Limoges habitat

Membre du groupe
Alliance Offices Habitat

Rapport d'activité 2022

Édito

Catherine Mauguien-Sicard
Présidente de Limoges habitat

Reflet des actions menées au cours de l'année écoulée, le rapport d'activité est un regard porté sur le chemin parcouru.

L'année 2022 restera marquée par l'augmentation des coûts de l'énergie sous fond de conflit et de crise économique. Bien que raccordé majoritairement au réseau de chaleur, Limoges habitat et les ménages les plus modestes ont été frappés de plein fouet par la crise énergétique. C'est pourquoi, la maitrise des charges du fait des ressources restreintes de nos locataires s'est encore plus ancrée au sein de nos préoccupations.

Pour permettre l'équilibre des budgets des ménages, l'Office a mené un travail d'ampleur en sensibilisant les locataires aux consommations individuelles et en ajustant au plus près leurs provisions de charges.

Nos équipes se sont fortement mobilisées et ont été sensibilisées sur ce sujet. Des communications spécifiques et des sessions de formations leur ont été dispensées pour comprendre les grands enjeux et répondre aux questions légitimes de nos locataires.

Le coût de l'énergie associé au contexte inflationniste lié à l'augmentation du taux du Livret A et des prix des matériaux nous obligent à accélérer le remaniement de notre Plan Stratégique du Patrimoine. L'amélioration de la performance énergétique et l'objectif de zéro artificialisation des sols (ZAN) nous conduisent à engager, avec le soutien de Limoges Métropole, des opérations d'acquisitions améliorations telles que la réhabilitation de deux immeubles anciens en cœur de ville à Limoges, d'un ancien hôtel restaurant à St Just le Martel qui accueillera en juin 2023 6 locataires et un ancien EHPAD au Palais sur Vienne que nous allons reconvertir prochainement en habitation.

2022, c'est aussi une année de transition avec les premières démolitions sur le quartier de Beaubreuil dans le cadre du NPNRU et l'engagement pris pour la clause de revoyure qui donne une ambition supplémentaire à ces projets. En se rendant dans nos quartiers Catherine Vautrin, présidente de l'ANRU et sa directrice générale ont ainsi montré l'importance qu'elles accordent à notre territoire. Beaubreuil, le Val de l'Aurence Sud et les Portes Ferrées avec la création d'un Eco quartier connaîtront une transformation significative sur la décennie à venir, avec pour Limoges habitat un engagement financier à hauteur de 192 millions d'euros (hors subvention).

À l'heure où les inégalités se creusent, le logement social devient un enjeu majeur. En 2022, 7 886 demandes de logements ont été enregistrées en Haute-Vienne dont plus de 3 000 traitées par Limoges habitat. Notre enquête triennale réalisée auprès d'un panel de plus de 1 000 locataires a d'ailleurs indiqué que 9 sur 10 nous recommandent, signe de prestations de qualité.

Confort des logements, sécurité, qualité de service, urgence climatique et maitrise des charges sont autant de sujets sur lesquels nous devons continuer à agir dans les années qui viennent. Les équipes de Limoges habitat accomplissent au quotidien un travail remarquable. Engagées et impliquées, elles sont au service des 25 000 locataires de notre parc.

Bien cordialement

Catherine Mauguien-Sicard
Présidente de Limoges habitat

Céline Moreau
Directrice génerale

L'année 2021 avait été marquée par une très forte baisse du taux d'autofinancement de l'Office, situé en dessous du seuil d'alerte. La raison était liée au changement de comptabilité et à l'obligation de procéder à de nombreuses réécritures comptables.

En 2022, la situation financière revenue à la normale avec un taux d'autofinancement de 12% a permis d'instaurer un climat de confiance avec l'ensemble de nos parties prenantes, partenaires financiers, institutionnels et collaborateurs.

Confronté en interne et en externe à un contexte difficile : inflation, hausse des charges locatives, taux de vacance qui s'accroît et un parc ancien (moyenne de 42 ans), Limoges habitat est dans l'obligation de réaliser de lourds investissements financiers. Le NPNRU représente à lui seul près de 45% du Plan Stratégique du Patrimoine, estimé à plus de 400 millions d'euros.

Face à cet ensemble de contraintes et afin d'atteindre les objectifs fixés, le choix a été pris en début d'année 2022 de se doter de deux directions distinctes commerciale et proximité pour une meilleure efficience. Une première étape dans la réorganisation de l'office puisqu'un travail participatif avec les partenaires sociaux et les collaborateurs a été mené pour harmoniser les pratiques des agences de proximité. Un prestataire externe a été mandaté pour réaliser un diagnostic à 360 qui nous conduit à poursuivre notre réorganisation par la création fin 2023 d'une direction spécifiquement dédiée à la régie.

Pour que ces changements soient efficaces Limoges habitat a mis en œuvre un vaste chantier pour élaborer une Charte managériale. Une co-construction qui a mobilisé pendant plusieurs mois managers et collaborateurs. 34 d'entre eux ont travaillé activement à la définition des valeurs et à leur déclinaison en actions concrètes. Un travail qui a abouti à une présentation en 2023 auprès de l'ensemble du personnel.

Nous sommes très attachés aux partages des valeurs et à l'importance de la co-construction. Plusieurs accords ont d'ailleurs été signés avec les partenaires sociaux pour améliorer la qualité de vie des collaborateurs : handicap, mise en place de PEE et PERECO, intéressement…

Limoges habitat réaffirme son engagement social et sociétal en impliquant ses parties prenantes, en mettant le développement durable au cœur de sa stratégie et en travaillant la qualité de vie au travail.

Je remercie les équipes pour leur implication tout au long de l'année qui a participé à la réussite collective. Leur métier peut être compliqué et il faut saluer leurs actions au quotidien, en particulier auprès des locataires.

Bien cordialement

Céline Moreau
Directrice générale

Sommaire

02
Édito

06
Chiffres clés 2022

08
Les moments clés 2022

12
Notre organisation,

12 Le Conseil d'administration
14 Alliance Offices Habitat
15 L'organigramme 2023
16 Les Ressources Humaines

17
La vie des collaborateurs

19
Construire, réhabiliter et entretenir le patrimoine de manière plus durable

19 Logements livrés en 2022
21 Constructions en cours avec une mise en location prévue en 2023/2024
23 Réhabilitations
24 Les réhabilitations en cours
26 Le NPNRU
30 Notre régie

31
Renforcer notre utilité sociale

31 Nos demandeurs
32 Les attributions
32 Les nouveaux entrants
33 Répartition des attributions spécifiques

34
Renforcer notre ancrage territorial

34 Le Conseil de Concertation Locative
35 Proximité
37 Accompagnement Vers et Dans le logement
38 Intermédiation locative
39 Enquête satisfaction
40 RSE - développement durable

41
Marchés publics

42
Le rapport financier

44 Exploitation : le Compte de Résultat 2022
45 Exploitation - Pour aller plus loin… Quelques Indicateurs
46 Investissement : le Bilan 2022
47 Investissement

Chiffres clés 2022

Effectifs au 31/12/2022

13.434 logements > **13.102 dans Limoges** + **332 hors Limoges**

ÂGE MOYEN DU PARC **42 ans**

127 logements livrés

117 logements en construction

421 logements individuels

12.880 logements collectifs

133 foyers

Taux de rotation **8,26 %**

Taux de vacance commerciale : **4.60%**

25.000 locataires

273 collaborateurs

Chiffre d'affaires (loyers + charges) **57 642 158€**

9 locataires/10 nous recommandent*

*enquête de satisfaction réalisée en septembre 2022 auprès d'un panel de 1003 locataires

25 M€ d'investissement

166 lots attribués marchés publics

14.455 heures d'insertion générées par les marchés publics

Les moments clés 2022

Janvier 2022

Remise des prix des balcons fleuris 2021

Féurier 2022

Création de 2 directions : Proximité et Commerciale

Réalisation d'un jardin partagé à la résidence Mas Neuf avec l'association ALIS

Remise des diplômes pour la formation des gardiens

Mars 2022

Inauguration du local pour l'association Le Refuge

Inauguration de la résidence Les Hauts de Bramaud, Rilhac-Rancon

Distribution de flyers pour la réhabilitation de l'ensemble Bellevue

Auril 2022

Inauguration de la résidence Labussière à Limoges

Mai 2022

Inauguration de la résidence Baudin, Limoges

Logement témoin résidence Montjovis, Limoges

Juin 2022

Cérémonie de remise des médailles du travail et de départ à la retraite

Démolition des immeubles rue Rhin et Danube, Beaubreuil à Limoges

Stage de cohésion pour les managers de Limoges habitat

Visite d'Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans les quartiers de Beaubreuil et du Val de l'Aurence

Juillet 2022

Engagement de l'ANRU pour la clause de revoyure

Inauguration de la résidence séniors Simone Veil, Couzeix

Les moments clés 2022 (suite)

Inauguration de la réhabilitation de la résidence Clos Augier

Arrivée des premiers locataires dans la résidence Montjovis

Élection des représentants du personnel- 93% de participation

Élections des représentants des locataires

Septembre 2022

Réunion AOH à Saint-Junien

Réalisation de l'enquête de satisfaction auprès des locataires

Salon Habitat et Bois

Réunion publique NPNRU

Signature de la convention Sécurité et Prévention avec la Préfecture

Octobre 2022

Novembre 2022

Réunion de concertation de la résidence Déverrine

Semaine du handicap - DuoDay

Pose de la première pierre à Saint-Just-le-Martel

Journée d'entreprise 2022

Décembre 2022

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, présidente
  Monsieur Jean-Luc BONNET
  Madame Martine BOUCHER
  Madame Sarah GENTIL
  Monsieur Jean-Marie LAGEDAMONT
  Madame Samia RIFFAUD

- **9 personnalités qualifiées**
  Monsieur Nicolas REROLLE, vice-président
  Monsieur René ARNAUD, Maire d'Aixe-sur-Vienne
  Monsieur Jean-Yves ESTOUP
  Monsieur Franck LETOUX, Maire de Royères
  Monsieur Philippe CHADELAS
  Monsieur Patrick PIMPAUD
  Monsieur Dominique RENAUDIE
  Monsieur Gérard RUMEAU, Maire de Chateauponsac
  Monsieur Xavier TRACOU

- **1 représentant la Caisse d'Allocations Familiales**
  Monsieur Jean-François LANDRON

- **1 représentante l'Union Départementale des Associations Familiales**
  Madame Marie HERNANDEZ

- **1 représentant Action Logement**
  Monsieur Serge JAMMET

- **2 représentants des organisations syndicales**
  Monsieur Laurent GUERY, Confédération Générale du Travail (C.G.T.) depuis mai 2022
  Monsieur Eric SCHALTEGGER, (CFDT)

- **2 représentants d'association d'insertion**
  Madame Catherine JARRY, (Association ATOS)
  Monsieur Michel NYS (Association PRISM)

- **5 représentants des locataires élus le 09 décembre 2022 pour un mandat de 4 ans**
  Monsieur Jacky BOUHIER (Confédération Syndicale des Familles - C. S. F.)
  Madame Danielle DUVALET (Confédération Syndicale des Familles - C. S. F.)
  Monsieur Rachid El BOUTAYBI (UFC Que Choisir)
  Madame Aya Ekoun Debora KOUAKOU (UFC Que Choisir)
  Monsieur Georges DAMIANO, (Confédération Nationale du Logement - C.N.L.)

- **Sont conviés sans voix délibérative**
  La directrice générale
  Le commissaire du gouvernement
  Le secrétaire du CSE
  Le représentant d'AOH
  Le commissaire aux comptes

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
  Madame Aya Ekoun Debora KOUAKOU, représentant les locataires
  Monsieur Monsieur Philippe CHADELAS
  Monsieur Dominique RENAUDIE
  Monsieur Xavier TRACOU

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 Danièle DUVALET, représentant des locataires

La CALEOL s'est réunie 54 fois en 2022.

- **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 3 fois en 2022.

- **Représentation auprès de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine**
  Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD
  Madame Céline MOREAU

- **Représentation auprès de la SELI (Société d'équipement du Limousin)**
  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

Alliance Offices Habitat

La société **ALLIANCE OFFICES HABITAT** réunit Limoges habitat et Saint-Junien Habitat. Elle a pour objectif de mutualiser les besoins des deux offices.

Au cours de l'exercice 2022 :

- **Le Directoire s'est réuni 8 fois**
- **Le Conseil de Surveillance s'est réuni 3 fois**
- **L'Assemblée générale ordinaire s'est réunie 1 fois** (quitus au Directoire)
- **L'Assemblée générale extraordinaire s'est réunie 1 fois** (modification des statuts – évolution des modalités des élections des représentants des locataires au Conseil de surveillance)

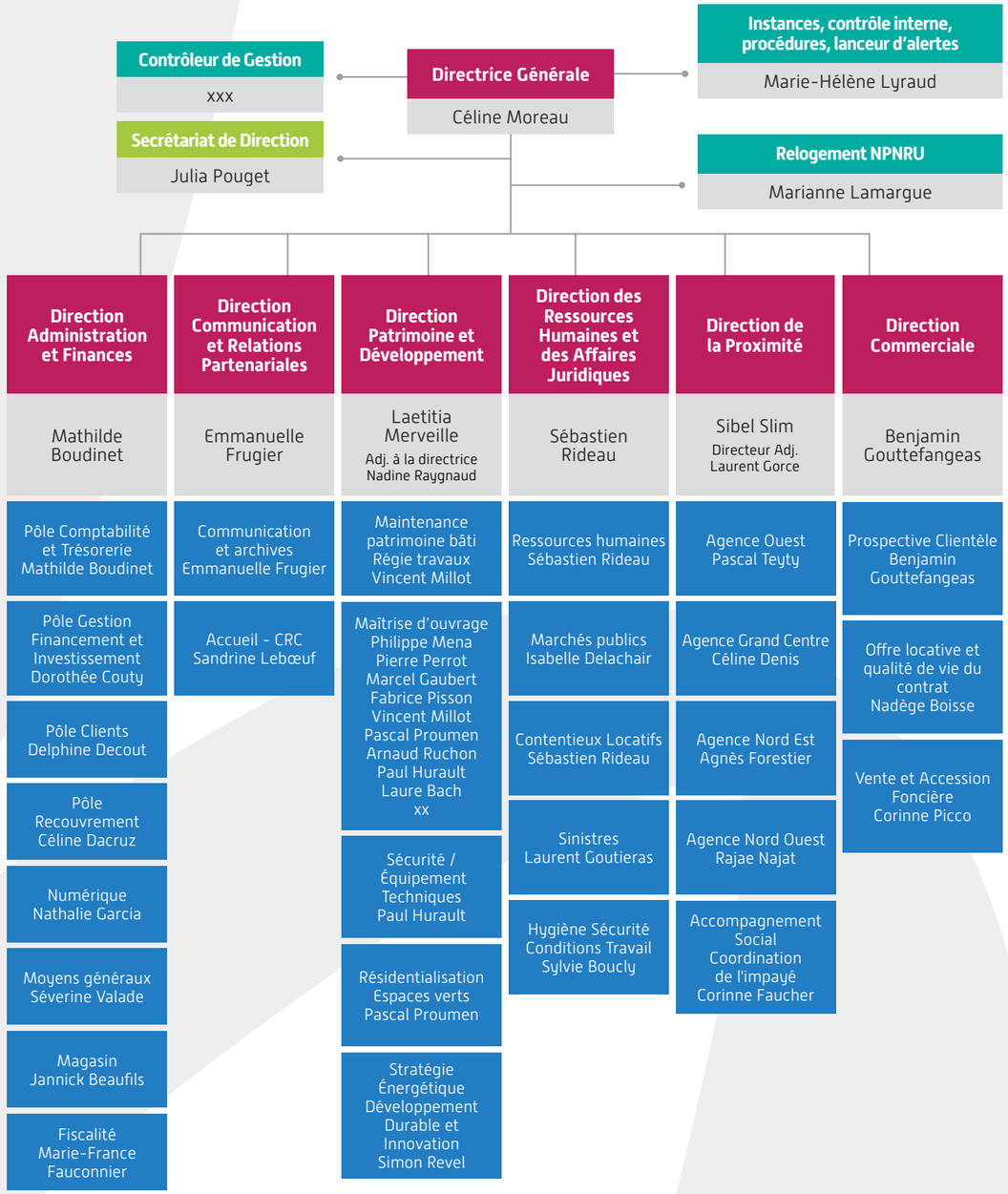
Directoire élargi (en présence du personnel des associés) : 1 réunion annuelle le 19 septembre 2022

- Présentation et échanges sur :
  - Les rapports d'activités 2021 des associés et d'AOH
  - Les réflexions en cours (marché de nettoyage des immeubles, réalisation des enquêtes de satisfaction, stratégie de remise en état des logements)
- Visite du patrimoine de Saint-Junien Habitat (logement remis en état avant relocation)

LES ACTIONS MISES EN PLACE PAR LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION :

- Prestations entre associés : poursuite des prestations mises en place depuis 2020
  - Prestations informatiques, juridiques, montage d'équilibre des opérations d'investissement réalisées par Limoges habitat au bénéfice de Saint-Junien Habitat (269 heures, environ 16 000 € refacturés à SJH en 2022).
- Marchés passés par la société en 2020 :
  - Fourniture, acheminement d'électricité et services associés pour 1 200 points de consommation en offre de marché : ce marché passé à prix fixe depuis août 2020 a permis de protéger les deux offices de la flambée des prix en 2022
  - Vérification et entretien des équipements de secours : marché très satisfaisant avec suivi complet de réactivité des prestataires
- Marchés passés par la société en 2022 :
  - Enquête de satisfaction triennale 2022
  - Contrat d'entretien ménager pour les patrimoines de Limoges habitat et Saint-Junien Habitat : marché ne donne pas satisfaction sur certains lots, mise en place de contrôles contradictoires renforcés et application systématique des pénalités, bilans trimestriels avec les prestataires, rencontres partenariales…
- Résultats de l'enquête de satisfaction triennale – Présentation aux associés
- Réflexion commune sur les stratégies de remise en état des logements avant relocation
- Changement de représentants des locataires:
  - Madame Christiane CHEYPE a remplacé Pierre FAUCON en janvier 2022
  - Suite à l'élection des représentants des locataires en décembre 2022, de nouveaux représentants ont été élu au Conseil de surveillance au scrutin du 1er février 2023 : Georges DAMIANO, Deborah MARTIN, Cédrique RABAHALLAH

L'organigramme 2023



Les Ressources Humaines

Effectifs au 31/12/2022

273 collaborateurs
119 femmes
154 hommes

39 % fonctionnaires
61 % salariés de droit priué

15 travailleurs handicapés
35 stagiaires

11 embauches en 2022
dont 3 en CDIsation

Masse salariale brute
7 779 184 €
salaires et traitements hors primes et indemnités

Charges patronales
3.656.748€

Primes
836.152€

Intéressement
183.804€

Budget formation
243.906 €
Près de 92% de l'effectif a suiui une formation

Prévoyance
107.024€*

Mutuelle **215.471€***

*part entreprise

La vie des collaborateurs

Handicap

Limoges habitat s'engage dans une démarche socialement responsable de promotion de la diversité et souhaite ainsi favoriser à la fois le maintien dans l'emploi, mais également l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap.

- En octobre 2022, un **accord sur les travailleurs handicapés** a été signé.

- Lors de la semaine du handicap, Limoges habitat a participé au **DuoDay**. Ainsi, les collaborateurs ont accueilli 6 personnes en situation de handicap pour partager leur quotidien au sein de l'office.
- **Partenariat avec l'AGEFIPH** pour formaliser la politique Handicap de Limoges habitat
- Limoges habitat remplit son obligation d'emploi des travailleurs en situation de handicap :
  - **2** aménagements de poste
  - **1** maintien dans l'emploi
  - **15** reconnaissances de la qualité de travailleur handicapé (RQTH)

Charte managériale

Lancée en avril 2022 auprès des managers de Limoges habitat, cette charte a eu pour objectif de déterminer des valeurs de l'entreprise :

- Communication
- Responsabilité
- Humanité
- Création
- Cohésion

34 collaborateurs ont travaillé à la déclinaison de la charte, 10 sessions de travail ont eu lieu en 2022.

La charte a été présentée en février 2023 à l'ensemble du personnel.

Formation

252 collaborateurs ont suivi des formations en 2022 soit 92,30% de l'effectif total .

76 formations différentes ont été proposées soit **5 340 heures** pour un budget de **243 906,21 €**
Des formations certifiantes :

- Gardiens d'immeubles
- Responsables d'agence

Dialogue social

4 ACCORDS D'ENTREPRISE SIGNÉS :

- Plan Épargne Entreprise (PEE) et Plan Épargne Retraite (PERECO)
- Forfait jours annuel (autonomie des cadres dans l'organisation de leur emploi du temps)
- Intéressement (prime d'intéressement liée aux résultats et aux performances de l'entreprise)
- Emploi des travailleurs en situation de handicap (favoriser l'insertion et le maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap)

4 AVENANTS SIGNÉS :

- Télétravail (ajout d'une deuxième journée de télétravail dans la semaine, libre choix du lieu, remboursement des frais kilométriques pour les rendez-vous professionnels lors des jours télétravaillés)
- Plan Épargne Entreprise (PEE) et Plan Épargne Retraite (PERECO) (principe du fonctionnement PERECO/PEE modifié)
- Intéressement (explication du calcul de l'ancienneté et des absences)
- Protection sociale complémentaire (modification du prestataire)

10 CSE - 4 SSCT - 1 CSE extraordinaire

ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL

Le **9 décembre**, les collaborateurs ont voté pour les représentants du personnel.
Taux de participation : **92.66%**

- **CGT** : 51.70%
- **FO** : 31.60%
- **F.S.U** : 16.70%

Qualité de Vie au Travail

De nombreuses actions sont menées dans le cadre de la Qualité de Vie au Travail auprès des collaborateurs de Limoges habitat. Ces actions visent à améliorer le cadre de travail des collaborateurs.

1. Ateliers smoothies
2. Ateliers sophrologie
3. Massage AMMA Assis
4. Journée d'entreprise
5. Marchés
6. Fête de la musique
7. Médaillés et retraités
8. Accueil des nouveaux arrivants
9. Remise des prix concours photos

Zoom sur la journée d'entreprise

CONSTRUIRE, RÉHABILITER ET ENTRETENIR LE PATRIMOINE DE MANIÈRE DURABLE

Logements livrés en 2022

En 2022, Limoges habitat a mis en location

127 logements neufs

Tous réalisés en maitrise d'ouurage interne.

Au total en 2022, Limoges habitat a investi sur son patrimoine

25 millions d'euros

Conçus pour réponse aux nouvelles demandes, ces logements répondent tous aux exigences écologistes et notamment détiennent tous une certification : NF habitat HQE, Habitat et Environnement de Cerqual,…Nous devons désormais tenir compte des charges de nos locataires et diminuer au maximum l'impact énergétique de nos résidences.

DES CONSTRUCTIONS- MISES EN LOCATION

Résidence « Domaine des Sources »

- Condat s/ Vienne
- 49 appartements et maisons
- Coût opération : 6,4 M€ HT

1ère tranche - Résidence « Les Hauts de Bramaud »

- Rilhac-Rancon
- 11 logements en Duplex + 13 à venir
- Coût opération : 3,2 M€ HT
- Mise en location : avril 2022

Résidence « Labussière »

- 42 avenue E Labussière – Limoges
- 11 logements
- Coût opération : 1,8 M€ HT
- Mise en location : mai 2022

Résidence « Simone Veil »

- Rue Jean Delhote – Couzeix
- 16 logements dédiés séniors
- Coût opération : 2,4 M€ HT
- Mise en location : mai 2022

Résidence « Baudin»

- 97 avenue Baudin – Limoges
- 40 logements et un local commercial
- Coût opération : 6 M€ HT
- Mise en location : juin 2022

CONSTRUCTIONS EN COURS AVEC UNE MISE EN LOCATION PRÉVUE EN 2023/2024

Limoges habitat se développe sur la 1ère couronne de l'agglomération, 154 mises en locations en 2023/2024

1. **Résidence « Fizot Lavergne »** - Limoges : 37 logements
2. **Résidence « Cassepierre »** - Rilhac-Rancon : 18 logements individuels
3. **2ème tranche - Résidence « Les Hauts de Bramaud »** - Rilhac-Rancon : 13 logements individuels
4. **Saint-Just-le-Martel** - Acquisition - Amélioration d'un ancien hôtel -restaurant : 6 logements collectifs
5. **Résidence « De la Croix »** - Beaune-les-Mines : 22 logements individuels
6. **Résidence « Agora »** - VEFA avec Le Point Immobilier - Limoges : 30 logements
7. **Résidence « Grand Angle »** - VEFA avec Eiffage-Limoges : 8 logements - Mise en location : avril 2023

Zoom sur

Résidence Habitat Jeunes en partenariat avec l'association Varlin Pont-Neuf

- 44 avenue Emile Labussière
- 10 logements
- Jardins individuels

Coût opération : 1,2 M€

Démarrage travaux : juin 2022
Mise en location : juin 2023

Projets construction

1. **La Filature** à Panazol, 39 logements
2. **Le Cercler**, 9 maisons mitoyennes, 2ème semestre 2024
- **Rue de la Garde** à Couzeix , 18 logements
- **Rilhac Rancon**, 20 logements

Acquisition-Amélioration

3. **Place Carnot**, 10 logements + 2 commerces
- **Ehpad** le Palais sur Vienne, 48 logements
- **Porte Panet**, 6 logements
- **La réforme,** 44 logements

Réhabilitations

Résidence Clos Augier

12 logements

- Isolation thermique
- Réaménagement des parties communes

Travaux dans les logements

- Réfection complète des installations électriques
- Réfection complète des pièces humides (Cuisine/Sdb/WC)

Chaufferie Senon

Installation d'une chaudière biomasse et d'une pompe à chaleur

Résidence Puy Lannaud et Legouvé

2 résidences de 60 logements

- Travaux d'embellissement

Résidence Villaris

Rénovation de 6 logements

- Réfection des installations électriques et des pièces humides
- Remplacement des fenêtres et des portes fenêtres
- Rénovations des parties extérieures et des parties communes

Résidence universitaire C. Guérin

Rénovation de 206 salles de bains

Résidence Vanteaux

Rénovation des parties communes

Résidence Cité jardin de Beaublanc

Changement des portes et mise en place d'une visiophonie

Réhabilitations en cours

Résidence Bellevue

Réhabilitation de 107 logements

- Isolation
- Création de balcons
- Remplacement des sanitaires

Coût opération : 6.2M€

Passage d'une étiquette énergétique C à B

Résidence Degas

Réhabilitation de 305 logements

- Isolation
- Remplacement des huisseries
- Création d'une rampe handi
- Réfection des parties communes

Coût opération : 8.7M€

Passage d'une étiquette énergétique D à B

Zoom sur

Résidence Montjovis

82 avenue Montjovis

Les premiers locataires du numéro 82 sont entrés dans leur logement. 84 et 86 en 2023

Les travaux du 2ème bâtiment ont débuté début 2023

Coût opération : 22M€

A VENIR

Résidence Deverinne

Réhabilitation de 112 logements - **Coût total : 7M€HT**

- Isolation par l'extérieur
- Toiture et menuiserie
- Parties communes
- Mise aux normes électriques
- Chauffage

Résidence Salammbô

20 logements

- Réhabilitation des parties communes
- Réfection des pièces humides
- Mise aux normes électriques
- Isolation par l'extérieur

Coût opération : 936 000€

Objectif obtention d'une étiquette énergétique D à B

Achat et vente de logements

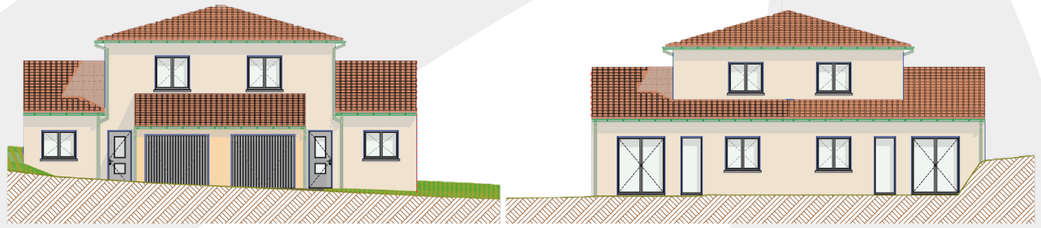
Achat en VEFA :

- 6 logements, résidence Kaolin, rue Pierre Astier à Limoges
- 4 maisons, résidence Les Jardins d'Opale à Feytiat

Vente patrimoine :

- Dans le cadre du parcours résidentiel des locataires, 4 logements (2 T2 et 2 T3) ont été vendus et 1 logement sous compromis de vente dans la résidence Les Longes à Limoges.

Résidence Kaolin



Résidence les Jardins d'Opale

Résidence Les Longes

Le NPNRU
(Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2014-2024, s'emploie à redonner de l'attractivité aux quartiers les plus en difficulté en les transformant et à favoriser la mixité sociale par l'intégration des enjeux liés à l'emploi, l'habitat, la cohésion sociale et l'environnement urbain, en faisant participer activement la population à sa définition et sa mise en œuvre.

Avec Quartiers En Mieux, nom donné à ce programme, la Communauté Urbaine Limoges Métropole, la Ville de Limoges, Limoges habitat et les autres bailleurs s'engagent, avec l'État, à rénover les quartiers de Beaubreuil, du Val de l'Aurence Sud et Nord et des Portes Ferrées pour les rendre plus agréables à vivre pour un budget global de 380 M€

3 QPV dont Portes Ferrées et Val de l'Aurence sud se placent parmi les 10 plus pauvres de la région Nouvelle-Aquitaine.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN À LIMOGES HABITAT REPRÉSENTE SUR 10 ANS :

1 322 Logements démolis

831 Logements réhabilités

1 445 Logements résidentialisés

Reconstitution de l'offre : **530 logements**

Budget total consacré au NPNRU - patrimoine LH

192 M€

SUBVENTIONS EN €

- ANRU : **54 M€**
- Limoges Métropole : **12 M€**
- Ville de Limoges : **2 .4 M€**
- Conseil départemental : **714 500 €**

Avec un fort partenariat de :

PRÉFÈTE DE LA HAUTE-VIENNE – ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine – Limoges Métropole Communauté urbaine – LIMOGES – Action Logement – BANQUE des TERRITOIRES – Département Haute-Vienne

Création d'une équipe relogement et nomination d'une cheffe de projet NPNRU

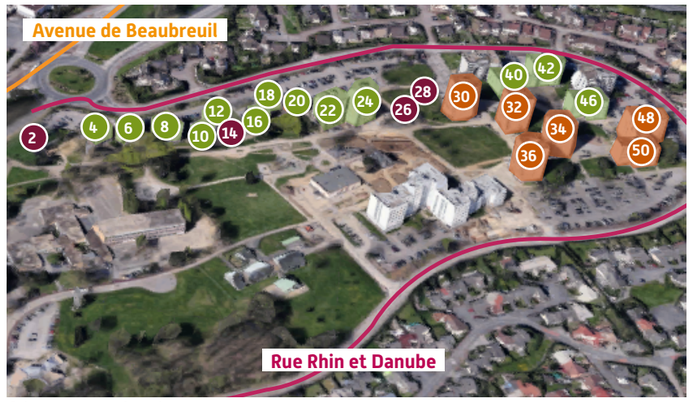
2 conseillères sociales et 2 chargées de clientèle travaillent à l'accompagnement des locataires :

- Évaluation des besoins
- Recherche d'un nouveau logement
- Aide à l'installation

BEAUBREUIL

Zoom sur 2022

3 immeubles démolis :
87 logements - Rue Rhin et Danube

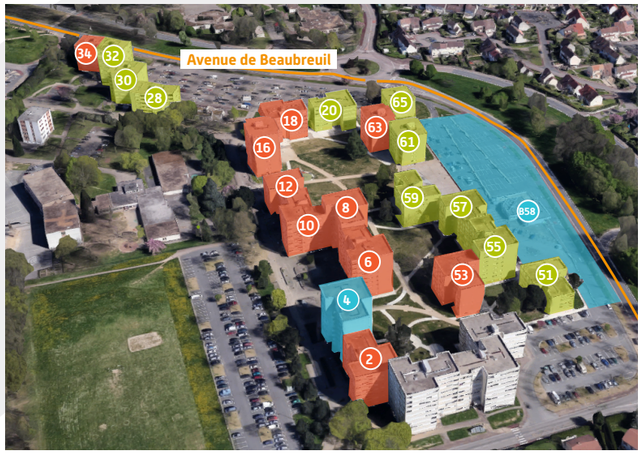


- Immeubles démolis
- Immeubles prévus à la démolition
- Réhabilitations

Communication autour du projet :

- Réunion publique en septembre pour présenter le projet et notamment les démolitions et réhabilitations d'immeubles Allée Fabre d'Eglantine
- Cafés projets organisés chaque mois en pied d'immeuble
- Porte à porte avec distribution de flyer explicatif aux locataires concernés

→ **Début des diagnostics sociaux et des 1ers déménagements**



- Démolitions
- Propriétés de la ville de Limoges, prévues en démolition
- Réhabilitations

À venir :

- 2 au 18 et 34 AFE + 53 et 63 av de Beaubreuil : **306 logements en cours de relogement**
- 30, 32, 34, 36, 48 et 50 rue Rhin et Danube: **228 logements**

À terme :
621 logements démolis
32% des logements Lh du quartier
518 logements réhabilités
882 résidentialisés

VAL DE L'AURENCE

3 immeubles démolis en 2023
160 logements :

1. Du 01 au 09 Joliot Curie : **50 logements**
2. Du 02 au 10 Joliot Curie : **58 logements**
3. Du 12 au 18 Maréchal Joffre : **52 logements**

À venir 2023/2024 :

4. Démolition partielle dernier trimestre 2023 : "Petit S" du 21 au 23 Mal Juin : **20 logements**
5. Démolition partielle dernier trimestre 2024 : "Grand S" du 10 au 44 Mal Juin : **316 logements**

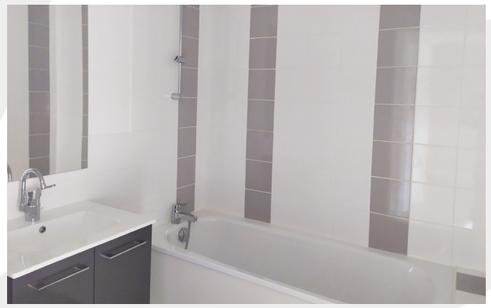
Communication autour du projet :
Porte à porte avec distribution de flyer explicatif aux locataires concernés

À venir : Réhabilitation de **202 logements :**

1. 1 allée Maréchal Lyautey
   - Réhabilitation thermique pour atteindre le label BBC Renov'
   - Création de 2 locaux associatifs et 1 loge pour les gardiens
2. partielle du "petit S" du 7 au 19 rue Maréchal Juin
3. partielle du "grand S" du 2 au 8 rue Maréchal Juin
   - Traitement thermique pour atteindre le label Effinergie BBC rénovation
   - Mise aux normes électriques des parties communes et privatives
   - Réfection des pièces humides dans les logements

Au total :
496 logements démolis
18 % du parc du quartier
202 logements réhabilités et résidentialisés

ECO QUARTIER DES PORTES FERRÉES



Zoom sur 2022-2023

Réhabilitation en cours de 361 logements
Rue Domnolet Lafarge

- Réhabilitation de certaines façades et des parties communes
- Mise aux normes électriques et réfection des pièces humides dans certains logements
- Résidentialisation complète

PSLA
Diversification du quartier par la création de 13 pavillons PSLA (prêt social location-accession) par Limoges habitat
- Commercialisation en 2024

Notre Régie

En 2022, la Régie est constituée de **40.02 ETP** régie travaux - **3.95 ETP** encadrants.

3 AXES D'INTERVENTION

1 **La Remise en Etat des Logements (REL)** pour la réalisation des travaux à la rotation :
→ **51 %** de l'activité régie et 48 % de l'effectif régie

942 logements
ont été remis en état
à la relocation

Durée vacance technique : **32 jours**
dont **15,8 jours** de « chantiers purs »

Les travaux ont été réalisés :

- Régie / Entreprises : **62,63%**
- Régie: **25,37 %**
- Entreprises : **12 %**

Le coût médian est de **3 273 € HT**

- Peinture : **1 823€**
- Sol : **367€**
- Ponçage : **100€**
- Nettoyage : **99€**
- Plomberie : **631€**
- Electricité : **82€**
- Menuiserie : **170€**

Pour les autres :

LhAAB[1]	ANRU[2]	SS4 / SS3 (REL[3])
14 270 € (1,5 % du patrimoine)	6 800 € (1,2 % du patrimoine)	15 670€ (1,3 % du patrimoine)

[1]Label Autonomie Accessibilité et Bien-être
[2]Agence Nationale de Rénovation Urbaine
[3]Remise en état des logements

2 **L'entretien courant et la maintenance** pour les dépannages dans les parties communes et les logements occupés :
→ **38 %** de l'activité régie qui occupent 40 % de l'effectif de régie

8 126 demandes d'interuention réalisées par la régie
dont **2 797 demandes** de dépannage

Le taux d'évolution des réparations locatives entre 2020 et 2021 est de **23,28 %**

3 **L'entretien des espaces verts et le ramassage des encombrants** sur certains secteurs de Limoges habitat :**4.40 ETP** et **0.30 ETP** encadrant
→ **11 %** de l'activité régie qui occupent 12 % de l'effectif de régie

Nos demandeurs

En 2022, Limoges habitat a enregistré 988 nouveaux locataires (1173 en 2021, 952 en 2020).

7.886 **DEMANDES ENREGISTRÉES** par l'ensemble des guichets enregistreurs de la Haute-Vienne
dont : →
3.064 **DEMANDES TRAITÉES PAR LIMOGES HABITAT** soit **39%** de l'ensemble des demandes du département (2247 en 2021, 3625 en 2020).

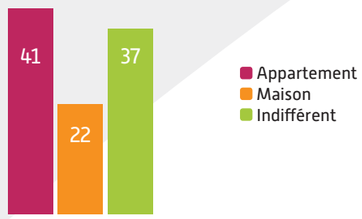
7,5 mois **DÉLAI D'ATTRIBUTION MOYEN**

59% **DES DEMANDEURS** proviennent de logements privés

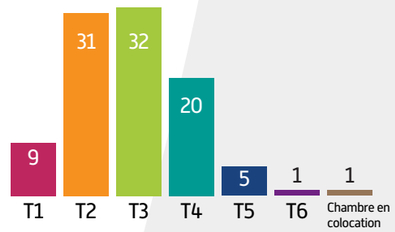
72% **DES DEMANDES** ont moins d'un an

43% **DES DEMANDEURS** sont des personnes seules

Logement recherchés en %



Typologie des logements recherchés en %



Les attributions

La CALEOL a étudié

1.669 candidatures (1 878 en 2021, 1 693 en 2020)

994 titulaires (1 221 en 2021, 1 135 en 2020)

572 suppléants (447 en 2021, 397 en 2020)

103 non attribués (180 en 2021, 195 en 2020)

Taux de rotation : 8,26 %

(Il est à noter que le différentiel entre le nombre de logements présentés et ceux attribués relève des refus post-CALEOL et des non-attributions sur un logement avec un candidat unique).

Zoom CALEOL : son rôle

- Examiner la recevabilité des demandes du fichier partagé Imhoweb (Afipade), examiner les demandes de mutation
- Désigner les titulaires des logements à mettre en location (logements libérés suite au départ des locataires et logements neufs mis en service)
- Statuer sur les attributions de logements loués à des associations dans le cadre de l'hébergement ou de la sous location.

Par son action, la CALEOL concourt à la réduction de la vacance commerciale de Limoges.

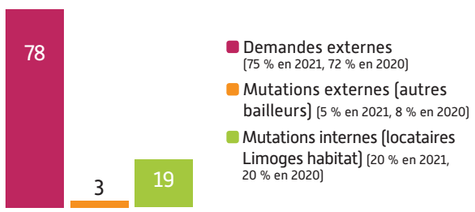
En 2022, la CALEOL s'est réunie **54 fois**, elle se fait de manière dématérialisée par l'application Imhoweb qui gère le fichier partagé de la demande.

PROFIL DES NOUVEAUX ENTRANTS

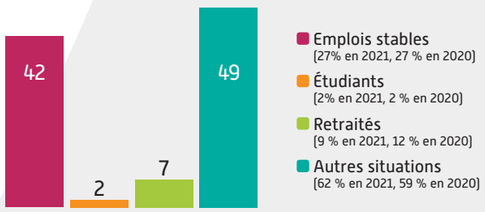
988 nouveaux locataires

1 112 sortants

Provenance de la demande en %

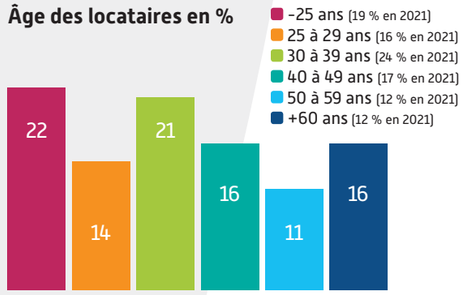


Catégorie professionnelle en %

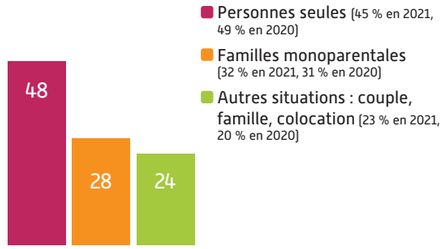


Les emplois stables ont augmenté de **16%**

Âge des locataires en %



Composition familiale en %



Plus de 72 % de nouveaux entrants sont en dessous du plafond PLAI (75% en 2021).

- **Hors QPV :** 10 % (13 % en 2021, 13% en 2020) inférieurs 1er quartile (660 euros par mois pour une personne seule). L'objectif de la loi Elan est de 25 %.

Le taux de 1er quartile avec intermédiation locative est de **14.1%.**

- **QPV :** 73 % (69 % en 2021, 65% en 2020) supérieurs au 1er quartile. L'objectif de la loi Elan est de 50 %.

RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS SPÉCIFIQUES

Les attributions relatives aux contingents, au relogement NPNRU et aux associations d'intermédiation locative se répartissent comme suit :

Concernant les contingents :

215 désignations du contingent préfectoral

soit 66% de l'objectif (77 % en 2021, 75 % en 2020), dont 8 réquisitions dans le cadre du Droit opposable au logement (DALO).

20 désignations Ville de Limoges (25 en 2021, 16 en 2020)

27 désignations Action Logement hors droits uniques (15 en 2021, 13 en 2020)

20 autres désignations (15 en 2021)(autres communes)

Concernant le relogement et l'intermédiation locative :

42 relogements ANRU (91 en 2021, 34 en 2020)

+

20 mutations anticipées

53 logements attribués dans le cadre de partenariats

Il s'agit de louer à des personnes morales afin d'héberger des publics spécifiques (11 en 2021, 8 en 2020) :

- 3 à l'Association de Réinsertion Sociale du Limousin (accueil des réfugiés, mineurs non accompagnés étrangers, hébergement d'urgence, sous location à bail glissant)
- 3 à Prism (hébergement personne handicapée)
- 5 à Hestia (accueil des déplacés ukrainiens)
- 11 à Audacia (accueil des déplacés ukrainiens)
- 9 à ADPEP87 (hébergement personne handicapée)
- 16 à Escales Solidaires (pension de famille)
- 6 à Soins et Santé (habitat inclusif pour personnes âgées en perte d'autonomie)

Vacance commerciale en 2022 : 4.60%

RENFORCER NOTRE ANCRAGE TERRITORIAL

Le Conseil de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation Locative est présidé par Catherine MAUGUIEN-SICARD. Il s'est réuni 3 fois au cours de l'année 2022.

Le Plan de concertation locative 2019-2022 (PCL) est arrivé à échéance, il est en cours de négociation.

Le budget de la concertation locative

En 2022, le budget du Plan de Concertation Locative s'est élevé à 23 408 €, il a été réalisé à hauteur de 7 022 €, soit la part allouée au fonctionnement des associations (30 %).

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

Par ailleurs, ces mêmes associations ont bénéficié de la participation de Limoges habitat au loyer pour un montant total de 11 704 €.

Sur les 4 ans du Plan de Concertation Locative 2019-2022, 68 357 € ont été versés aux associations (CNL et CSF) soit sous la forme d'une subvention directe d'aide à leur fonctionnement, soit sous la forme de gratuité de loyers.

Les points abordés au cours des Conseils de Concertation Locative ont concerné :

- **la gestion des immeubles :** Marchés d'entretien ménager 2022
- **la maîtrise des charges locatives :**
  - Montjovis – 3ème ligne de quittance
  - Évolution des charges d'énergie – Information et évolution des provisions de charges
  - Information sur les loyers 2023
- **les projets d'amélioration ou de reconstruction démolition**
  - Points le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – Relogements et démolitions
  - Avancement de la réhabilitation de la résidence Montjovis, des Portes Ferrées, Bellevue
  - Réunion spéciale du Conseil de Concertation Locative à Montjovis dans le cadre de la réhabilitation de la résidence
- la signature ou la modification **d'accords collectifs locaux** (grille de vétusté, Charte de réhabilitation, …)
- l'organisation du travail ayant une incidence sur **l'accueil et le service rendu aux locataires**
  - Qualité de service – retour sur l'enquête de satisfaction
- toutes mesures touchant aux **conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants**
  - Signature d'une convention de sécurité entre la Police, l'Etat, le Procureur et Limoges habitat pour lutter contre les squats
- **la Convention d'Utilité Sociale**

Le 9 décembre 2022, de nouvelles élections ont eu lieu pour désigner les représentants des locataires.

Une nouvelle association l'UFC QUE CHOISIR, a été élue avec 2 représentants au Conseil d'administration et au Conseil de Concertation Locative.

1 694 locataires se sont exprimés sur 10 811 inscrits :

- CNL 31.88% : 1 siège
- CSF : 33.18% : 2 sièges
- UFC Que Choisir 34.95% : 2 sièges

Proximité

En 2022, la direction clientèle a été dédoublée en : direction proximité et direction commerciale. Un travail a aussi été mené tout au long de l'année 2022 pour recentrer le travail de nos agences de proximité et passer de 5 à 4 agences. 76 ateliers collectifs et entretiens individuels ont permis de redéfinir les missions de chacun ainsi que les enjeux pour l'office.

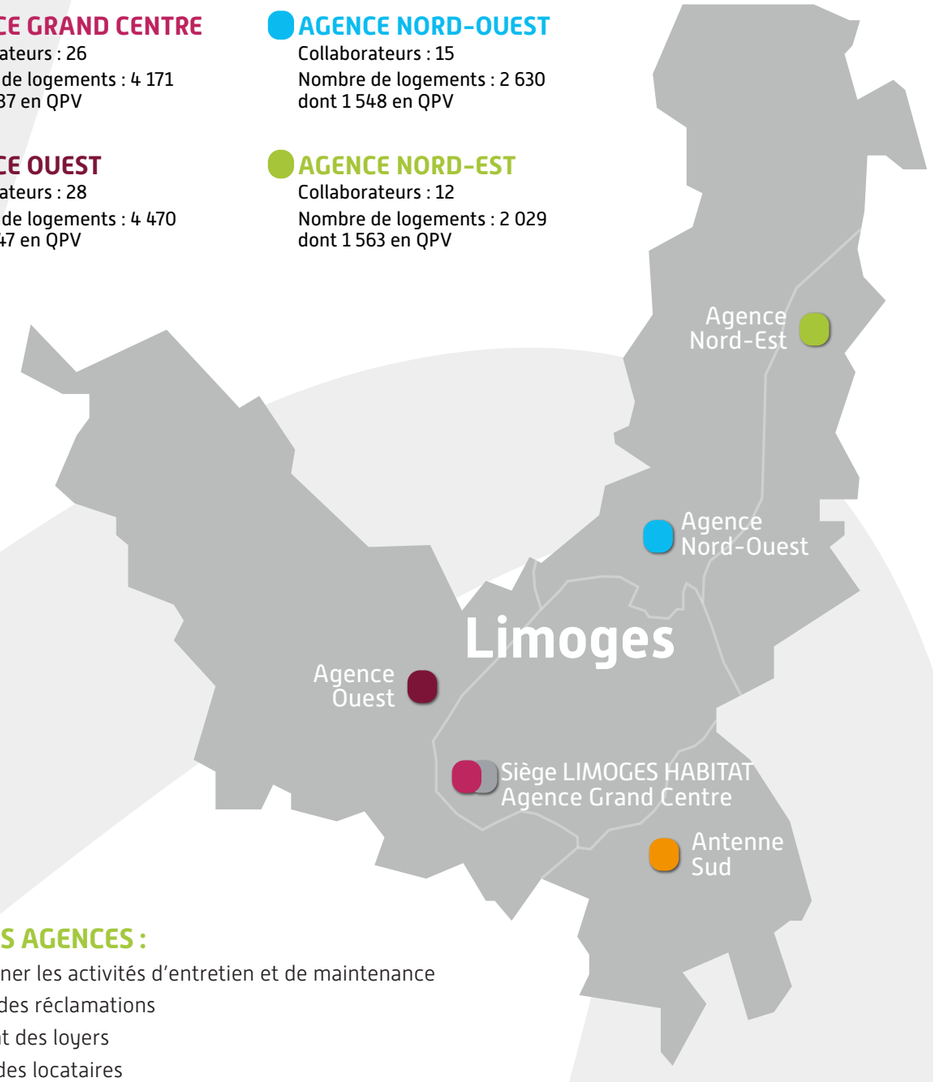
En novembre un appel à mobilité a été lancé auprès des collaborateurs des agences. Mi-décembre, les affectations étaient officialisées.

AGENCE GRAND CENTRE
Collaborateurs : 26
Nombre de logements : 4 171
dont 1 637 en QPV

AGENCE NORD-OUEST
Collaborateurs : 15
Nombre de logements : 2 630
dont 1 548 en QPV

AGENCE OUEST
Collaborateurs : 28
Nombre de logements : 4 470
dont 3 247 en QPV

AGENCE NORD-EST
Collaborateurs : 12
Nombre de logements : 2 029
dont 1 563 en QPV



RÔLE DES AGENCES :

- Coordonner les activités d'entretien et de maintenance
- Gestion des réclamations
- Paiement des loyers
- Accueil des locataires

ZOOM PARTENARIAT :

Actions phares menées en 2022 :

- Jardins partagés avec Terres de Cabanes au Mas Neuf
- Lancement de la réhabilitation de Degas
- Partenariat avec Unicité à Degas / Lafarge et Coutures autour de la propreté et des Eco gestes
- Création d'une pension de famille avec Escale Solidaire au Mas Loubier (septembre) – 16 logements
- Inauguration de locaux pour Le Petit Marché et Escale Solidaire aux Portes Ferrées

Location de 6 logements à l'APF France Handicap à Montjovis. L'objectif est de développer l'accompagnement des jeunes en situation de handicap.

Location de 6 logements par Soins et Santé habitat inclusif à Baudin dans le cadre du projet vivr@dom qui est une alternative au placement en EHPAD. A cela s'ajoute un local dédié, donnant sur la rue, qui accueillera les locataires pour des animations au sein de la salle commune.

ACCOMPAGNEMENT DES ASSOCIATIONS

81 nouveaux logements et locaux au bénéfice de 21 structures différentes ont été attribués en 2022 soit + 44 % dont :

16 logements à **Escale Solidaire**

7 logements à **Soins et Santé**

11 logements à **Audacia** pour l'intermédiation locative

Au total ce sont **506 logements** qui sont occupés par des associations :

- **215** pour de la sous-location et de l'hébergement
- **133** pour de l'hébergement sur des sites regroupés (unité de vies, foyers…)
- **158** pour un usage commercial ou associatif

Limoges habitat comptabilise 348 logements sous-loués au bénéfice d'une quarantaine de structures.

Celles-ci accueillent des personnes aux difficultés diverses : situation de handicap, femmes victimes de violences, perte d'autonomie…

Accompagnement Vers et Dans le Logement

LES MESURES AVDL (ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS LE LOGEMENT)

Le dispositif a pu être déployé en 2022 suite à la signature d'une convention triennale avec les services de l'Etat DREETS et l'URHLM Nouvelle Aquitaine le 30/03/2022.

Les objectifs de ce dispositif sont :

- apporter des réponses permettant d'insérer durablement dans le parc social les ménages qui cumulent des difficultés économiques, sociales
- mieux répondre aux situations de fragilité en matière d'accès et de maintien dans le logement en identifiant les difficultés en amont
- contribuer à fluidifier les sorties d'hébergement et répondre aux objectifs de relogement SYPLO
- renforcer le partenariat et les liens avec les acteurs institutionnels et médico sociaux

Le bilan quantitatif AVDL 2022 (01/02/2022 au 31/12/2022)	Total
Dossiers transmis	80
Dossiers étudiés	70
Dossiers AVDL signées	39
Dossiers AVDL avec relogement à Limoges habitat	27
Dossiers avec AVDL signée en attente de logement	9
Dossiers avec refus AVDL	8
Dossiers avec AVDL injustifiée	9
Dossiers avec relogement externe (l'AVDL a pu être signée et le demandeur a été relogé ailleurs)	8

Dossiers dette locative (situation au 28/02/23) :

- 24 dossiers sans dette soit 88% des personnes relogées
- 1 dette avec échéancier
- 1 dette absence de paiement (+ pb APL)
- 1 dette paiement insuffisant

Les relogements : 27 relogements avec mesure AVDL → 11 en QPV (40%) et 16 hors QPV (60%)

Profils des demandeurs de logement : 26 personnes seules- 13 familles

Intermédiation locative

Depuis plus de 30 ans, Limoges habitat s'attache à accompagner des structures en mettant à disposition des locaux et des logements afin de favoriser le vivre ensemble et de proposer des solutions alternatives aux plus démunis. Le logement est loué à une association qui sous loue à un locataire tout en l'accompagnant sur le volet social. L'objectif est de simplifier et de sécuriser l'accès au logement.

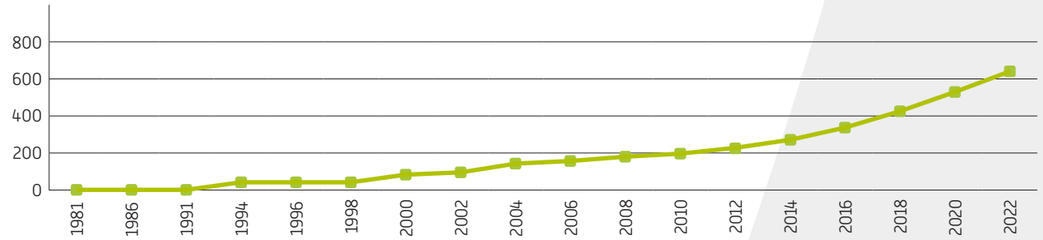
DÉFINITION

Intermédiation locative :

- Locaux pour usage associatif ou commercial
- Mise à disposition de logement pour de l'hébergement ou de la sous-location (ARSL avec Auguste Robin / ….)
- Mise à disposition d'ensemble immobilier pour un usage d'hébergement (unités de vie / foyer / les Amis de l'Atelier / Soins et Santé/ Escale Solidaire)

→ **Au total, 348 logements en intermédiation locative.**

ÉVOLUTIONS LOCATIONS DE 1981 À 2022



ZOOMS

ARSL
112 logements en diffus ou regroupés

Escale solidaire
15 logements +1 salle commune

Prism
Extension du dispositif résidence accueil à Corgnac et la Bastide = accueil de personnes en situation de handicap
30 logements

Soins et Santé
6 logements +1 local commun

Audacia
11 logements

APF France Handicap
4 logements à Montjovis, Limoges

PEP aux Coutures
Personne en situation de handicap
9 logements

Enquête satisfaction

L'enquête de satisfaction triennale s'est déroulée du 12 au 29 septembre 2022. Elle permet d'analyser et de mesurer l'évolution de la satisfaction des locataires et de la comparer à celle réalisée en 2019.

Cette étude facilite la mise en place de plans d'actions concrets pour améliorer la qualité de service rendu aux locataires.

1 003
Locataires enquêtés

76 %
sont très satisfaits

87 %
des locataires sont prêts à recommander Limoges habitat

84 %
sont satisfaits de leur logement

78 %
sont satisfaits du coût global de leur logement

71 %
contactent Limoges habitat via le centre d'appels

82 %
des locataires connaissent leur gardien

87 %
sont satisfaits des informations données par Limoges habitat

49 %
estiment que la qualité de vie dans les quartiers s'est dégradée

RSE – développement durable

Enjeu de performance énergétique avec l'accroissement de nos réhabilitations qui se focalisent sur l'isolation et la maitrise des charges. De nombreuses résidences sont en cours de rénovation avec un objectif de changement d'étiquette énergétique. La plus emblématique étant Montjovis qui passera d'une étiquette D à A. Le poids des charges lié au chauffage s'est accru en 2022 et Limoges habitat souhaite maîtriser les coûts externes pour les locataires.

Dans le cadre de la loi Climat et résilience, la performance énergétique des bâtiments devient un enjeu fort et en 2023, nos DPE seront remis à jour afin de cibler les résidences les plus énergivores pour les prioriser dans le cadre du PSP.

900
en cours de réalisation

600
seront lancés en 2023

ACTIONS MENÉES AU SEIN DE NOTRE PATRIMOINE :

Diminution de la période de chauffe et maitrise des températures à **19 degrés**

Plébiscite **des douches** et fin de l'installation des baignoires dans les nouvelles résidences, plus énergivores

Solutions alternatives : l'installation de panneaux photovoltaïques (Montjovis) - pompes à chaleur (Cenon) - Raccordement aux chaufferies collectives

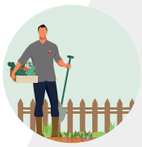
Projets de **nichoirs** à Bellevue

Favoriser la **biodiversité** en pratiquant une tonte raisonnée sur nos espaces verts, afin de laisser s'installer un écosystème – installation d'un rucher sur le toit de Montjovis

Maîtriser l'artificialisation des sols en optant pour des acquisitions – **amélioration** et réduire l'implantation sur des terrains vierges et **protéger** ainsi **les espaces naturels** (Saint-Just-le-Martel, Porte Panet, Place Carnot, Palais-sur-Vienne,...)

Voitures électriques à disposition des collaborateurs

Remboursement de **75 %** des frais de locations des vélos électriques pour les collaborateurs



Favoriser **les jardins partagés** dans nos résidences. Exemple : Mas Neuf / Coutures / Bellevue

De nombreuses autres actions sont menées par les équipes de Limoges habitat •••

LES LABELS

effinergie

BBC effinergie rénovation – Basse consommation & bas carbone

Construction avec label Effinergie / BBC…

MARCHÉS PUBLICS

44 marchés publics

166 lots attribués

Montant

57.755.760€ HT

14 455 heures ont été consacrées à l'insertion et l'emploi en partenariat avec le Plan Local d'Insertion (PLIE) de la Communauté Urbaine Limoges Métropole.

80 % des entreprises avec lesquelles nous travaillons sont implantées en Haute-Vienne.

LE RAPPORT FINANCIER

Les principaux éléments à retenir sur l'exercice 2022 sont :

- L 'augmentation du taux du livret A bas, fixé à 0.50% depuis le 1er février 2020, est passé à 1% au 1/02/2022 puis 2% au 1/08/2022,
- La revalorisation des loyers au 1er janvier 2022 de 0,42% (IRL du 2e trimestre 2021),
- La vacance financière encore importante en bonne partie liée aux 478 logements en gel technique démolition (projets NPNRU),
- Une RLS qui a représenté un manque à gagner de 4 193 132 € (compensée à 2 228 670 € par la CGLLS) soit un coût net de 1 964 462 €.
- Un taux d'autofinancement net HLM qui s'élève à 12.17% contre – 1.72 % en 2021. Le niveau d'autofinancement de cet exercice, confirme la capacité de l'office à investir. Les ratios des années précédentes étant dégradés par les différents retraitements comptables ne permettaient pas d'avoir une vision fidèle de l'activité de Limoges habitat.

Un exercice comptable « normalisé»

Les débuts difficiles de l'application des règles de la comptabilité de commerce sont maintenant derrière nous. Les changements dans l' approche budgétaire, financière et dans les méthodes de travail ont été mis en place et maîtrisés. L'ensemble des régularisations ayant été opérées sur les exercices précédents, il es possible dès à présent de consolider notre structure financière et budgétaire.

Ainsi, l'exercice 2022 est un reflet plus fidèle de l'activité économique de l'office.

Un chiffre d'affaires en évolution et des charges maîtrisées permettent de dégager un résultat de 8 727 K€.

La validation des comptes par les commissaires aux comptes a été effectuée sans aucune réserve.

Des indicateurs positifs

De nombreux indicateurs repassent au vert sur l'exercice 2022.

Limoges Habitat clôture un exercice avec des indicateurs financiers qui évoluent et qui devront se stabiliser sur les prochaines années :

La capacité d'autofinancement qui traduit la capacité à investir dans le futur est de 12%, revenu à niveau satisfaisant.

Un taux d'endettement faible qui représente 27.75% des loyers contre une moyenne nationale à 32.90%.

Une trésorerie qui se renforce avec des ratios qui s'améliorent.

Un budget d'entretien du parc qui ne cesse d'évoluer pour permettre de maintenir et l'améliorer

Des projets soutenables financièrement

Cette année a permis de mettre en évidence la capacité financière de l'office, et ainsi de conforter les orientations en matière de réhabilitations, constructions et mutation de notre parc.

Une gestion financière rigoureuse a permis d'obtenir des résultats encourageants mais il convient de rester vigilant quant à la maîtrise des charges d'exploitation pour faire face aux différents projets, contraintes conjoncturelles et réglementaires qui se présenteront.

Le projet de renouvellement urbain ainsi que l'amélioration du parc représentera 348 M€ sur 10 ans. Un faible taux d'endettement, la capacité à mobiliser les fonds propres et les partenariats permettront de financer ces projets.

Exploitation
Le Compte de Résultat 2022

Dépenses

Charges

Intérêts des emprunts locatifs
2.342 K€

Dotation aux amortissements
11.240 K€

Taxe foncière
6.744 K€

Maintenance
16.514 K€

Frais personnel
11.289 K€

Frais de gestion
11.256 K€

Coût des impayés
1.745 K€

Pertes de charges
Dotation PGE
500 K€

Autres dotations
288 K€

Charges exceptionnelles
3.599 K€

Résultat
8.727 K€

Charges décaissables d'exploitation courante

Annuités des emprunts locatifs
12.671 K€

Taxe foncière
6.744 K€

Maintenance
16.514 K€

Frais de personnel
11.289 K€

Frais de gestion
11.256 K€

Coût des impayés
1.745 K€

Autofinancement courant
2.640 K€

Recettes

Produits encaissables d'exploitation courante

LOYERS QUITTANCES
57.642 K€

PRODUITS DIVERS
3.664 K€

PRODUITS FINANCIERS
1553 K€

Produits

LOYERS QUITTANCES
57.642 K€

PRODUITS DIVERS
3.664 K€

PRODUITS FINANCIERS
1553 K€

REPRISE
3.466 K€

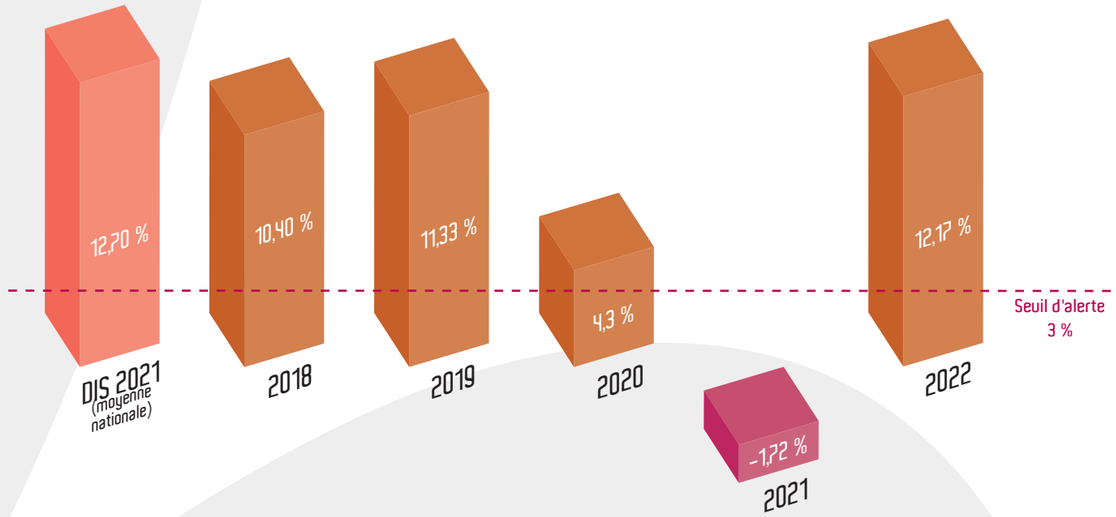
PRODUITS EXCEPTIONNELS
7.125 K€

CESSION D'ACTIF
794 K€

Chiffres exprimés en milliers d'€

Exploitation
Pour aller plus loin...

Capacité d'auto-financement



Investissement
Le Bilan 2022

ACTIF	PASSIF
Immobilisations Incluant : Biens incorporels (logiciels…) Biens corporels (patrimoine, véhicules…) Biens financiers (titres et participations) **288.822.310 €** **83,10 %**	**Fonds propres** **93.004.768 €** **26,76 %** **Subventions** **43.626.037 €** **12,55 %**
Créances à court terme Principalement dettes locataires au 31 décembre 2017 **32.534.427 €** **9,38 %**	**Emprunts** **167.424.448 €** **48,17 %** Dont dépôts de garantie 2.734.556,72 €
Trésorerie **26.124.892 €** **7,52 %**	**Provisions** **4.961.143 €** **1,43 %** Dont PGE = 1.630.817 €
	Ligne de Trésorerie **7.000.000 €** **2,01 %**
	Dettes à court terme (dettes fournisseurs) **31.551.050 €** **9,08 %**

Capitaux permanents

309.016.396 €

Investissement

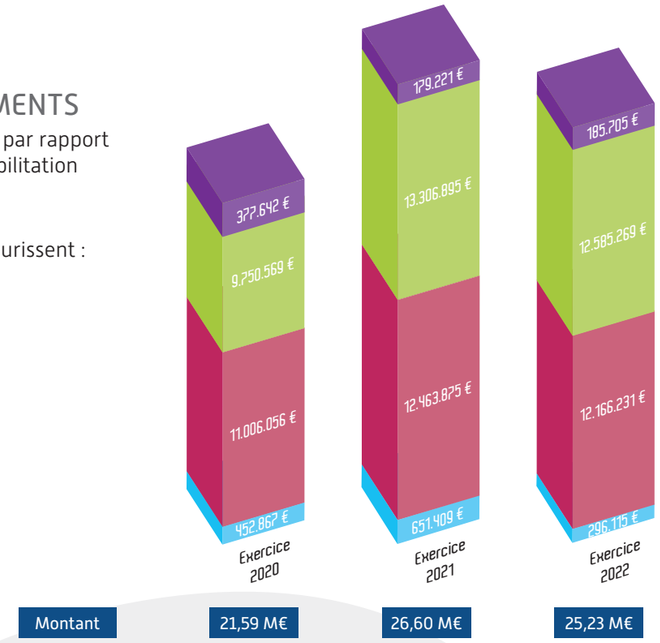
Les dépenses

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS

Les investissements en 2022 sont stables par rapport à 2021. Des chantiers importants en réhabilitation sont en cours :
Montjovis 5 534 K€ sur 2022

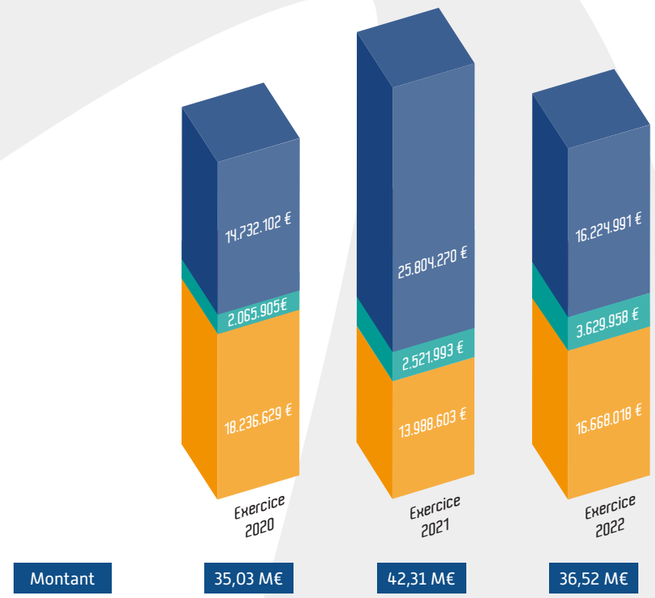
Des nombreuses constructions neuves fleurissent :
Baudin 1 375 K€, Condat 1 800 K€,
Labussière 1 629 K€…

- Divers
- Réhabilitations/Changements de composant
- Constructions
- Réserves foncières



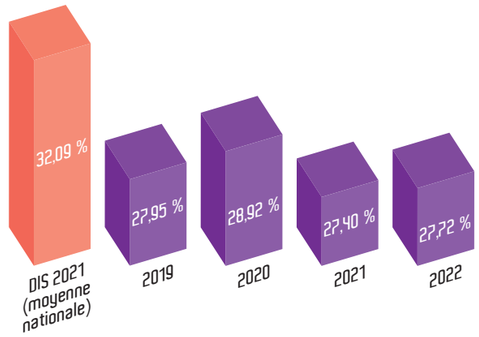
Les recettes

- Fonds propres
- Subventions
- Emprunts



La trésorerie

Un niveau d'endettement bas, dont les annuités représentent seulement 27,72 % des loyers.
Le taux moyen de la dette est de 2,33 % au 31 décembre 2022.

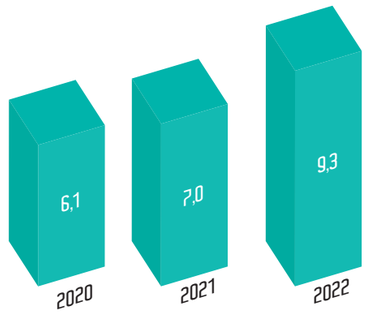


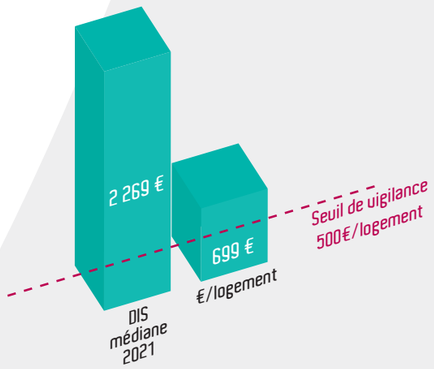
Le potentiel financier à terminaison des opérations

Le potentiel financier à terminaison définit le reliquat de ressources, fonds propres potentiellement affectables au financement des opérations. Il intègre les dépenses restant à comptabiliser et les recettes restant à obtenir.

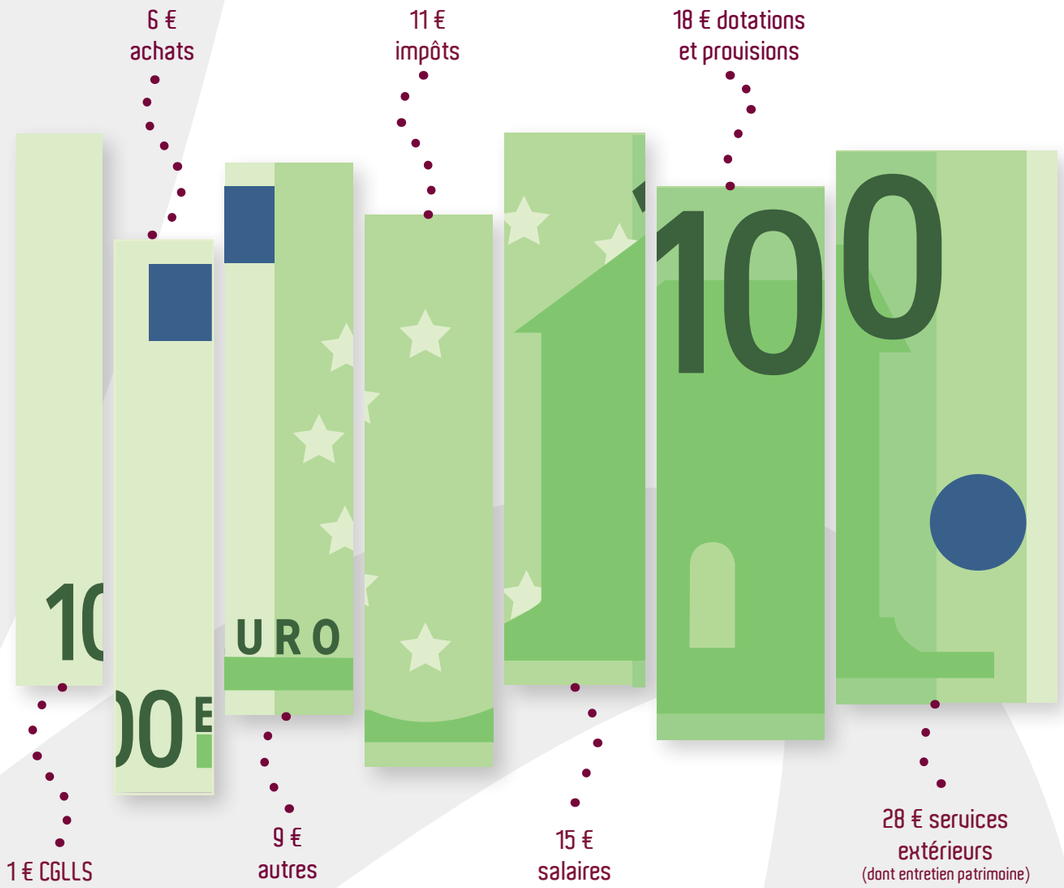
Il détermine la capacité à investir une fois pris en compte l'ensemble des dépenses et recettes de toutes les opérations en cours.

LE POTENTIEL FINANCIER
31/12/2022
en milliers d'euros





Répartition des charges pour 100 € versés par un locataire



12 € de gain
Pour 100 euros versés par un locataire

Résidence de l'Europe, Bonnac-la-Côte

Résidence Suffren, Landouge

Résidence Les Frégates, Landouge

Résidence Les Jardins du Bourg, Bonnac-la-Côte

Résidence Les Hauts de Briand, Limoges

Résidence Le Hameau des Chênes, Limoges

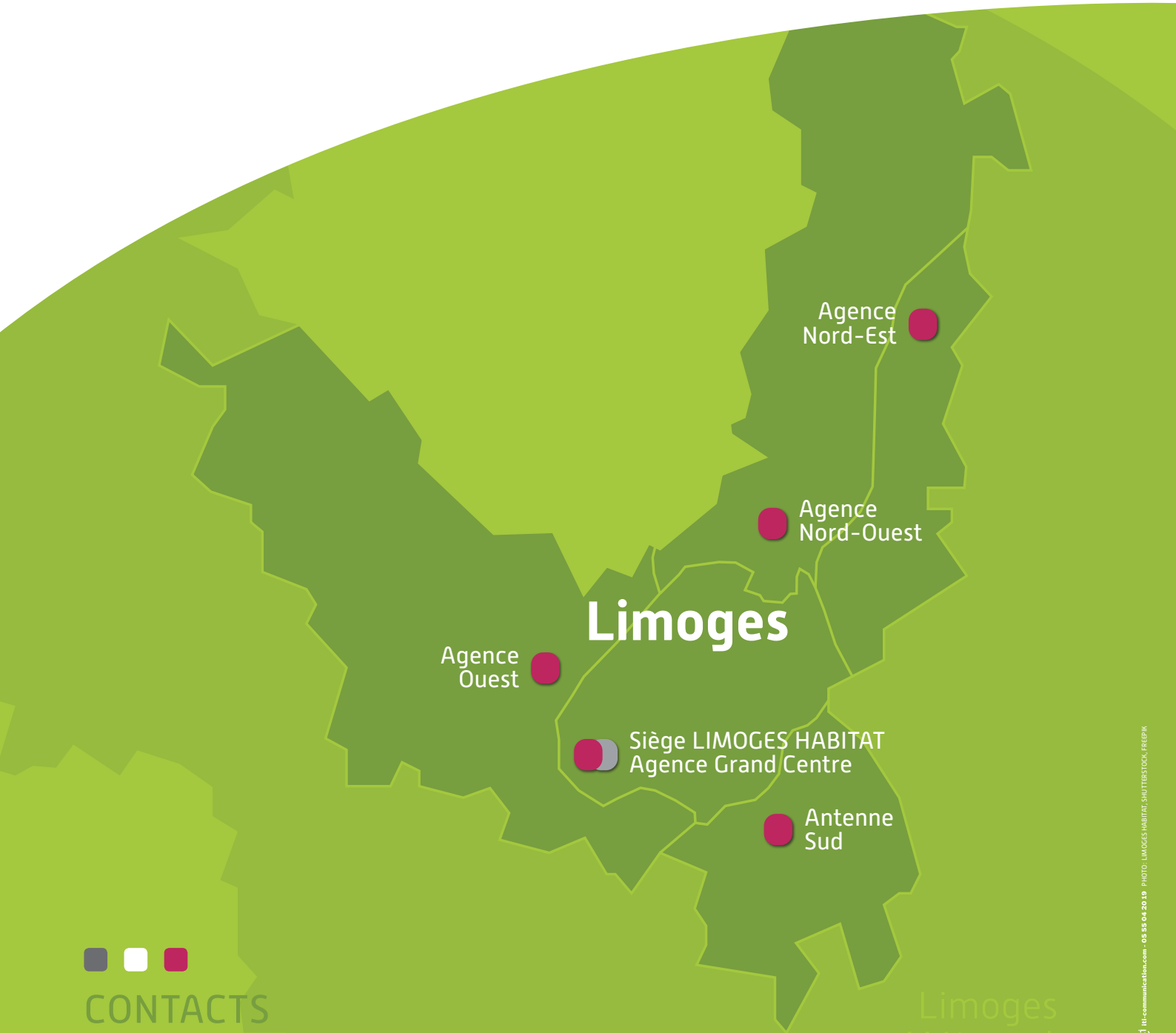
Résidence Les Ruchoux, Limoges

Résidence Châteaugaillard, Limoges

Résidence Les Marronniers , Limoges

Résidence Montevert, Landouge

Résidence Les Hauts de Briand, 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

2022 - Mise en page : iti-communication.com - 05 55 04 20 19 PHOTO : LIMOGES HABITAT, SHUTTERSTOCK, FREPIK