sa qualité de service aux résidents en proposant des logements plus adaptés aux besoins actuels

Les constructions seront pour un tiers environ financées en PLAI et pour deux tiers en PLUS.

765 logements sont déjà ciblés en livraison sur la période 2022 à 2031 dont

- 432 logements sur la période 2022-2025,
- 333 logements sur la période 2025-2031
- Soit en moyenne **77 logements par an**

Ces 765 sont décomposés en

- 682 construits par Limoges Habitat,
- 52 achetés en VEFA
- 31 acquis-amélioré

Côté financier

Coûts des travaux :

- Les prochaines mises en chantier ont été estimées pour un coût de 91 M€ pour 573 logements (nota : les mises en chantier sont différentes des livraisons)
- Coût de construction moyen d'un logement : 157 000€/logement

Financement (voir ci-contre) :

<i>Hypothèses sur les nouvelles mises en chantier</i>	
<i>Subventions (taux moyen)</i>	12 %
<i>Fonds propres (taux moyen)</i>	8%
<i>Emprunts (taux moyen)</i>	80 %

Levier 3 : Plan de développement de l'offre nouvelle

Projection sur 10 ans



- Le plan de développement prévoit la livraison de **765 logements sur la période 2022-2031**.
- Ce plan de développement **impacte négativement l'autofinancement de près de 5,2 M€** sur cette période

Patrimoine locatif logts et foyers	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	Total
Livraisons	194	55	103	80	99	115	45	33	39	2	765
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	240	295	398	478	577	692	737	770	809	811	
Exploitation	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes	1 021	1 408	1 586	1 768	1 916	2 156	2 266	2 303	2 339	2 377	19 140
Loyers théoriques logements	1 021	1 408	1 586	1 768	1 916	2 156	2 266	2 303	2 339	2 377	19 140
Perte de loyers / logements vacants	- 20	- 28	- 32	- 35	- 38	- 43	- 45	- 46	- 47	- 48	- 382
Total loyers	1 001	1 380	1 554	1 733	1 878	2 113	2 221	2 257	2 292	2 329	18 758
Annuités des opérations nouvelles logements	- 1 074	- 1 354	- 1 535	- 1 882	- 2 372	- 2 740	- 2 911	- 3 113	- 3 259	- 3 383	- 23 623
Taxe foncière	- 3	- 3	- 3	- 3	- 3	- 3	- 3	- 3	- 3	- 3	- 30
Maintenance totale (y compris régie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Solde après annuités, TFPB et maintenance	- 76	23	16	- 152	- 497	- 630	- 693	- 859	- 970	- 1 057	- 4 894
Coût des impayés	- 12	- 17	- 19	- 21	- 23	- 25	- 27	- 27	- 28	- 28	- 227
Charges non récupérées / logements vacants	- 4	- 6	- 6	- 7	- 8	- 9	- 9	- 9	- 9	- 10	- 77
Autofinancement courant HLM	- 92	0	- 9	- 180	- 528	- 664	- 729	- 895	- 1 007	- 1 095	- 5 198
Eléments exceptionnels d'autofinancement											0
Autofinancement net HLM global	- 92	0	- 9	- 180	- 528	- 664	- 729	- 895	- 1 007	- 1 095	- 5 198

- En consolidant l'impact sur l'autofinancement et les fonds propres mis à disposition par Limoges Habitat, l'impact du plan de développement s'élève à **- 14 M€ sur la période 2022-2031**

Potentiel financier (début d'exercice à la livraison)	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Autofinancement net HLM	- 92	0	- 9	- 180	- 528	- 664	- 729	- 895	- 1 007	- 1 095
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	- 678	- 759	- 1 336	- 1 866	- 875	- 728	- 754	- 148	- 250	- 34
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE	9	- 23	- 302	- 168	- 150	- 8	- 43	- 33	- 57	- 19
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	- 1 364	- 2 146	- 3 792	- 6 006	- 7 558	- 8 959	- 10 485	- 11 561	- 12 875	- 14 023

Levier 3 : Plan de développement de l'offre nouvelle



Listing des mises en chantier prévues à ce jour entre 2022 et 2026

OPERATION	Nombre de logts	ADRESSE	Commune	Informations complémentaires	Année OS travaux
Carnot	37	21 avenue Emile Labussière	Limoges	Livraison 2022	
Labussière	11	42 avenue Emile Labussière	Limoges	Livraison 2022	
Baudin	40	avenue Baudin	Limoges	Livraison 2022	
Domaine des Sources	49	Condat sur Vienne	Condat sur Vienne	Livraison 2022	
Simone Veil	16	Couzeix	Couzeix	Livraison 2022	
Les Hauts de Bramaud	24	Rilhac Rancon	Rilhac Rancon	Livraison 2022	
Cassepierre	16	Rilhac Rancon - Cassepierre	Rilhac Rancon		2022
De la Croix	22	Beaune les Mines	Beaune les Mines	RO	2022
Le Chatenet	55	Le Palais sur Vienne - Le Chatenet	Le Palais sur Vienne	RO	2024
Cercler	9	rue du Cercler - cité Lafarge	Limoges	Droit commun	2022
Av Révolution	30	avenue de la Révolution	Limoges	Droit commun	2028
La Filature	39	Panazol - La Filature	Panazol	RO	2023
Réforme	44	rue de la Réforme	Limoges	RO	2023
Mas de L'Age	30	Couzeix - Mas de l'Age	Couzeix	RO clause de revoyure	2025
Rue de L'Eglise	41	Couzeix - rue de l'Eglise	Couzeix	RO	2022
Rue de Limoges	20	Condat - 5 rue de Limoges	Condat sur Vienne	RO	2023
Rue de la Garde	16	Couzeix - 40 route de la Garde	Couzeix	RO	2024
Maison Landaise	20	Couzeix	Couzeix	RO clause de revoyure	2024
Av Libération	27	R Rancon	Rilhac Rancon	RO	2023
Verneuil Sur Vienne VEFA	8	Verneuil VEFA	Verneuil sur Vienne	RO clause de revoyure	2024
44 Labussière	10	FIT	Limoges	PLAI A	2022
Place Carnot	9	Limoges	Limoges	AA	2024
Porte Panet	6	Limoges	Limoges	AA	2024
Le Martel	6	St Just Le Martel	Saint Just Le Martel	AA	2022
Grand Angle VEFA	8	Rue d'Isle	Limoges	RO	2022
Agora VEFA	30	Sablard	Limoges	RO	2022
Pierre Asiter	6	33 rue Pierre Astier	Limoges	RO/ Droit commun à moitié	2023
Les Jardins d'Opale	2	Feytiat	Feytiat	RO	2023
Beaubreuil Sénior	20	RO convention 1	Limoges	RO	2025
A définir (RO)	92	RO clause de revoyure	Limoges	RO	2026

Levier 4 : Plan de vente



Hypothèses du plan de vente

Réflexion menée : les enjeux

-  Les enjeux du plan de vente sont :
 -  Accompagner le locataire dans son parcours résidentiel
 -  Générer des fonds propres à réinjecter dans le développement de l'offre nouvelle et la requalification du parc
 -  Répondre à l'objectif national d'augmentation des ventes
-  L'objectif est de 89 ventes sur la durée du PSP soit un objectif de 7 logements pour les années 2022 à 2024, et 10 par an entre 2025 et 2031.
-  Cela représente une cession de 0,4% du patrimoine existant au 1er janvier 2022.

Réflexion menée : les enjeux

-  Marge à la vente : 50 000€/logement
-  Identification d'une perte de loyer moyen

Code-PSP	Type	Nb logements	Libellé du programme	Adresse (extrait)	Attractivité (note)	Etat technique (note)
101	COL	100	EUSEBE BOMBAL	3,5,9 Bombal	90	67
109_G	COL	18	RESIDENCE LES LONGES	10 RUE PIERRE FRESNAY	95	69
109_H	COL	18	RESIDENCE LES LONGES	12 RUE PIERRE FRESNAY	95	69
90_A	COL	68	LA BREGERE	3 ALLEE HELENE BOUCHER	95	83
90_B,C,D,E,F,G	COL	278	LA BREGERE	1 Boucher,2,4,6,10,12,14 allée Blériot, 2,4,6,8,10,12,14,16,18 rue Farman,2,4,6,8,10 Rue Roland Garros,33 à 45 montgolfier et 62 rue du Vélodrome	80	85

Levier 4 : Plan de vente

Projection sur 10 ans



- Le plan de vente prévoit la vente de **89 logements sur la période 2022-2031**.
- Ce plan de vente **impactent négativement l'autofinancement de près de 0,7M€** sur cette période

Patrimoine locatif logts et foyers	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	Total
- Ventes	- 5	- 7	- 7	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	- 5	- 12	- 19	- 29	- 39	- 49	- 59	- 69	- 79	- 89	
Exploitation	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	
Effets des cessions et démolitions	- 5	- 19	- 35	- 54	- 78	- 103	- 129	- 155	- 182	- 210	- 970
Loyers théoriques logements	- 5	- 19	- 35	- 54	- 78	- 103	- 129	- 155	- 182	- 210	- 970
Perte de loyers / logements vacants	1	2	3	5	5	6	7	8	8	8	53
Total loyers	- 4	- 17	- 32	- 49	- 73	- 97	- 122	- 147	- 174	- 202	- 917
Taxe foncière	0	2	5	8	13	17	22	27	32	37	162
Coût des impayés	0	0	0	1	1	1	1	2	2	2	10
Charges non récupérées / logements vacants	0	0	1	1	1	1	1	2	2	2	11
Autofinancement courant HLM	- 4	- 15	- 26	- 39	- 58	- 78	- 98	- 116	- 138	- 161	- 734
Eléments exceptionnels d'autofinancement											0
Autofinancement net HLM global	- 4	- 15	- 26	- 39	- 58	- 78	- 98	- 116	- 138	- 161	- 734

- En consolidant l'impact sur l'autofinancement et les fonds propres mis à disposition par Limoges Habitat, l'impact du plan de vente s'élève à **+5,7 M€ sur la période 2022-2031**

Potentiel financier (début d'exercice à la livraison)	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Autofinancement net HLM	- 4	- 15	- 26	- 39	- 58	- 78	- 98	- 116	- 138	- 161
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	330	470	496	719	704	715	726	738	750	762
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	326	781	1 251	1 931	2 577	3 214	3 842	4 464	5 075	5 676

Synthèse financière



Des plans consommateurs de fonds propres et d'autofinancement

Les 4 plans exposés précédemment consomment près de 18,6 M€ de fonds propres et dégradent l'autofinancement de près de 63,7 M€ sur la période 2022-2031.

Impact sur l'autofinancement	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	Total par plan (en K€ HT)
Plan de vente	- 4	- 15	- 26	- 39	- 58	- 78	- 98	- 116	- 138	- 161	- 734
Plan de démolition	68	237	106	- 342	- 1 113	- 1 754	- 2 043	- 2 162	- 4 907	- 4 994	- 16 904
Plan de développement	- 92	0	- 9	- 180	- 528	- 664	- 729	- 895	- 1 007	- 1 095	- 5 198
Plan de travaux (RC et réhabilitations)	698	- 983	- 1 984	- 2 608	- 3 462	- 4 465	- 5 280	- 6 207	- 7 125	- 8 099	- 40 911
Total par an (en K€ HT)	- 726	- 761	- 1 913	- 3 169	- 5 161	- 6 961	- 8 150	- 9 380	- 13 178	- 14 349	- 63 747

Impact sur les fonds propres	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	Total par plan (en K€ HT)
Plan de vente	330	470	496	719	704	715	726	738	750	762	6 410
Plan de démolition	- 813	- 272	- 386	- 793	- 876	- 688	- 196	- 16	0	0	- 4 040
Plan de développement	- 678	- 759	- 1 336	- 1 866	- 875	- 728	- 754	- 148	- 250	- 34	- 7 428
Plan de travaux (RC et réhabilitations)	- 2 195	- 1 091	- 989	- 1 485	- 1 431	- 1 127	- 1 315	- 1 346	- 1 155	- 1 443	- 13 577
Total par an (en K€ HT)	- 3 356	- 1 652	- 2 215	- 3 425	- 2 478	- 1 828	- 1 539	- 772	- 655	- 715	- 18 635

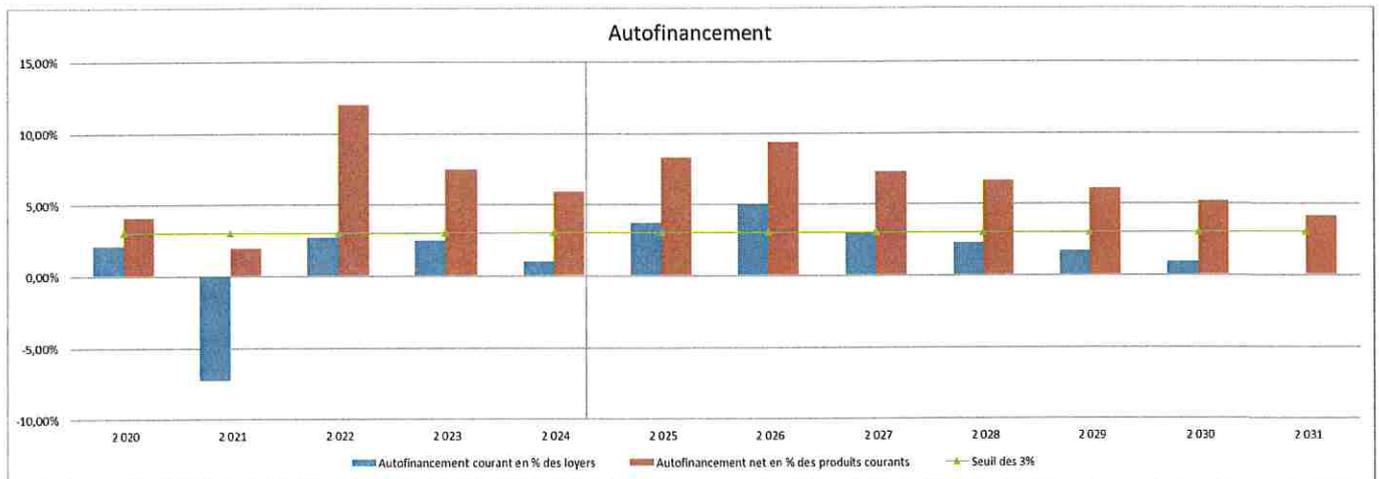
Synthèse financière



Impact sur l'autofinancement

📌 Pour déterminer si ces plans sont finançables, il convient de croiser l'autofinancement hors action patrimoniale (en dehors de ces 4 plans) de Limoges Habitat et le potentiel financier déjà à disposition, avec les marges de manœuvre financière à dégager.

📌 L'autofinancement net respecte le seuil des 3% sur l'intégralité du PSP



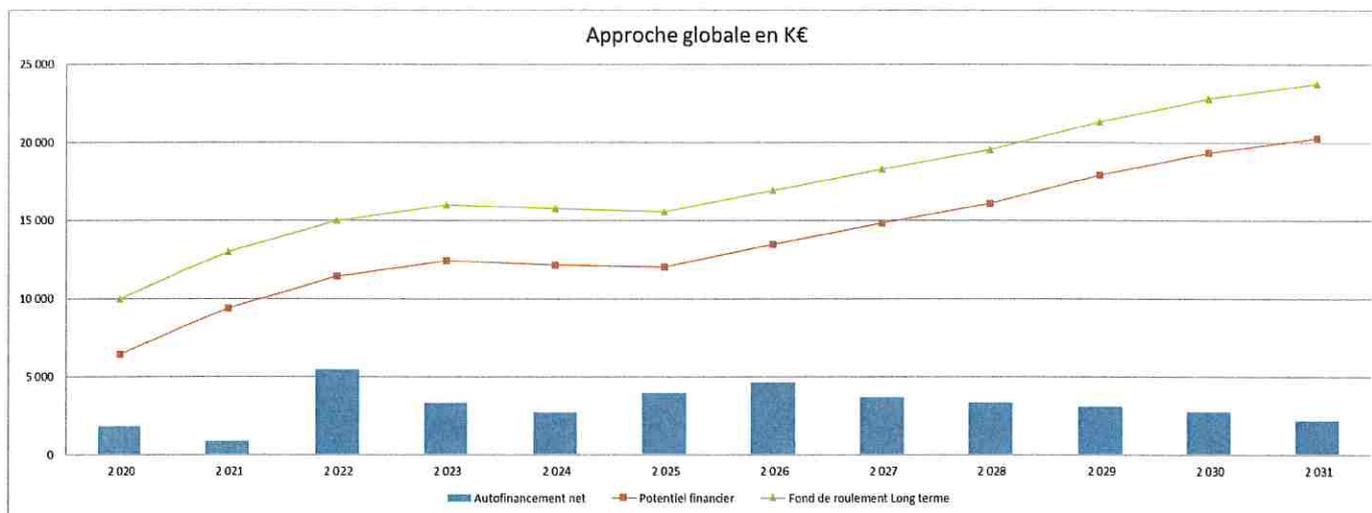
Synthèse financière



Un potentiel financier assez confortable malgré des plans d'ampleur

📌 Pour déterminer si ces plans sont finançables, il convient de croiser l'autofinancement hors action patrimoniale (en dehors de ces 4 plans) de Limoges Habitat et le potentiel financier déjà à disposition, avec les marges de manœuvre financière à dégager.

📌 Le potentiel financier demeure assez satisfaisant et croit dans le temps pour s'élever à 20 M€ fin 2031 soit près de 1 600 € par logement (seuil de recommandation CDC de 1 000€)



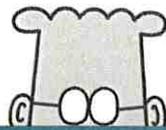
Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 087-278708516-20220628-20220628_CA09-DE



Merci de votre attention

