



Limoges
habitat

Membre du groupe
Alliance Offices Habitat

Créateur de cadre de vie

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



Édito



Catherine Mauguien-Sicard
Présidente de Limoges habitat



Céline Moreau
Directrice générale

2024 a été une année de transition et d'engagement pour Limoges habitat.

Transition, parce que nous avons fait évoluer en profondeur notre organisation pour mieux répondre aux enjeux d'un habitat social exigeant et ancré dans son territoire.

Engagement, parce que l'ensemble de nos équipes a su faire preuve d'une mobilisation remarquable face à la complexité des besoins, à l'urgence des situations.

En 2024 nous avons engagé une démarche ambitieuse : le déploiement de Quali'HLM, un label national de qualité de service spécifique au logement social. Cette démarche structure nos engagements autour d'une écoute renforcée des locataires, d'une organisation tournée vers leur satisfaction, et d'une évaluation régulière de nos pratiques. Notre responsabilité est aussi de créer du lien, de faire du logement social un acteur moderne, à l'écoute, innovant et responsable.

C'est dans cet esprit que Limoges habitat poursuit son engagement aux côtés de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), de Limoges Métropole et de la Ville de Limoges, sur les quartiers de Beaubreuil, du Val de l'Aurence et des Portes Ferrées. Plus qu'un simple accompagnement technique, il s'agit d'une transformation profonde des quartiers, pensée avec et pour les habitants.

Le soutien de nos partenaires est déterminant à la fois financièrement et stratégiquement, et nous permet d'agir à grande échelle pour proposer un habitat de qualité et durable, tout en menant un travail de mémoire essentiel dans des secteurs où le départ est parfois vécu, par nos locataires, comme une rupture.

Dans un monde en mutation, face aux défis sociaux, écologiques et économiques, notre responsabilité est immense. Nous l'assumons avec lucidité et avec la volonté de servir l'intérêt général. En investissant dans nos outils, dans nos femmes et nos hommes, dans des démarches de progrès continu, Limoges habitat confirme sa place d'acteur économique incontournable du territoire limougeaud.

2025 devra être l'année de la consolidation et du renforcement de nos actions : amélioration continue de nos taux de réponse, réduction des délais d'intervention, poursuite du travail engagé sur la qualité du service rendu, accompagnement des grands projets urbains comme ceux de Beaubreuil et du Val de l'Aurence. C'est avec cette détermination que nous continuerons à avancer.

Rien de tout cela ne serait possible sans l'engagement sans faille des collaborateurs de Limoges habitat, qui portent avec exigence et fierté une culture du service, le souci constant du travail bien fait, et la volonté de placer chaque locataire au cœur de leur action.

Nous saluons également le travail essentiel des administrateurs, dont l'implication et le soutien contribuent à faire de Limoges habitat une entreprise exigeante et de qualité, au service de tous.

Bien cordialement

Catherine Mauguien-Sicard
Présidente de Limoges habitat

Céline Moreau
Directrice générale de Limoges habitat

Sommaire

03

Édito

06

Chiffres clés 2024

08

Les moments clés 2024

12

Notre organisation

12 Le Conseil d'administration

14 Alliance Offices Habitat

15 L'organigramme

16 Les Ressources Humaines

17

La vie des collaborateurs

18

Dialogue social

19

Construire, réhabiliter et entretenir le patrimoine de manière plus durable

- 19 Constructions neuves livrées en 2024
- 20 Réhabilitations - Mises en location 2024
- 22 Rhéabilitations en cours
- 24 Constructions et restructurations 2024 avec une mise en location 2025
- 25 Projections 2026 - 2027
- 26 Le NPNRU
- 32 Le relogement et l'accompagnement des locataires
- 33 Régie technique

36

Renforcer notre utilité sociale

- 36 La demande de logement
- 36 Bilan des décisions d'attribution
- 37 Profil des nouveaux entrants
- 38 Bilan de la vacance

39

Renforcer notre ancrage territorial

- 39 Service Prévention et Accompagnement Social
- 40 L'accompagnement des locataires
- 43 Nos agences de proximité
- 46 Le Conseil de Concertation Locative

47

Marchés publics

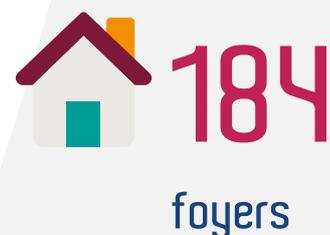
48

Le rapport financier

- 50 Exploitation: le Compte de Résultat 2024
- 52 Investissement

Chiffres clés 2024

Effectifs au 31/12/2024



25.000
locataires



282
collaborateurs



93% des nouveaux entrants sont satisfaits de Limoges habitat

 **361**
logements
liurés

 **1 378**
en réhabilitation

 **100**
logements en
construction

Taux de
rotation
8.90 %

Taux de vacance
courante : **3.43%**



Chiffre
d'affaires
(loyers + charges)

59 750 456€

33 m€
d'investissements



141 lots
attribués
marchés
publics



10185
heures d'insertion
générées par les
marchés publics



Les moments clés 2024

Janvier



Remise des médailles du travail



Lancement démarche Quali'HLM®



Convention avec l'école de production les Pros de l'Avenir



Février

Rencontre avec Laurent Goyard, fédération OPH

Mars

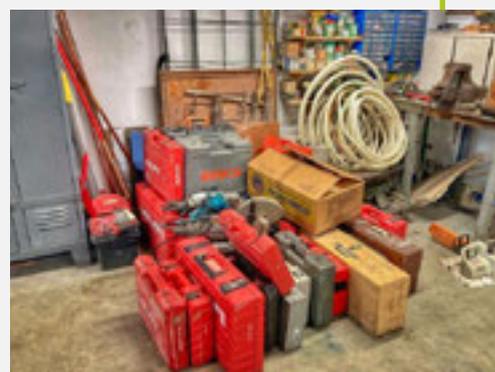


Remise des prix Concours de fleurissement



Permanence de l'UFC Que Choisir dans les agences

Don de matériel à l'Association Outil en Main en Limousin



Mise en service de l'application Extranet Limoges habitat



Avril

Juin



Atelier ruches Montjovis



Colec' : collecte des appareils électriques usagés

Juillet



Pose de la 1^{ère} pierre de la résidence Filature à Panazol

Mai



Inauguration de la résidence Vill'Agora



Permanence CSF au siège de Limoges habitat



Campagne de communication Respect



Campagne de communication Respect

Les moments clés 2024 (suite)

Août



Récolte du miel sur le toit de la résidence Monjovis

Septembre



Inauguration résidence Léo Délibes à Limoges

Octobre



100 ans de la résidence Beaublanc



Salon de l'habitat



Démolition 34 avenue de Beaubreuil

Novembre



Journée Régionales Grand Ouest de l'ANRU à Tour
Table Ronde : "Transformer les quartiers dans la durée pour assurer leur attractivité et leur mixité"



Déménagement de l'agence Nord Ouest



Duoday : accueil de personnes en situation d'handicap



Pose de la 1^{ère} pierre résidence
Mêlinée et Missak Manouchian
au Palais-sur-Vienne

Décembre



Inauguration résidence Montjovis à Limoges



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, Vice-président
Madame Martine BOUCHER
Madame Sarah GENTIL
Monsieur Jean-Marie LAGEDAMONT
Madame Samia RIFFAUD
- **9 personnalités qualifiées**
Monsieur René ARNAUD, Maire d'Aixe-sur-Vienne
Monsieur Philippe CHADELAS
Monsieur Jean-Yves ESTOUP
Monsieur Franck LETOUX, Maire de Royères
Monsieur Patrick PIMPAUD
Monsieur Dominique RENAUDIE
Monsieur Gérard RUMEAU, Maire de Chateauponsac
Madame Annie SCHWAEDERLE
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**
Madame Samantha ROLLAND
- **2 représentants des organisations syndicales**
Monsieur Laurent GUERY, Confédération Générale du Travail (C.G.T.)
Monsieur Eric SCHALTEGGER, Confédération Française Démocratique du Travail (CFDT)
- **2 représentants d'association d'insertion**
Monsieur Jean-Marie JAVELON, Les Pros d'Avenir
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.)
Monsieur Georges DAMIANO, Confédération Nationale du Logement (C.N.L.)
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
- **Sont conviés sans voix délibérative**
La directrice générale
Le commissaire du gouvernement
Le secrétaire du CSE
Le représentant d'AOH

Bureau du Conseil d'Administration

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

IL EST COMPOSÉ DE 6 MEMBRES :

Présidente : Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD
Vice-Président : Monsieur Jean-Luc BONNET

- **Membres**
Madame Aya Ekoun Debora KOUAKOU, représentant les locataires
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 Danièle DUVALET, représentant des locataires
Madame Sarah GENTIL
Monsieur Dominique RENAUDIE
Madame Annie SCHWAEDERLE

La CALEOL s'est réunie 50 fois en 2024.

■ 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 Jacky BOUHIER
Monsieur Jean-Marie LAGEDAMONT
Monsieur Patrick PIMPAUD

Membres suppléants :

Monsieur Jean-Luc BONNET
Monsieur Michel NYS
Monsieur Xavier TRACOU

■ Jury de Concours

Membres titulaires :

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

Membres suppléants :

Monsieur Jean-Luc BONNET
Monsieur Michel NYS
Monsieur Xavier TRACOU

■ Désignation au Conseil de Concertation Locative (CCL)

Madame Martine BOUCHER
Monsieur Philippe CHADELAS
Monsieur Jean-Yves ESTOUP
Monsieur Xavier TRACOU

Le CCL s'est réuni 3 fois en 2024.

■ Représentation auprès de l'URHIm 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 Philippe CHADELAS, représentant permanent Limoges habitat
Madame Sarah GENTIL
Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD
Monsieur Xavier TRACOU

Réunions et Gouvernance

Le conseil de surveillance d'Alliance Offices Habitat s'est réuni à 3 reprises, le Directoire à 4 reprises et 1 Assemblée Générale ordinaire s'est tenue en 2024. Ces instances démontrent l'engagement continu dans la gouvernance et la supervision des activités de la société.

Prestations entre membres de la SAC

Dans le cadre des prestations réalisées entre membres de la Société de Coordination, Limoges habitat a réalisé pour le compte Saint-Junien Habitat un ensemble de prestations informatiques pour un montant de 21 076 €. Cette mutualisation s'inscrit dans une logique d'équilibre financier et de synergies opérationnelles entre les entités.

La mise à disposition de personnel pour le compte de la société a été de 8 personnes pour 141 heures. S'agissant de l'activité et des résultats comptables, le Conseil a adopté un résultat comptable des comptes combinés au niveau du groupe Alliance Offices Habitat de 3 150 K€ pour l'année 2024. Concernant les comptes individuels le total du bilan 2024 est de 103 885 € et le total des produits est égal au total des charges d'un montant de 62 604 €, générant un résultat 2024 de 0 €.

Orientations Stratégiques et Projets

1. Gestion des impayés : Une 1^{ère} réunion s'est tenue à Limoges habitat le 18 septembre pour préparer l'organisation des rencontres entre les services des 2 OPH du groupe sur le thème de la gestion des impayés.

Les objectifs de ces rencontres sont les suivants :

- Étudier les méthodes de traitement par les 2 OPH,
- Voir les nouveaux outils disponibles ou mis en place par d'autres bailleurs (étude URHLM de Nouvelle Aquitaine, USH, ...)
- Définir les actions de prévention des impayés,
- Avoir une stratégie d'anticipation des impayés et notamment dès les attributions et en cas des premières difficultés de règlement des loyers,
- Favoriser la simplification des échanges entre les différents intervenants (CAF, Département, ...)

2. Remise en état des logements avant les relocations

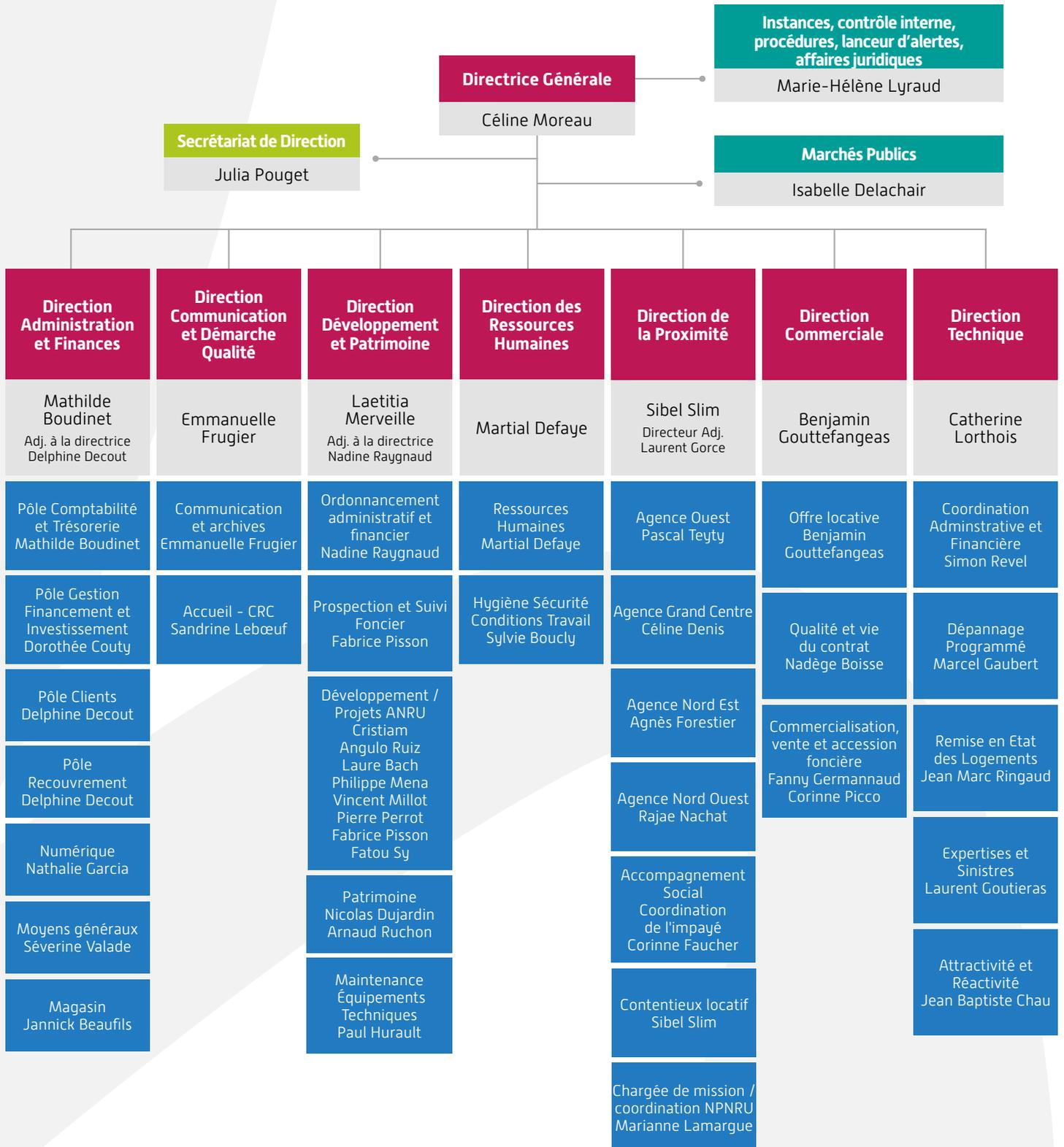
- Marchés de remplacement des sols plastiques (travaux de relocation)
- Modes opératoires dans les logements et les parties communes susceptibles de contenir de l'amiante
- Document unique de prévention des risques
- CCTP pour la réalisation des diagnostics « plomb »

Thématiques de travail abordées en 2024

Quali'Hlm® – Campagne de communication RESPECT, application locataires.

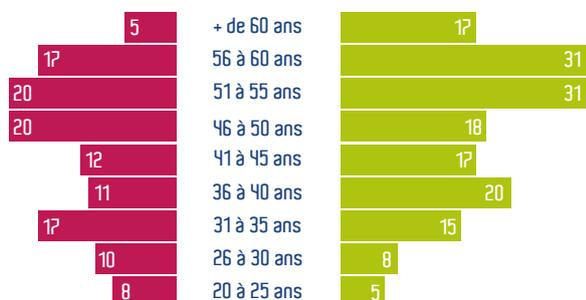
Participation à la Journée nationale des Sociétés de Coordination organisée par la FOPH le 19 mars 2024 à Paris sur le thème « créatrices de valeur ! Service Performance ».

L'organigramme



Les Ressources Humaines

Effectifs au 31/12/2024



120
femmes

162
hommes

91%
index égalité H/F  **282**
collaborateurs

 **26** Embauches en CDD
dont 5 apprentissages et 1 service civique

17 Embauches en CDI

Masse salariale brute

7.571.004€

salaires et traitements hors primes et indemnités

Charges patronales

3.552.291€ 

Budget formation

301.858 € 

Près de 92 % de l'effectif a suivi une formation



33.6 %

fonctionnaires

66.4 %

salariés
de droit privé



23 travailleurs handicapés
soit **7.77%**



49 stagiaires

6 alternants

6 emplois
saisonniers

1 service
civique

Intéressement

131.216€  versé en 2024



Primes

871.806€

Prévoyance

126.215€* 



Mutuelle

262.477€*

*part entreprise

La vie des collaborateurs

L'année écoulée a été marquée par une série d'initiatives et de réalisations significatives dans les domaines de la formation, du dialogue social, des accords signés, et de la qualité de vie au travail (QVT). Ces actions illustrent notre engagement à faire de Limoges habitat un employeur soucieux du bien-être de ses collaborateurs et de leur développement professionnel.

Télétravail



En 2024, le personnel de Limoges habitat a bénéficié de **2 182 jours de télétravail**.

Le télétravail a concerné **67 personnes** (24 nouvelles demandes). Soit une moyenne de **32,6 jours de télétravail par personne**.

Handicap



Limoges habitat poursuit son engagement en faveur de l'inclusion des personnes en situation de handicap. En 2024, plusieurs actions concrètes ont été mises en place :

- un accompagnement pour le choix des équipements adaptés à une collaboratrice malentendante,
- un aménagement de poste complet (bureau électrique, fauteuil, écran) pour un agent en situation de handicap physique,
- la fourniture d'un aspirateur dorsal pour un agent en reclassement.
- La participation à l'**événement national DUODAY** a marqué l'engagement de Limoges habitat pour l'inclusion des personnes en situation de handicap. Une journée riche de rencontres et d'échanges, porteuse de sens et de valeurs.

Ces actions illustrent la volonté de l'organisme d'adapter l'environnement de travail aux besoins spécifiques de chacun.

23 collaborateurs ont une **reconnaissance RQTH** dont :

- 2 nouvelles
- 2 renouvellements
- 1 en attente de renouvellement

Formation

259 collaborateurs ont suivi au moins une formation au cours de l'année 2024 pour un budget de 301 858 € soit 254 042 € pour Limoges habitat ≈ 47 815 € par OPCO.

110 formations différentes ont été proposées soit 6 954 heures (amiante, accompagnement d'équipe et coaching individuel, accompagnement service recouvrement...).

Des formations certifiantes :

- Gardiens d'immeubles

La Qualité de Vie et des Conditions de Travail

La Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT) est un axe structurant de la politique RH, au service de l'épanouissement professionnel, de la prévention des risques et de l'engagement des collaborateurs.

En 2024, plusieurs actions concrètes ont été mises en œuvre pour renforcer cette dynamique :

- Des **groupes de parole animés par un psychologue** ont été proposés aux personnels de proximité. Ces temps d'échange confidentiels permettent de libérer la parole, de prévenir les situations de mal-être et de créer un espace d'écoute et de soutien adapté aux réalités de terrain.
- L'ensemble des managers a été formé à la **sensibilisation aux Risques Psychosociaux (RPS)**. Cette action vise à mieux détecter les signaux faibles, adopter les bons réflexes et promouvoir un environnement de travail respectueux et sécurisant.

Dialogue social

Le dialogue social est au cœur de notre politique RH. Limoges habitat s'engage à maintenir une communication ouverte et constructive avec ses collaborateurs et leurs représentants. Les réunions régulières avec les partenaires sociaux ont permis de discuter des enjeux et des projets de l'entreprise, renforçant ainsi la cohésion et la confiance au sein de l'organisation.

Réunions et Instances de Dialogue

■ Comité Social et Économique (CSE)

Nous avons organisé un total de **14 réunions de CSE** au cours de l'année, favorisant un échange régulier entre la direction et les représentants du personnel.

■ Commissions de Santé, Sécurité et Conditions de Travail (SSCT)

5 réunions ont été tenues, centrées sur l'amélioration des conditions de travail et la santé des employés.

Accords et Négociations :

- Mise à jour du règlement intérieur janvier 2024
- Accord relatif aux moyens des organisations syndicales
- Accord relatif à la conciliation entre vie privée et vie syndicale
- Avenant à l'accord sur l'intéressement



Le montant du chèque déjeuner passe de 7 € à **8 €**



Participation de Limoges habitat à hauteur de **55 %** de la cotisation pour la mutuelle santé du salarié.



Création d'une prime d'Allocation aux parents d'enfants handicapés âgés de moins de 20 ans



Prime tutorat revalorisée à 106 € /mois au lieu de 96 €

CONSTRUIRE, RÉHABILITER ET ENTREtenir LE PATRIMOINE DE MANIÈRE DURABLE



Au total en 2024,
Limoges habitat a investi
sur son patrimoine

33 millions d'euros



Conçus pour répondre aux nouvelles demandes, ces logements satisfont les exigences écologiques et notamment détiennent une certification : NF habitat HQE, Habitat et Environnement de Cerqual,...

Constructions neuves livrées en 2024



En 2024, Limoges habitat a livré **361 logements** dont 32 logements neufs.

DES CONSTRUCTIONS - MISES EN LOCATION

Résidence Léo Délibes

15 rue Henri Lafarge à Limoges

- 9 logements individuels : du T4 au T5 en duplex et triplex
- Architecte : Abside
- Mise en location : septembre 2024
- **Coût opération : 2.5 M€ HT**



Résidence Vill'Agora

171 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, Limoges

- 30 logements collectifs en VEFA, du T3 et T4
- Architecte : VEFA Point Immobilier
- Mise en location : mars 2024
- **Coût opération : 3.5 M€ HT**



Réhabilitations – Mises en location 2024



AVANT



Résidence Montjovis Limoges

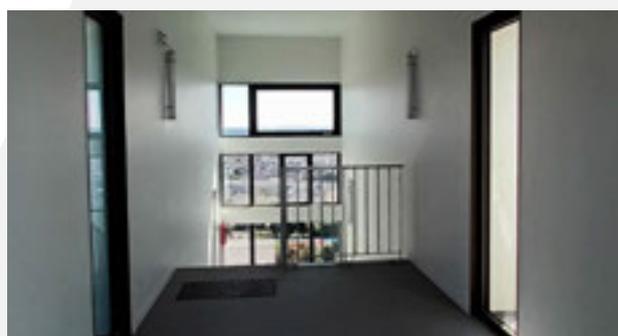
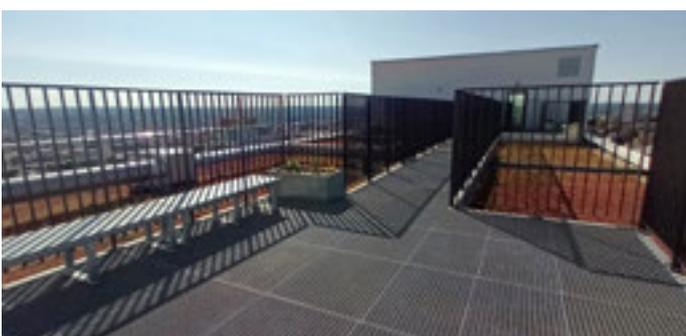
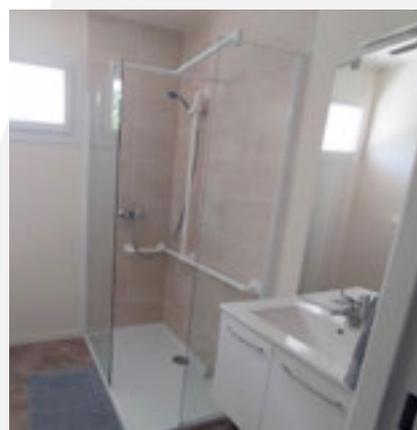
rue Montjovis, Limoges

- 256 logements du T1 au T6
- Constructeur : CODA Architectes
- Mise en location : juin 2024
- **Coût opération : 26 M € HT**

CODA
ARCHITECTES



APRÈS



AVANT



Résidence Curie

8-10 rue Joliot Curie, Limoges

- 60 logements : 1 bâtiments du T2 au T5
- 1 local professionnel
- Architecte : Atelier d'Architecture Associés AAA
- Mise en location : juillet 2024
- Coût opération : 4.2 M€ HT



APRÈS



Réhabilitations en cours



Résidence Bellevue

Réhabilitation de 107 logements

- Réhabilitation des parties communes et ascenseurs à tous les niveaux
- Réfection des pièces humides
- Mise aux normes électriques
- Isolation par l'extérieur

Coût opération : 6.6 M€



Résidence Degas

Réhabilitation de 305 logements

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

Coût opération : 9.1 M€



Résidence Bombal

Réhabilitation de 100 logements

- Réfection isolation et étanchéité des toitures terrasses
- Création isolation thermique extérieure

Coût opération : 1.5 M€



Résidence Déverrine

Réhabilitation de 112 logements

- Isolation par l'extérieur
- Toiture et menuiseries extérieures
- Parties communes
- Réfection des pièces humides des logements
- Mise aux normes électriques
- Chauffage

Coût opération : 7.0 M€



Résidence Portes ferrées

Réhabilitation de 111 logements

- Réhabilitation de certaines façades et des parties communes
- Mise aux normes électriques et réfection des pièces humides dans certains logements
- Résidentialisation complète 361 logements

Coût opération : 14 M€



Résidence Salammbô

Réhabilitation de 20 logements

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

Coût opération : 1.3 M€



Résidence Rhin et Danube (4 au 24)

Réhabilitation de 187 logements

- Isolation des façades
- Réfection des toitures
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des systèmes de ventilation
- Mise aux normes électriques
- Réfection des pièces humides

Coût opération : 11 M€



Résidence Pont Saint-Étienne

Réhabilitation des parties communes, façades et 8 logements

- Réfection de la toiture, ravalement des façades et remplacement des menuiseries extérieures
- Rénovations des sols et peintures
- Remplacement des équipements sanitaires
- Modernisation de la ventilation, du système de chauffage
- Mise aux normes de l'électricité

Coût opération : 3.2 M€

Constructions et restructurations 2024 avec une mise en location 2025



Limoges habitat se développe sur la 1^{ère} couronne de l'agglomération,
73 mises en location en 2024.

1 Résidence Filature | construction

Rue de la Filature, Panazol : 39 logements
(29 logements T2 au T3 et 10 maisons T4) -
Certification NF Habitat HQE. Mise en location :
juillet 2024 pour les T2 et T3, 3^e trimestre
2025 pour les maisons - SARL Rauch/Mouraire/
Ressouche

3 Le Kaolin (VEFA)

28 rue Pierre Astier, Limoges : 6 logements
collectifs du T2 au T3 - Mise en location : mai 2025
- Groupe Cailleau

2 Résidence Carnot (Acquisition - Amélioration)

10 Place Carnot, Limoges : restructuration d'un
immeuble de 8 logements du T2 au T3 - Mise en
location : 3^e trimestre 2025 - FMAU Architecture &
Urbanisme





Projections 2026 – 2027

Constructions en cours

- 1 **Rue de l'Eglise** à Couzeix - 41 logements - NF Habitat HQE - Livraison 2^{ème} semestre 2026
- 2 **Missak Manouchian**, le Palais-sur-Vienne - 55 logements - NF Habitat HQE - Livraison 3^e trimestre 2026
- 3 **La Fontaine** à Condat-sur-Vienne - 22 logements - NF Habitat HQE IC construction - Livraison 3^e trimestre 2026
- 4 **Les Mazières** à Rilhac-Rancon - 3 maisons individuelles - VEFA 2 - livraison 2026
- 5 **Les Ribières** à Couzeix - 2 maisons individuelles - VEFA 2 - livraison fin 2026

Projets à venir

- 6 **40 Rue de la Garde** à Couzeix - 18 logements - NF Habitat HQE IC - Livraison 2^e trimestre 2027
- 7 **La Réforme**, 24 rue de la Réforme, Limoges - 44 logements - NF Habitat HQE IC - Livraison 2^e trimestre 2027
- 8 **Avenue Turgot**, Le Palais-sur-Vienne - 27 logements - Livraison 3^e trimestre 2027

Acquisition-Amélioration

- 9 **Impasse du Puy Martin**, Le Palais-sur-Vienne - 48 logements - Livraison 4^e trimestre 2027
- 10 **Porte Panet**, 6 logements - Livraison 2^e trimestre 2027 - dispositif Action Cœur de Ville





Le NPNRU

(Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) vise à transformer durablement les quartiers pour améliorer le cadre de vie des habitants. Limoges habitat participe activement à ce changement, notamment dans les quartiers de Beaubreuil, du Val de l'Aurence et des Portes Ferrées. Les principaux projets de démolition, de réhabilitation et de résidentialisation menés par Limoges habitat sont présentés.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN À LIMOGES HABITAT REPRÉSENTE SUR 10 ANS :



1 322
Logements
démolis



831
Logements
réhabilités



1 445
Logements
résidentialisés

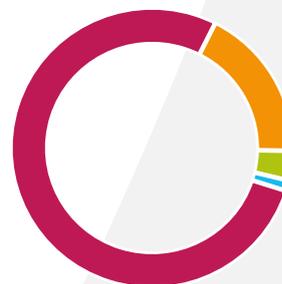


Reconstitution de l'offre :
542 logements

Budget total consacré au
NPNRU - patrimoine LH

182 M€

SUBVENTIONS EN €



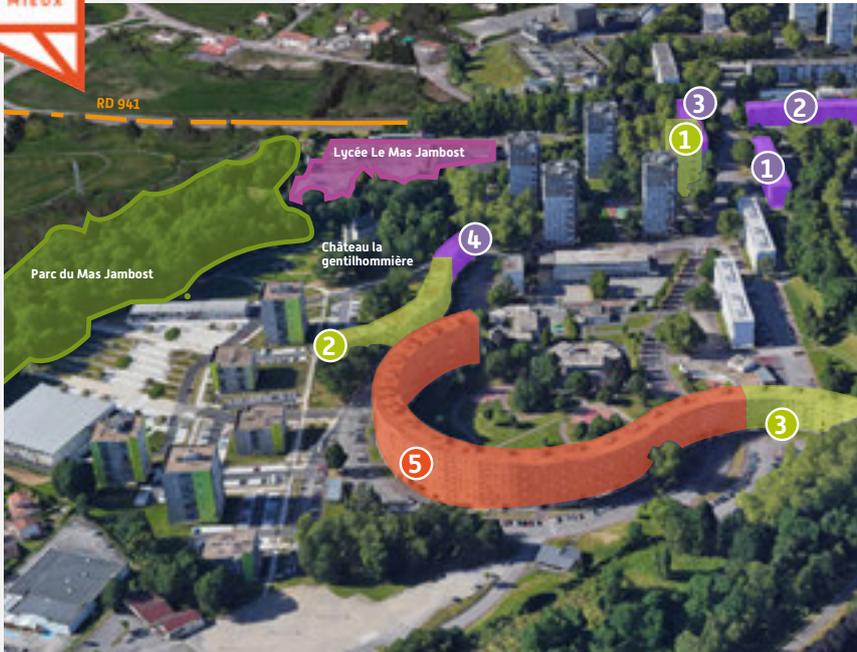
- ANRU : 54 M€
- Limoges Métropole : 12 M€
- Ville de Limoges : 2.4 M€
- Conseil départemental : 714 500 €

Avec un fort partenariat de :





VAL DE L'AURENCE



Réhabilitation de **142 logements** :

- 1 8/10 allée Joliot Curie, mise en location fin 2024.
- 2 "petit S" du 7 au 19 rue Maréchal Juin
- 3 "grand S" du 2 au 8 rue Maréchal Juin

- Réfection toitures terrasses
- Réfection façades
- Traitement thermique pour atteindre le label Effinergie BBC rénovation
- Travaux sur les parties communes
- Mise aux normes électriques des parties communes et privatives
- Réfection des pièces humides dans les logements
- ...

3 immeubles démolis en 2023

160 logements 1 2 3

En 2024 :

- 4 Démolition, dernier trimestre 2024 : "Petit S" du 21 au 23 Mal Juin : **20 logements**

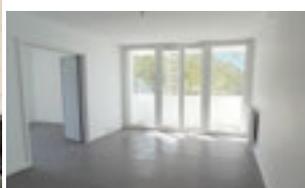
À venir en 2025 :

- 5 Démolition en 2025 : "Grand S" du 10 au 44 Mal Juin : **316 logements**

Zoom sur les démolitions



8-10 RUE JOLIOT-CURIE, LIMOGES



1 Réhabilitation extérieure et intérieure de 60 logements

Quartier Val de l'Aurence Sud - T2 au T5
Résidence sécurisée avec interphonie -
Logements avec balcon

- Un bâtiment entièrement repensé pour le bien-être de l'habitant
- Création d'un local associatif destiné à l'association Le Chapeau Magique et 1 loge pour les gardiens
- Réhabilitation thermique pour atteindre le label BBC Renov'

→ **Mise en location en juillet 2024**



AVENUE DE BEAUBREUIL ET ALLÉE FABRE D' EGLANTINE - BEAUBREUIL

Au total :



621 logements démolis
soit 32% du parc du quartier



Atteinte du label BBC
EFFINERGIE RENOVATION
et de la Classe énergétique B

Création d'une centralité autour de l'avenue de Beaubreuil, avec une intensification des circulations douces et une meilleure accessibilité des espaces verts.



Réhabilitation

Démarrage 2026 :

20 28 30 32

Allée Fabre d'Églantine

51 55 57 59 61 65

Avenue de Beaubreuil

Démolition à venir :

2 6 8 10 12 16 18

53 63

Démolis en 2024 :

34

Ville de Limoges :

B58 4

DÉMOLITION DU 34 ALLÉE FABRE D' EGLANTINE

Le 7 octobre Limoges habitat a officiellement lancé les premières démolitions côté allée Fabre d'Églantine et avenue de Beaubreuil, ouvrant une nouvelle phase de transformation pour le quartier.

Cet événement d'envergure s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) et a été marqué par la présence du président de l'ANRU Jean-Baptiste Dolci. L'agence apporte un soutien essentiel à ce projet financé par Limoges Métropole, la Ville de Limoges, la Banque des Territoires, Action Logement et Limoges habitat.





RUE RHIN ET DANUBE - BEAUBREUIL



518 logements réhabilités

- Isolation des façades
- Réfection des toitures
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des systèmes de ventilation
- Mise aux normes électriques
- Réfection des pièces humides



882 logements résidentialisés



● Démolition - Démarrage mi-2026 :

30 32 34 36 48 50

● Réhabilitation - Démarrage en 2024 :

4 6 8 10 12 16 18 20 22 24

Réhabilitation - Démarrage 2025 :

40 42 46

Projections :



Qu'est-ce que la résidentialisation ?

Structurer les abords des immeubles et des espaces collectifs en réaménageant les sites pour améliorer les conditions de vie des locataires.



ECO QUARTIERS DES PORTES FERRÉES



Le projet d'écoquartier des Portes Ferrées a pour objectif de restructurer le quartier autour d'un parc urbain paysager.



Accession à la propriété au Prêt Social Location Accession (PSLA)

Diversification du quartier par la création de 13 pavillons proposés à l'accèsion PSLA (prêt social location-accession) par Limoges habitat.

Maisons individuelles dont 6 de type 3 de 66 m² de plain-pied et 7 de type 4 de 85 m² en duplex. Chaque maison dispose d'une terrasse, d'un jardin, d'un garage ou d'un stationnement accessible.

- Construction à partir de 2026





Zoom

Réhabilitation 361 logements

Rue Domnolet Lafarge

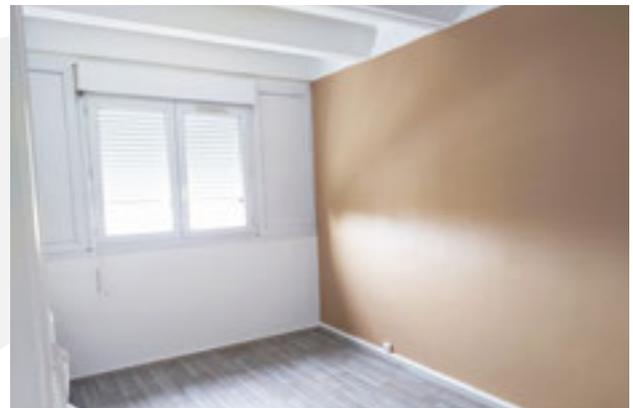
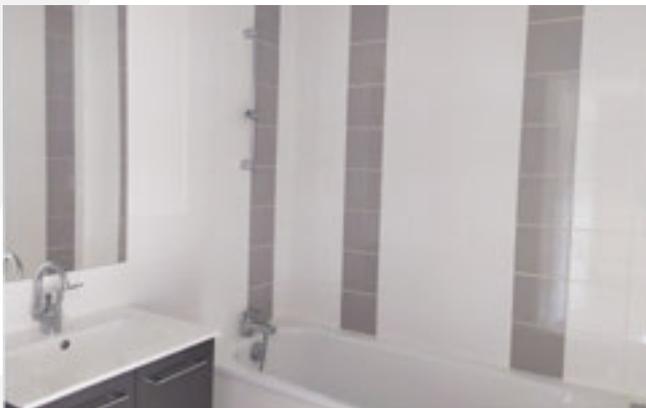
Dans le cadre du NPNRU et du programme "Quartiers en mieux", Limoges habitat a mené à bien la réhabilitation et la résidentialisation de 361 logements sur le secteur Domnolet-Lafarge, aux Portes Ferrées.



Ce projet ambitieux vise à améliorer durablement le cadre de vie des habitants à travers :

- une rénovation thermique pour maîtriser les charges et réduire l'empreinte carbone,
- une résidentialisation renforçant la qualité des espaces extérieurs,
- des logements modernisés, plus adaptés aux besoins actuels.

Réalisé en site occupé, ce chantier a mobilisé les locataires, les entreprises et les équipes de Limoges habitat dans une dynamique de concertation. Les travaux sont terminés et l'inauguration a eu lieu en janvier 2025





LE RELOGEMENT ET L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

Dans le cadre du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**, Limoges habitat s'engage dans la transformation et la requalification de plusieurs quartiers de Limoges, parmi lesquels le Val de l'Aurence, les Portes Ferrées et Beaubreuil.

Ces projets d'envergure visent à améliorer durablement le cadre de vie des habitants, à diversifier l'offre de logements, et à redynamiser l'attractivité des quartiers.

Conscient de l'impact que peuvent représenter les opérations de relogement, de démolition ou de réhabilitation sur la vie quotidienne des locataires, Limoges habitat a placé l'accompagnement social et humain des ménages au cœur de sa démarche.

Chaque relogement est suivi de manière individualisée, en tenant compte des besoins et souhaits exprimés par les locataires.

Des actions spécifiques d'information, de concertation et d'accompagnement (cafés projets, visites à domicile, réunions publiques...) ont été mises en œuvre pour favoriser l'adhésion au projet et garantir une transition la plus sereine possible pour chacun.

VAL DE L'AURENCE

Dans le cadre de l'opération de libération des 316 logements situés du 10 au 44 Maréchal Juin, 71 ménages ont été relogés en 2024.

Plusieurs bâtiments ont été fermés dans le cadre de cette opération :

- En 2023, les bâtiments situés aux numéros 10, 21, 23, 26 et 28 Maréchal Juin ont été définitivement fermés.
- En 2024, la fermeture concerne les bâtiments situés aux numéros 20, 22, 24 et 32 Maréchal Juin.

BEAUBREUIL

Relogement et libération des logements secteurs Fabre d'Églantine et Rhin et Danube

- 306 logements secteur Fabre d'Églantine
- 228 logements côté Rhin et Danube, 122 ménages ont été relogés.

Fermeture des bâtiments

Les opérations de fermeture ont concerné :

- En 2023, les bâtiments situés au 53 et 63 avenue de Beaubreuil ainsi qu'aux 10, 12, 18 et 34 allée Fabre d'Églantine.
- En 2024, les fermetures concernent les bâtiments situés aux 2, 6, 8 et 16 allée Fabre d'Églantine ainsi qu'au 30 Rhin et Danube.

Réhabilitation du secteur Rhin et Danube

Le projet de réhabilitation concerne 187 logements du T1 au T6 (4 au 24 rue Rhin et Danube).

Le chantier de réhabilitation a démarré en mars 2024.

Au total, 88 visites à domicile ont été réalisées pour informer les locataires et organiser, en lien avec eux, l'intervention des entreprises.

Café Projet Rencontres avec les locataires

Afin d'accompagner les opérations de relogement et de réhabilitation, 11 "Cafés Projet" ont été organisés sur les secteurs de Beaubreuil et du Val de l'Aurence en partenariat avec Limoges Métropole.

Par ailleurs, 6 "Cafés Réhabilitation" ont été tenus spécifiquement en pied d'immeuble sur le secteur de Rhin et Danube à Beaubreuil, afin d'informer en détail les locataires sur le programme des travaux à venir.





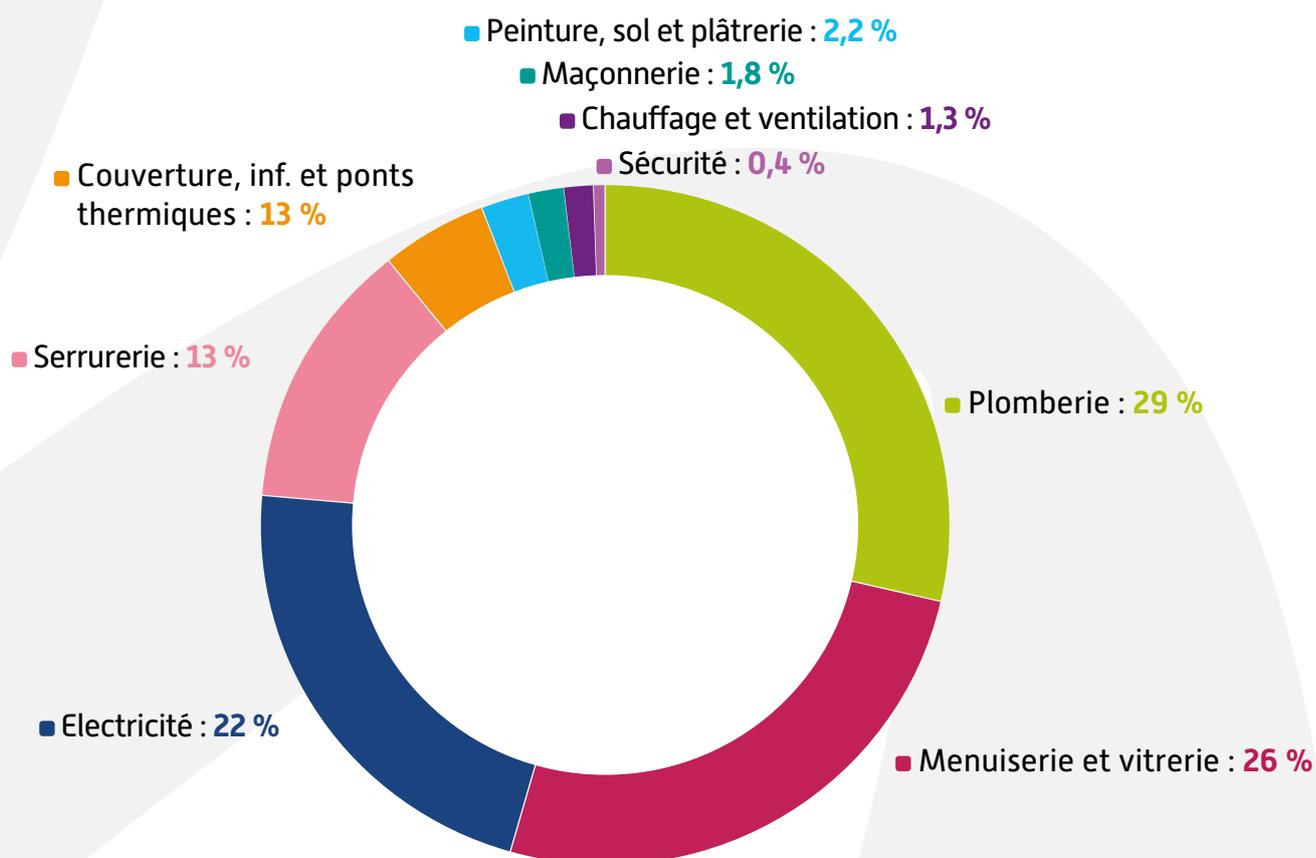
Régie technique

Limoges habitat dispose d'une régie technique qui compte 59 collaborateurs. Elle est responsable de la gestion des interventions techniques, notamment le dépannage programmé et les interventions urgentes, ainsi que de la remise en état des logements pour la relocation. Des missions sont aussi confiées sur l'entretien des espaces verts et la collecte des encombrants. Elle assure également l'expertise et la gestion des sinistres.

DÉPANNAGE

En 2024, 9 530 réclamations techniques ont été reçues, dont 7 527 nécessitaient une intervention. La plomberie et la menuiserie représentent plus de la moitié des interventions.

Répartition en % des types d'intervention



NB : Les réclamations relevant des prestations extérieures (ascenseurs, sécurité incendie) ne sont pas comptabilisées dans la catégorie "chauffage et ventilation".

REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENT

✦  **924 logements** ont été remis en état à la relocation, incluant des logements classiques, des travaux sur l'amiante, et des relogements ANRU. La vacance technique moyenne est de 28 jours, avec 15,1 jours de chantier. Des adaptations pour seniors et des aménagements de locaux associatifs ont également été réalisés :

817
remises en état "classiques"
3 841 € HT/logement

60
remises en état
interventions amiantes
13 710 € HT/logement

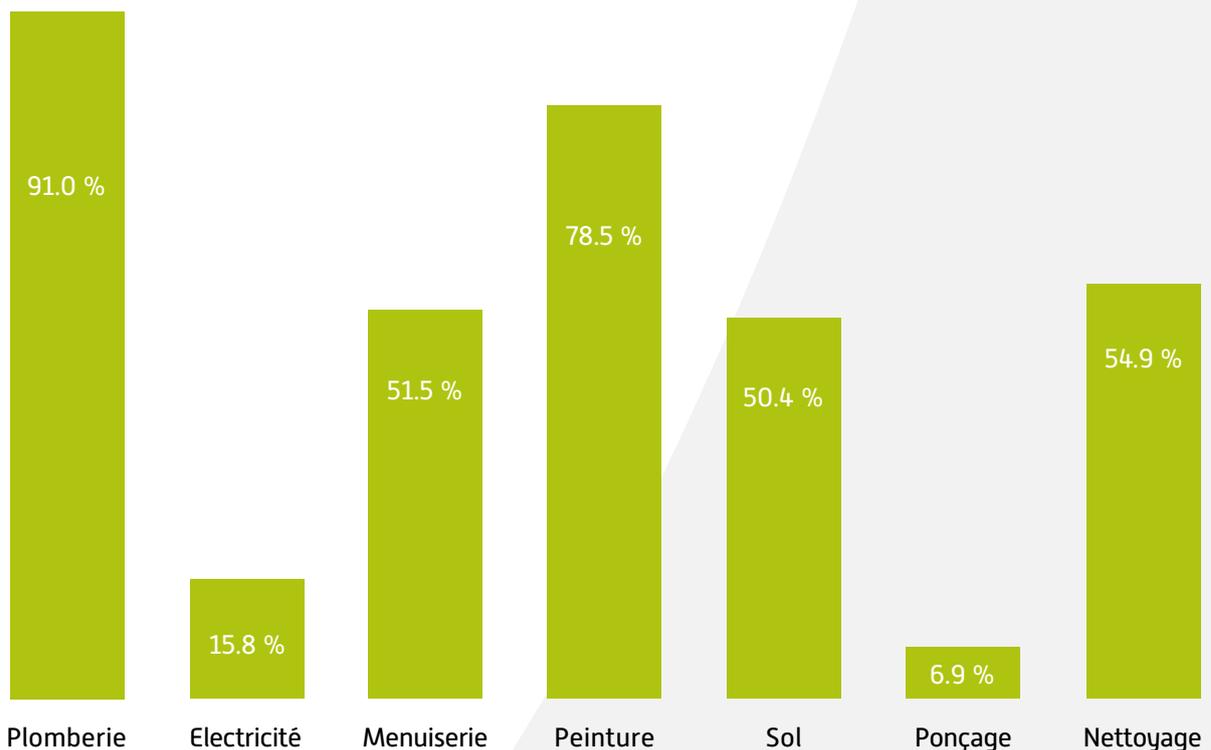
47
logements dans le cadre
du relogement ANRU
4 603 € HT/logement

89
adaptations seniors
1 851 € HT/logement

7
locaux associatifs aménagés
3 323 € HT/logement

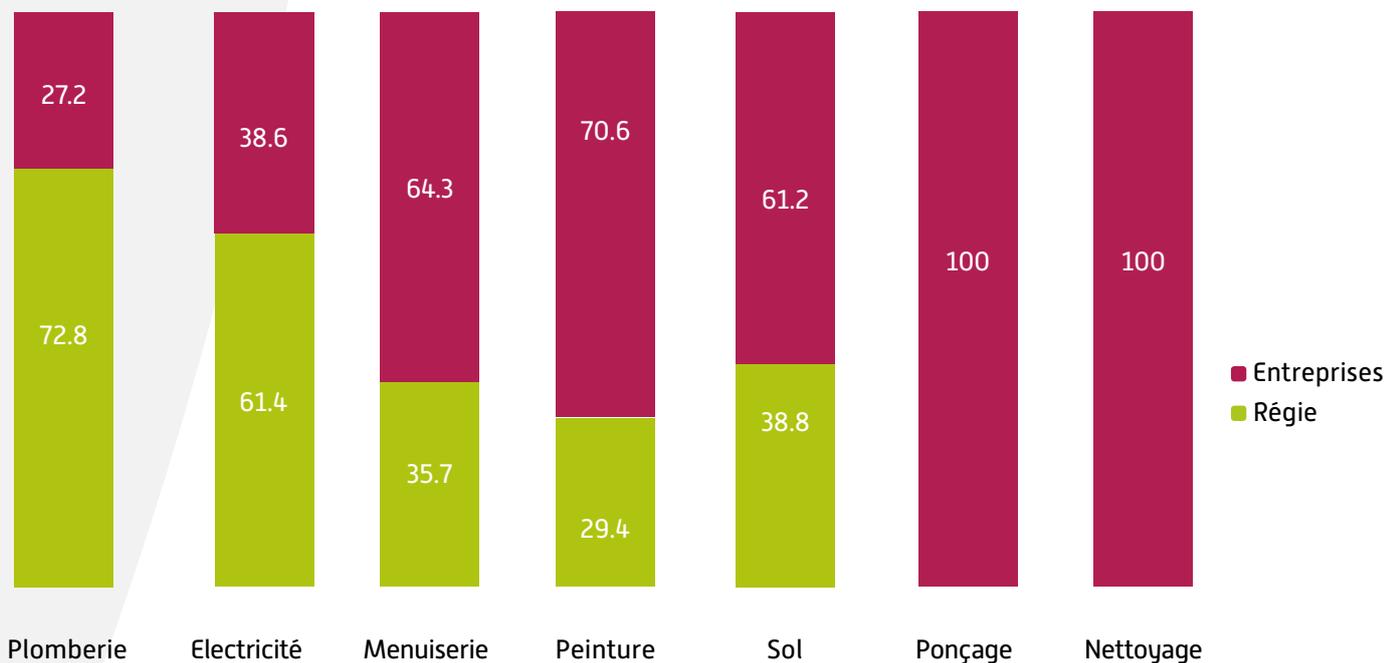
→ Durée moyenne de la vacance technique : **28 jours** dont **15,1 jours** de « chantiers purs »

Répartition en % de logement ayant nécessité des travaux de :





Répartition en % des travaux réalisés par la régie et les entreprises selon le type d'intervention :



EXPERTISE ET SINISTRES



174 dossiers de sinistre

ont été traités, incluant des dégâts des eaux, des incendies, et des sinistres touchant des véhicules.



80 % du patrimoine de Limoges habitat a été diagnostiqué

pour l'amiante et des travaux correctifs ont été réalisés suite à des diagnostics gaz et électricité.

ESPACES VERTS ET ENCOMBRANTS

209 758 m²

d'espaces verts



18 689 m²

entretenus
directement par
Limoges habitat



320 tonnes

d'encombrants ont été collectées



120 tonnes

de déchets, incluant cartons,
ferrailles, pneus, bois, et autres
matériaux recyclables ont été
valorisés

RENFORCER NOTRE UTILITÉ SOCIALE

La demande de logement

7.616

DEMANDES ENREGISTRÉES
par l'ensemble des guichets
enregistreurs de la Haute-Vienne
(7.367 en 2023)

dont : →

3.225

**DEMANDES TRAITÉES
PAR LIMOGES HABITAT**
soit **42%** de l'ensemble des
demandes du département
(3.001 en 2023).

SUR CES 3.225 DEMANDES :

1.468

ont été déposées à Limoges habitat

1.757

ont été déposées via le portail grand public

Bilan des décisions d'attributions

La CALEOL s'est réunie **50 fois** (en présentiel et/ou en visioconférence).

Attributions aux réservataires

État	247 attributions	19,8 %
Communes et Interco	65 attributions	5,2 %
Action Logement	221 attributions	17,7 %

La CALEOL a étudié

2.150

candidatures
(2.211 en 2023, 1.669 en 2022)

1.322

titulaires
(1.262 en 2023, 994 en 2022)

733

suppléants
(814 en 2023, 572 en 2022)

95

non attribués
(135 en 2023, 135 en 2022)

231

relogements ont été présentés
pour information à la CALEOL



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.

La CALEOL se fait de manière dématérialisée par l'application Imhoweb qui gère le fichier partagé de la demande.

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

Profil des nouveaux entrants

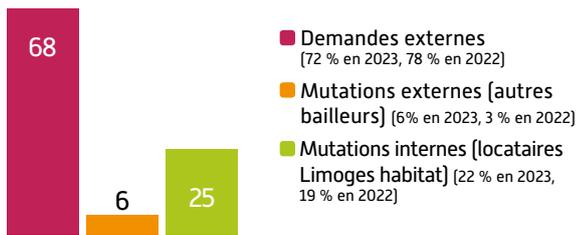
1.252 nouveaux locataires
(1.246 en 2023)

1.173 sortants

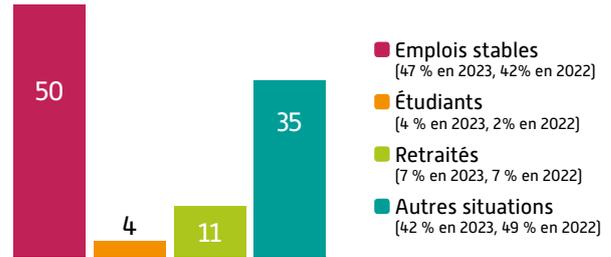
Taux de rotation

8.90 %

Provenance de la demande en %

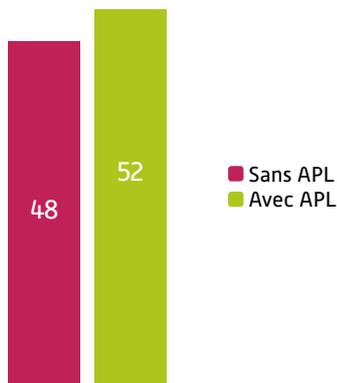


Catégorie professionnelle en %

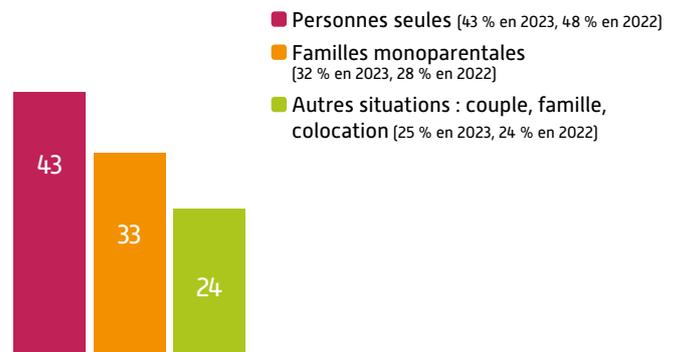


Les emplois stables ont augmenté de 3%

Bénéficiaires de l'APL en %



Composition familiale en %



Plus de 77 %

de nouveaux entrants sont en dessous du plafond PLAI (79 % en 2023, 72 % en 2022).

- Hors QPV : 19 % (18 % en 2023, 10 % en 2022) inférieurs 1^{er} quartile (769 euros par mois pour une personne seule). L'objectif de la loi Elan est de 25 %.
- QPV : 82 % (73 % en 2023) supérieurs au 1^{er} quartile. L'objectif de la loi Elan est de 50 %.



41 attributions ont été faites au titre de l'IML (intermédiation locative)



77 %

des personnes seules et familles monoparentales ont des ressources inférieures ou égales au plafond PLAI



57 %

des demandeurs sont sous le seuil de pauvreté.



54 %

des nouveaux locataires sont entrés dans un logement en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV).

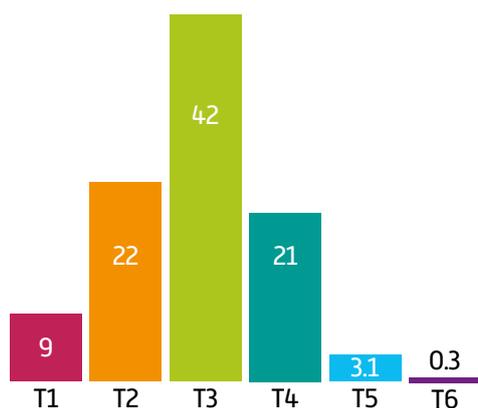
Bilan de la vacance

Taux de vacances des logements (2024)

Taux de vacance globale (nombre de logements vacants / nombre total de logements)	11,87 %
Taux de vacance hors prévisions des démolitions (nombre de logements vacants hors prévision démolitions / nombre)	6,34 %
Taux vacance courante (vacances technique + commerciale)	3,43 %
Taux vacance commerciale (nombre de logements vacants)	2,65 %
Taux vacance technique (désamiantage, démolition, mises aux normes...)	0,76 %
Taux vacance commerciale de plus de 3 mois (nombre de logements vacants de + de 3 mois / nombre de logements en vacance commerciale)	75,40 %

Répartition du parc loué

Typologie en %



Temps d'occupation



9 an(s)

RENFORCER NOTRE ANCRAGE TERRITORIAL

Service Prévention et Accompagnement Social

9

Conseillères sociales



197

nouveaux locataires rencontrés dans le cadre des nouveaux entrants



878

locataires rencontrés au titre de l'impayé



1.606

entretiens téléphoniques



99

demandes d'aides financières



82.884,87 €

obtenus au titre des aides financières mobilisées



198

signalement CCAPEX



31

protocoles de cohésion sociale signés



59.969,10 €

de rappel APL versés au titre des suivis des protocoles

L'accompagnement des locataires

Limoges habitat met tout en œuvre pour accompagner ses locataires grâce à un soutien social complet et adapté. Des dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) sont mis en place pour aider les ménages en difficulté à s'insérer durablement dans le parc social. Des accompagnements et des suivis individualisés sont créés pour prévenir les impayés et limiter les expulsions locatives. Enfin, notre stratégie senior vise à faciliter le maintien à domicile des personnes âgées en adaptant leurs logements et en luttant contre l'isolement.

Les mesures AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement)

Le dispositif est déployé depuis avril 2022 grâce à la signature de la convention avec les services de l'Etat DREETS et l'URHLM Nouvelle Aquitaine, intervenue le 30/03/2022 pour 3 ans.

Qu'est-ce-qu'une mesure AVDL ?

- Apporter des réponses permettant d'insérer durablement dans le parc social ménages qui cumulent des difficultés économiques et 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 d'attributions SYPLO
- Renforcer le partenariat et les liens avec les acteurs institutionnels et médico sociaux

En 2024,



50
attributions
ont été effectuées



68%
des 74 mesures
signées



41
dossiers aidés

Ce dispositif est prorogé d'un an jusqu'au 31/03/2026.

Les nouveaux entrants

Un nouveau dispositif a été mis en place en 2024, l'accompagnement des nouveaux entrants par une conseillère spécialisée. Les locataires rencontrés sont des locataires au profil supposé « vulnérable » étant donné leur statut avant la prise du logement : ex : les sortants de structure d'hébergement/les hébergés/les dépourvus de logement. Ceux qui n'ont pas ou peu d'expérience logement. Le rôle de la CESF lors de la visite à domicile se veut informatif, éducatif et de repérage des difficultés éventuelles.



367
locataires ont été contactés



197
locataires ont été rencontrés

Inter Médiation Locative (IML)

Limoges habitat contribue au développement d'une offre de logements alternative via la mise à disposition de logements et locaux auprès de structures proposant de l'intermédiation locative, de l'habitat inclusif ou des services : hébergement - sous-location à bail glissant - usage professionnel et associatif. Cela permet aux plus vulnérables de bénéficier d'une offre de logement et d'un accompagnement renforcé par des travailleurs sociaux permettant de sécuriser l'insertion et le maintien dans les lieux. En 2024, 46 nouveaux logements/ locaux ont été attribués.



3 logements à l'**Association de Réinsertion Sociale du Limousin** (accueil des réfugiés, mineurs non accompagnés étrangers, hébergement d'urgence, sous location à bail glissant)



4 logements à **Centre communal d'action sociale - CAS de Limoges**



1 logement à **PEP 87**
(Pupilles de l'Enseignement Public)



1 logement à **Hestia**
(habitat inclusif pour personnes sans-abri ou migrantes)



1 logements à **l'institut Don Bosco**

→ Au 31 décembre 2024, **465 logements et locaux associatifs sont en cours de location, dont 315 pour de l'IML et 150 pour des locaux associatifs**.

Prévention des impayés et de l'expulsion

Au 31 décembre 2024, la dette totale des locataires s'élevait à 6.902.912 €, dont 3.447.088 € pour les locataires sortants et 3.455.423 € pour les locataires présents.

Recouvrement



13 268
relances locataires
courrier/sms/mail



7 236
relances
téléphoniques



1 880
convocations
et entretiens



4 373
plans amiables
accordés



66
dossiers saisie
rémunération



95.73 %
taux de recouvrement

Expulsion locative

Limoges habitat est dans l'obligation de signaler à la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions) tous les dossiers pour lesquels un commandement de payer est envoyé au locataire. C'est la 1^{ère} phase de la procédure d'expulsion. C'est une obligation de la loi ALUR.

198 dossiers ont été signalés à l'issue des commissions de Prévention Expulsion et lors des 9 commissions qui se sont réunies, 71 dossiers ont été présentés.

■ PPEX (Permanence de Prévention des Expulsions)

11 commissions se sont réunies, 706 dossiers ont été étudiés et 149 situations vues

107 dossiers ont été suivis et 59 969.10€ de rappel APL versés



452

dossiers étaient suivis au 31/12/24



168

dossier ont été soumis au Tribunal judiciaire pour résiliation de bail



39

expulsions ont été réalisées en 2024

■ Contentieux locatif



65

dossiers actifs en protocole



31

nouveaux protocoles signés en 2024



11

nouveaux baux signés lorsque la dette est soldée



9

protocoles dénoncés pour non-respect des versements



26

dossiers clôturés (relogement/décès/congé du locataire/ poursuite PE...)

La stratégie senior

Limoges habitat souhaite par la stratégie sénior LAAB faciliter le maintien à domicile des personnes âgées (34% de nos locataires sont âgés de + de 60 ans) en adaptant leurs logements pour répondre à leurs besoins spécifiques. Cette initiative inclut la production de logements labellisés senior, la réponse aux demandes d'adaptation en site occupé, et le développement de partenariats pour lutter contre l'isolement des seniors.



1.111

logements soit 11.44 % du parc sont labellisés LAAB



270

ont eu une adaptation simple



41

ont eu une adaptation sénior

En 2024, 4 comités d'adptation ont eu lieu, 131 demandes ont été déposées et 125 examinées

dont 74 % accordées

Mobilisation pour l'accompagnement des ménages lors de travaux de réhabilitation

Pour les travaux de réhabilitation du 4 au 24 rue Rhin et Danube, 86 diagnostics sociaux et 118 visites à domicile ont été réalisés. Le service a suivi 19 situations d'impayé et d'incurie de logement, avec 25 visites sur site et 2 situations résolues.

Ce rapport met en évidence les efforts continus du service social pour améliorer les conditions de vie des locataires, prévenir les expulsions, et soutenir les ménages en difficulté.

Nos agences de proximité

AGENCE GRAND CENTRE

Collaborateurs : 26
[siège + antenne Sud]
Nombre de logements : 4 290
dont 1 685 logements en QPV

AGENCE NORD-OUEST

Déménagement le 13/11/24
au 10/12 rue Camille Pissarro
Collaborateurs : 12
Nombre de logements : 2 597
dont 1 552 en QPV

AGENCE OUEST

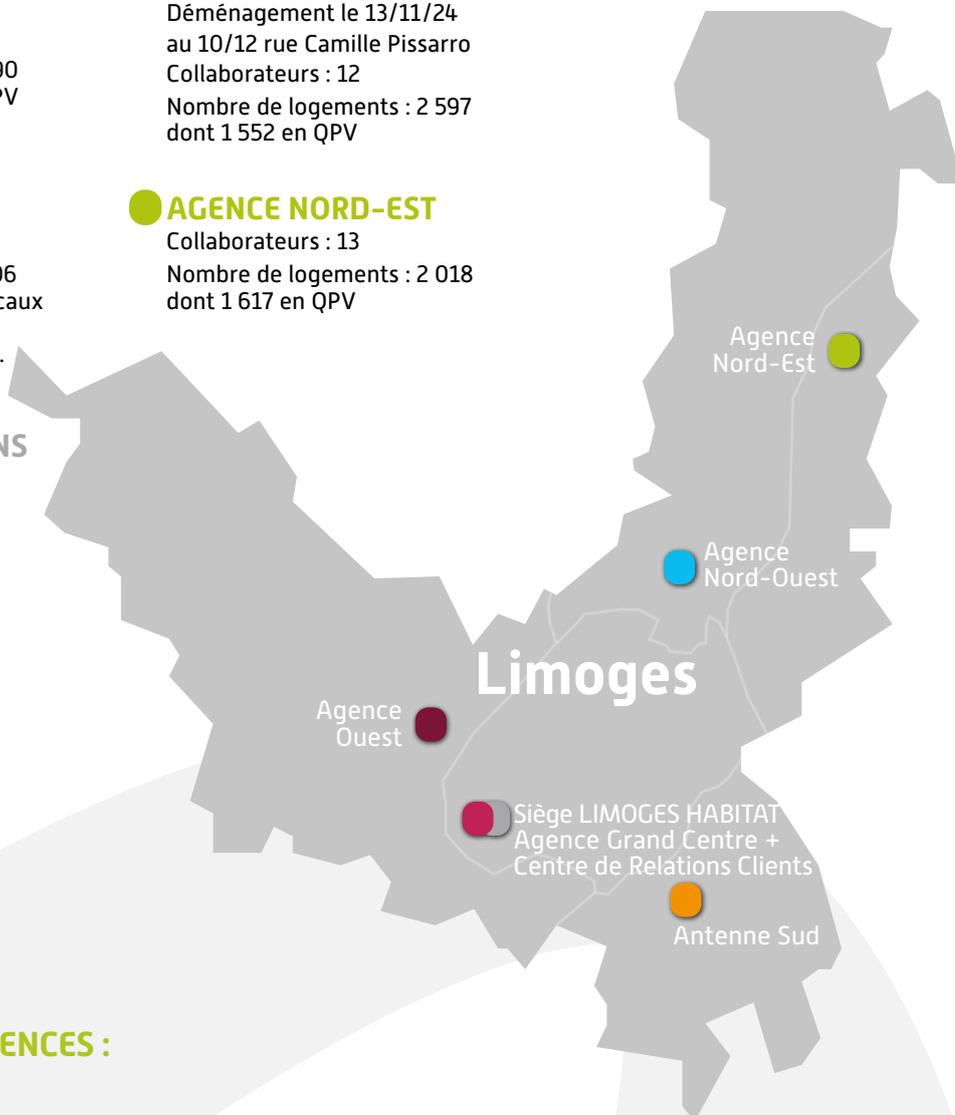
Collaborateurs : 28
Nombre de logements : 4 106
dont 3 132 en QPV et 291 locaux
d'activités commerciales
ou de logements associatifs.

AGENCE NORD-EST

Collaborateurs : 13
Nombre de logements : 2 018
dont 1 617 en QPV

CENTRE DE RELATIONS CLIENTS

Collaborateurs : 8



LES MISSIONS DES AGENCES :

- Accueil du public
- Traitement des réclamations
- Paiement des loyers
- Traitement des sinistres
- Entretien des chaudières
- Désinsectisation
- Sécurité avec la tenue de réunions régulières avec les services de Police
- NPNRU et relogement
- Travail avec les partenaires
- Gestion de la propreté et des encombrants
- Gestion des nouveaux locataires Etat des lieux entrants et sortants
- ...



31 018

passages dans les accueils de nos agences



53 779

appels à notre Centre de Relations Clients

Déménagement de l'agence Nord Ouest

Dans le cadre de l'amélioration de l'accueil des locataires et de la qualité de service, l'agence de proximité Nord Ouest de Limoges habitat, située dans le quartier de La Bastide, a déménagé au mois de novembre 2024. Initialement implantée au 48 rue Camille Pissarro, elle a rejoint de nouveaux locaux plus modernes et plus accessibles, situés au **10/12 rue Camille Pissarro**, avec une entrée par la galerie de l'Espace Service La Bastide.

Ce déménagement s'inscrit dans la volonté de Limoges habitat d'être au plus près des habitants tout en leur offrant un environnement d'accueil adapté, fonctionnel et convivial.



Quali'HLM® : une démarche structurante pour améliorer la qualité de service

En décembre 2023,

Limoges habitat a lancé une démarche Quali'HLM®, dans le cadre d'un diagnostic Habitat Qualité Services (HQS) mené avec l'appui d'un cabinet extérieur. Cette initiative s'inscrit dans une volonté forte de structurer l'amélioration continue du service rendu aux locataires, à un moment où le contexte socio-économique du territoire (paupérisation, incivilités, vacance croissante) impose une action déterminée pour maintenir une relation de proximité et renforcer la satisfaction des locataires.

En février 2024,

Un audit a été réalisé. Ce diagnostic a permis de mettre en évidence plusieurs points forts : un accueil de qualité (plus de 60 000 appels par an avec un taux de décroché supérieur à 92 %), une communication structurée, une accessibilité renforcée, un personnel engagé et un plan de formation ambitieux. Il a également mis en lumière 6 axes d'amélioration prioritaires, désormais traduits en Plans d'Actions d'Amélioration (PAA) :

- L'organisation et le pilotage de la qualité
- La remise en état des logements (REL)
- L'information des locataires lors de l'entrée dans les lieux
- La propreté des parties communes
- Le traitement des réclamations
- Les canaux d'entrée des réclamations



Pour accompagner cette transformation, un Comité de Pilotage Qualité a été instauré et des groupes de travail thématiques interservices ont été mobilisés. Un point régulier est désormais inscrit à l'ordre du jour du Conseil de Concertation Locative, afin d'associer les représentants des locataires à chaque étape.

Enquête de satisfaction

Dans le cadre de sa démarche qualité, Limoges habitat a réalisé en 2024 plusieurs enquêtes de satisfaction auprès de ses locataires, afin de mieux comprendre leurs attentes et améliorer les services proposés.

Enquête : Accompagnement des locataires suite au projet ANRU

96 %

taux de satisfaction



Cette enquête avec un taux de participation de 46 % a permis de mesurer le ressenti des locataires sur la qualité de l'information, les conditions de leur logement et leur satisfaction à l'égard de leur nouveau logement, de leur immeuble et de leur quartier.

Enquête : Nouveaux entrants

93 %

taux de satisfaction
au parcours d'entrée



79 %

taux de satisfaction
au logement attribué



92 %



Connaissance du gardien :
un point clé de proximité

L'enquête auprès des nouveaux entrants s'est intéressée à leur parcours d'entrée dans le logement social : canaux d'information, dépôt de la demande, accueil en agence, présentation du livret d'accueil ou encore satisfaction à l'égard du logement attribué.

Le Conseil de Concertation Locative

Adopté le 12 octobre 2023 pour une durée de 3 ans, le Plan de Concertation Locative est établi entre Limoges habitat et les représentants des locataires. Il prévoit des moyens financiers et matériels pour permettre aux associations de locataires d'exercer leurs missions dans un cadre structuré.

Comment est calculé le budget annuel ?



sur la base
de 2 €/logement occupé



Budget réalisé en 2024 :

29 550 €



- Subvention de fonctionnement et en soutien aux actions associatives : 6 950 €
- Exonération de loyers associatifs : 19 900 €

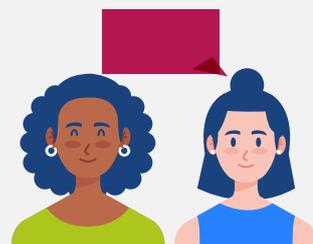
Le budget annuel est calculé sur la base de 2 €/logement occupé.

En 2024, 6 950 € ont bénéficié aux associations sous forme de subventions de fonctionnement, 2 700 € en soutien aux actions associatives et 19 900 € de gratuité de loyer. Trois associations sont impliquées : la CNL, la CSF et l'UFC-Que Choisir.

En 2024, 3 réunions se sont déroulées avec pour sujets :

- Information sur les charges locatives : pédagogie autour de la composition des charges, leur évolution, et la régularisation annuelle.
- Présentation du chèque énergie : rappel des conditions d'éligibilité, démarches et possibilité de transmission au bailleur.
- NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) : avancement des relogements et démolitions dans les quartiers concernés.
- Démarche Quali'Hlm : état d'avancement de cette labellisation qualité, qui vise à améliorer la relation bailleur-locataire.
- Sécurité dans les quartiers : retour sur convention locale de sécurité et pistes d'amélioration.
- Résidentialisation à La Bastide (proposition CSF) : discussion sur la facturation des parkings extérieurs fermés, validation d'un questionnaire sur l'usage et la gestion des parkings et la gestion des espaces verts.
- Marchés d'entretien ménager : mise au point sur les nouvelles prestations, notamment à La Bastide avec l'arrivée des Chemins Jacques.
- Télérélevé des compteurs d'eau : présentation du prestataire retenu et options techniques envisagées.
- Application locataires : retour sur les fonctionnalités et les évolutions possibles.
- Régularisation des charges 2023 & projection 2024 : transparence sur les écarts constatés et anticipation budgétaire.
- Politique des loyers : présentation de l'indice de revalorisation et de la stratégie tarifaire.

Ces réunions permettent d'informer et de concerter les représentants des locataires sur les sujets qui les concernent directement, en assurant transparence et dialogue constructif avec Limoges habitat. Elles renforcent la participation des associations de locataires dans les décisions liées à la gestion, aux services et aux projets de leur cadre de vie.



MARCHÉS PUBLICS

50

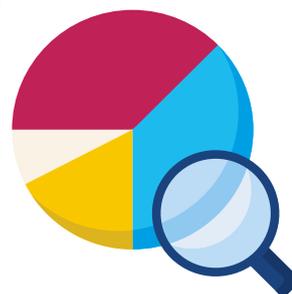
marchés publics

141

lots attribués

Montant

51.693.820€ HT



10.185

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.

65 %

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

Dont :

Prestations intellectuelles/fournitures et services

15 795 031 €

Montant des commandes passées par les moyens généraux

Travaux

35 898 788 €



Travaux attribués à des entreprises implantées en Haute-Vienne

29 575 648 € soit 82 %



LE RAPPORT FINANCIER

Les indicateurs de gestion de Limoges habitat demeurent satisfaisants et conformes aux prévisions établies dans l'outil Visial ainsi qu'au budget voté pour l'exercice 2024.

En 2024, Limoges habitat a réalisé un chiffre d'affaires de 59,7 millions € et dégagé un résultat net de 2,5 millions d'euros. Ce bénéfice est conforté par un taux d'autofinancement supérieur à 11 % pour la troisième année consécutive, témoignant d'une solidité financière durable. Le potentiel financier poursuit également sa progression, atteignant 1 007 € par logement, soit le niveau le plus élevé observé depuis quatre ans.

Le niveau d'endettement, maîtrisé à 27,6 % des loyers, reste plus de 10 points en deçà de la moyenne nationale, illustrant une gestion rigoureuse de la dette. Cette stabilité dans le temps confirme par ailleurs une capacité d'endettement encore significative.

Ces ratios équilibrés permettent d'aborder l'avenir avec sérénité.

Du côté des dépenses, Limoges habitat a maintenu en 2024 un rythme soutenu d'investissement, s'élevant à 33 millions d'euros. Ce montant se répartit entre 6 millions d'euros pour le développement, 27 millions d'euros pour la réhabilitation et le plan d'entretien du patrimoine.

Parallèlement, les dépenses d'entretien courant du parc immobilier sont en hausse, traduisant une volonté constante de valorisation et de pérennisation du patrimoine : 5,8 millions d'euros ont ainsi été consacrés à la remise en état des logements et aux travaux d'entretien.

Le nouveau Plan Stratégique du Patrimoine 2024-2033 prévoit un investissement global de 409 millions d'euros sur dix ans. Il intègre, outre les opérations de réhabilitation thermique et de construction neuve, une enveloppe importante de 182 millions d'euros dans le cadre du programme ANRU.

Pour accompagner cette ambition, Limoges habitat s'appuie sur des partenariats solides. Avec Limoges Métropole, collectivité de rattachement, via une convention prévoyant 3 millions d'euros de subventions sur trois ans. Et avec la Banque des Territoires, qui a souscrit 8 millions d'euros de titres participatifs émis par Limoges habitat.

Exploitation Le Compte de Résultat 2024

Charges

Produits

Charges

Charges décaissables d'exploitation courante

Produits encaissables d'exploitation courante

Produits

Intérêts des emprunts
locatifs
5.542 K€

Dotation aux
amortissements
11.714 K€

Taxe foncière
8.046 K€

Maintenance
15.780 K€

Frais personnel
12.234 K€

Frais de gestion
10.886 K€

Coût des impayés
1.453 K€

Pertes de charges
Dotation PGE
1.072 K€

Autres dotations
1.606 K€

Charges exceptionnelles
7.417 K€

Résultat
2.503 K€

Annuités des emprunts
locatifs
12.670 K€

Taxe foncière
8.046 K€

Maintenance
15.780 K€

Frais de personnel
12.234 K€

Frais de gestion
10.886 K€

Coût des impayés
1.453 K€

**Autofinancement
courant**
4.795 K€

LOYERS QUITTANCES
60.203 K€

PRODUITS DIVERS
4.771 K€

PRODUITS FINANCIERS
889 K€

LOYERS QUITTANCES
60.203 K€

PRODUITS DIVERS
4.771 K€

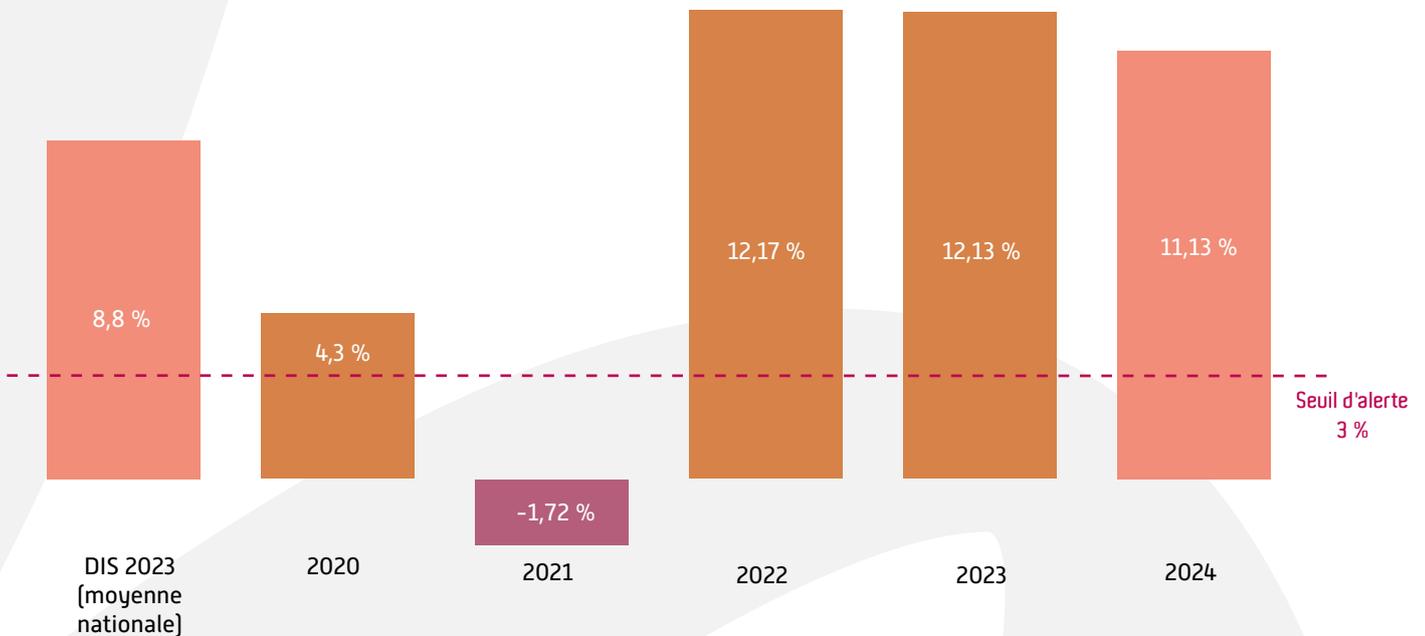
PRODUITS FINANCIERS
889 K€

REPRISE
3.326 K€

PRODUITS EXCEPTIONNELS
9.065 K€

Chiffres exprimés en milliers d'€

Capacité d'auto-financement



La capacité d'auto-financement (CAF) correspond à la part des ressources générées par l'organisme qui peut être réinvestie dans ses projets (rénovation, construction, entretien...) sans avoir recours à l'emprunt. Elle reflète la santé financière de Limoges habitat et sa capacité à mener des investissements tout en assurant la pérennité de son activité. Un indicateur stratégique suivi de près, avec un seuil d'alerte fixé à 3 %.

Investissement

Les dépenses

Les investissements représentent 33,37 M€.

Des chantiers sont achevés et d'autres sont toujours en cours sur 2024.

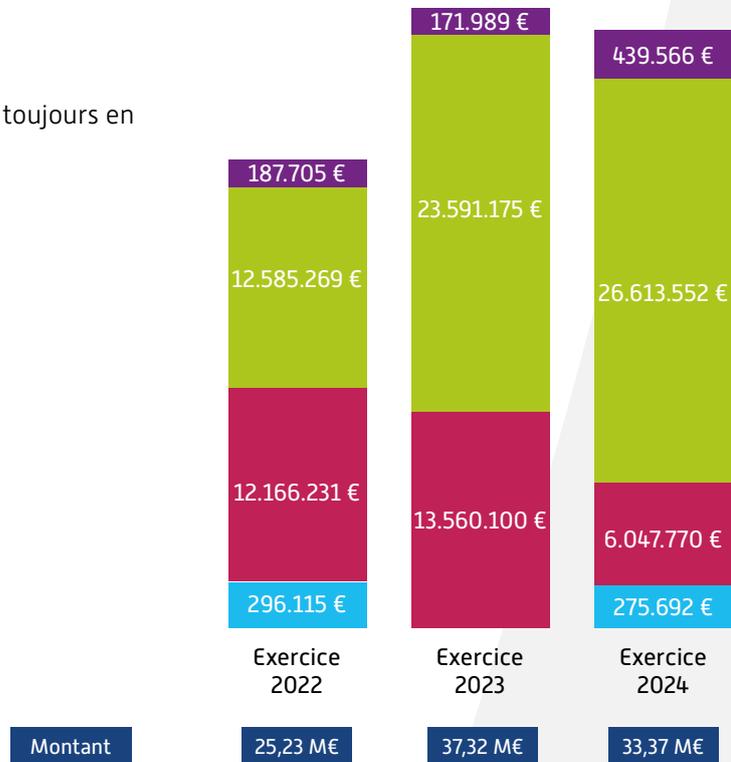
Réhabilitations :

- Montjovis = 7 697 000 €
- Léon Jouhaud = 3 190 000 €
- 8 curie = 2 710 000 €

Constructions neuves :

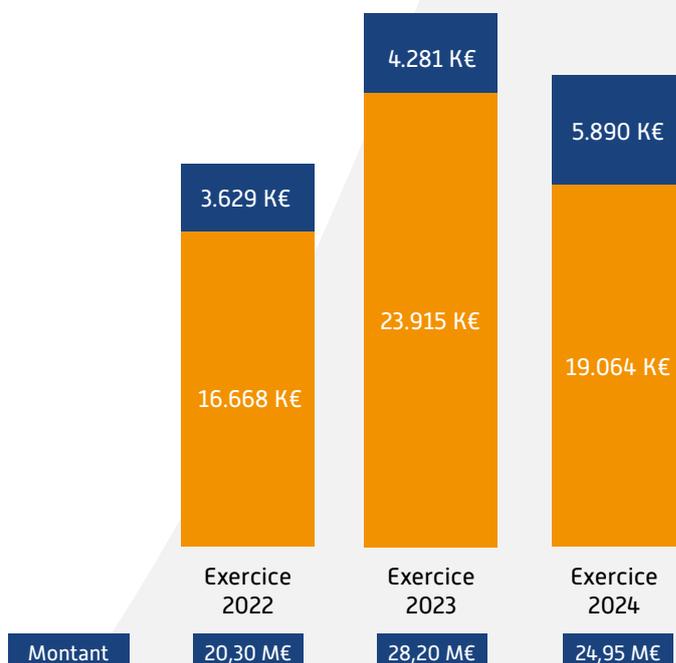
- Léo Délibes = 1 226 000€
- La Filature = 2 395 000 €
- Rue de l'église = 6 000 000 €

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



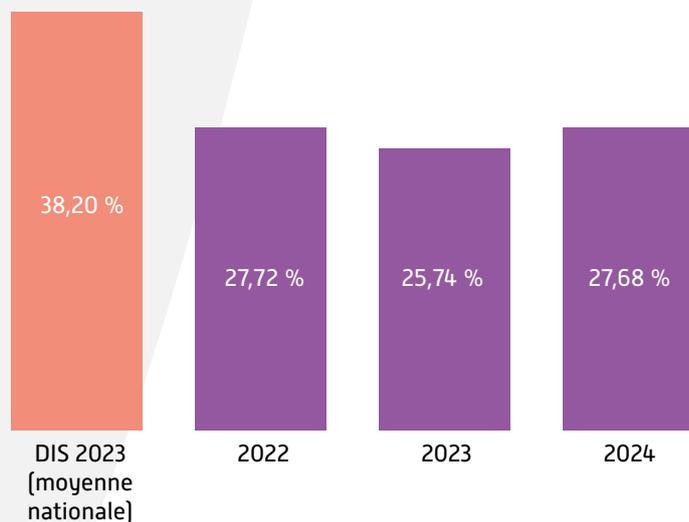
Les recettes

- Subventions
- Emprunts



Endettement

Un niveau d'endettement bas, dont les annuités représentent seulement 27,68 % des loyers.

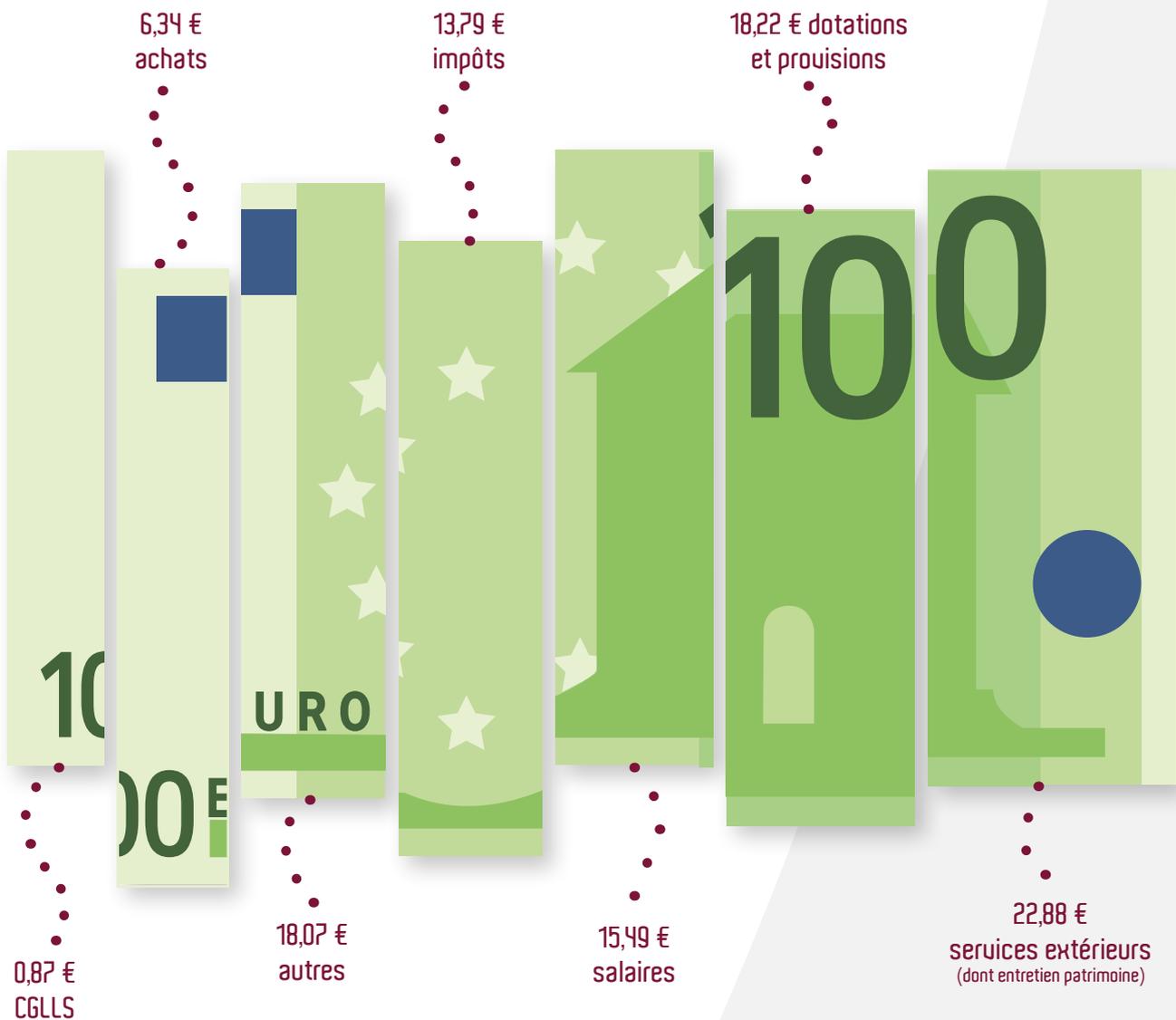


Entretien du parc

Il correspond à la remise en état des logements.



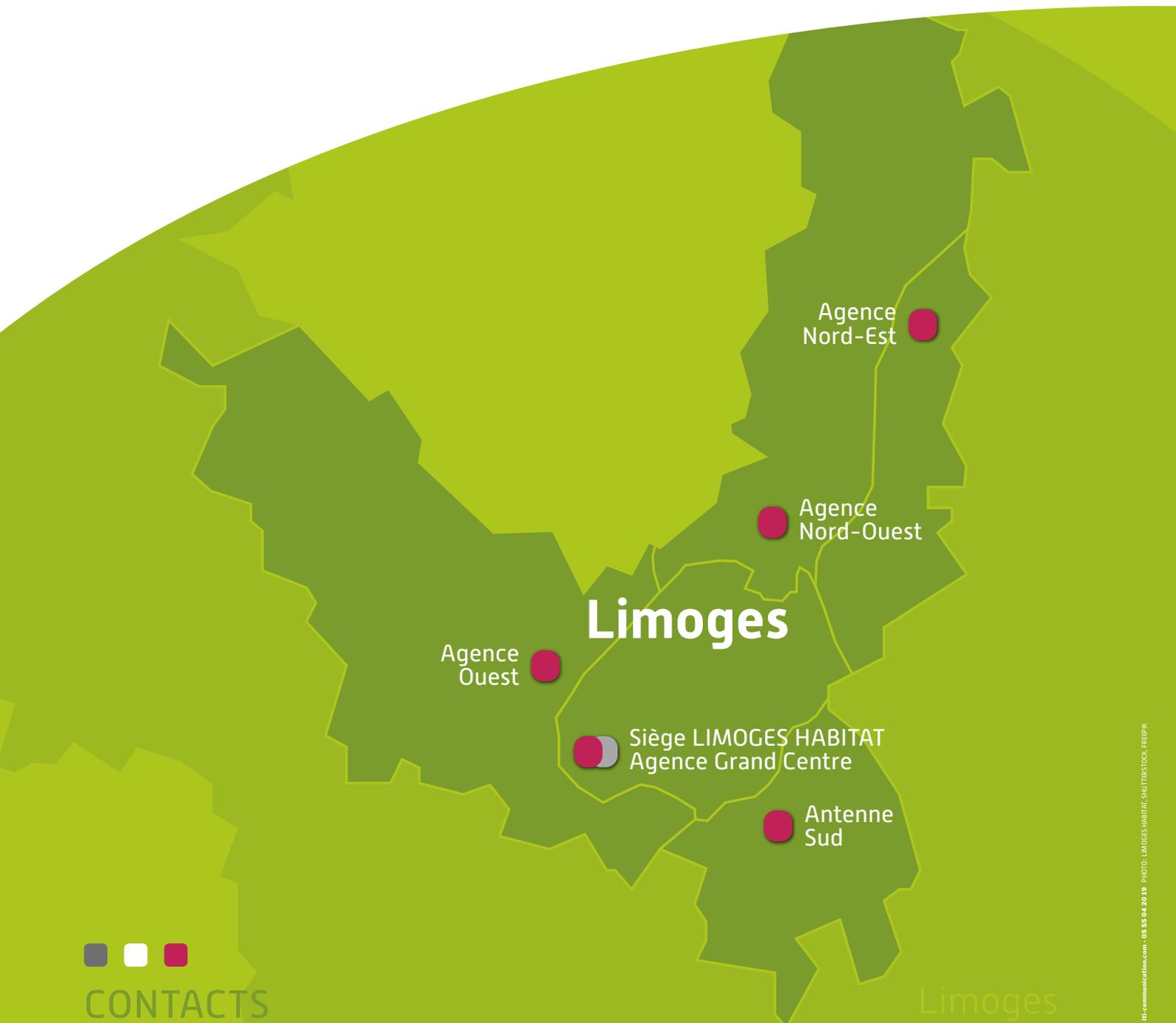
Répartition des charges pour 100 €



4,34 € de résultat

Le résultat alimente les fonds propres permettant d'investir.





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