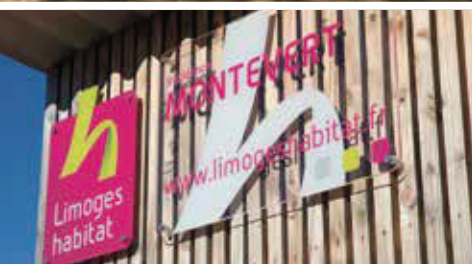


Rapport d'activité 2018



Édito



Madame, Monsieur,

Madame Carole Cheucle, Directrice Générale de Limoges habitat et moi-même, Président du Conseil d'Administration, vous présentons avec une grande satisfaction le rapport d'activité de notre Office Public d'HLM au titre de l'année 2018.

De nombreux évènements et de nouvelles contraintes financières sont venus impacter notre actualité en 2018. Dans cet environnement complexe, Limoges habitat a su conserver son dynamisme, mais a aussi fait preuve d'innovations pour adapter notre offre locative à une demande spécifique croissante (label Autonomie – Accessibilité et Bien-être pour les seniors, logements étudiants et jeunes salariés).

Si l'adaptabilité reste un pilier fondamental de notre évolution, la proximité avec nos locataires demeure au centre de nos préoccupations. Au cours de l'année 2018, Limoges habitat a ouvert plusieurs points d'accueil, véritables compléments à nos agences de proximité. Rester à votre contact et tisser des liens avec vous, nous semble indispensable pour améliorer la qualité de nos échanges.

Autre évènement marquant la vie de votre Office en 2018, la concrétisation de notre charte éthique. Dans cette charte, qui s'adresse à tous, administrateurs, locataires et collaborateurs, est inscrit l'ensemble de nos valeurs et de nos engagements. Ce n'est qu'en s'appuyant sur ces valeurs et ces engagements que nous pourrons, ensemble, inscrire le développement de Limoges habitat dans un avenir positif et surtout, faire que Limoges habitat demeure un acteur économique de premier plan sur notre territoire. Mais aussi, un véritable soutien du dynamisme entrepreneurial local.

Réhabiliter, embellir, construire, ensemble et pour vous, resteront nos volontés affirmées en 2019, comme cela a été le cas en 2018.

Recevez nos plus cordiales salutations.

Bruno Genest
Président de Limoges habitat

Carole Cheucle
Directrice Générale

Sommaire

03

Édito

06

Chiffres clefs 2018

08

Les faits marquants 2018

10

Notre organisation

- 10 Le Conseil d'administration
- 12 L'organigramme
- 13 Les équipes
- 15 La démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE)

16

Gouvernance et ressources humaines

- 16 La Gouvernance
- 19 Les Ressources Humaines

22

Affirmer nos valeurs et notre démarche éthique

- 22 Nos valeurs
- 22 La charte éthique
- 23 Le dispositif d'alerte éthique



Espaces extérieurs de la résidence Vanteaux.

24

Préserver l'environnement

- 24 Maîtriser les consommations dans le fonctionnement interne
- 25 Revaloriser les déchets
- 26 Diminuer notre empreinte écologique à travers nos achats
- 26 Maîtriser les dépenses d'énergie sur le patrimoine
- 27 Préserver la biodiversité
- 27 Construire, réhabiliter et entretenir le patrimoine de manière plus durable

28

Renforcer notre utilité sociale

- 28 Adapter notre offre de logements aux besoins des populations
- 30 Traiter de façon égalitaire et transparente la demande de logement et les attributions
- 32 L'occupation du parc
- 33 Accompagner les locataires
- 34 Favoriser le vivre ensemble et susciter la participation des habitants
- 35 Améliorer la qualité de service



Le guide des éco-gestes

36

Renforcer notre ancrage territorial

- 36 Développer l'accueil sur les quartiers
- 43 Dialoguer avec les parties prenantes
- 45 Affirmer notre rôle en tant qu'acteur économique et sociétal

46

Le rapport financier

- 48 L'année 2018
- 49 Exploitation : Le Compte de Résultat 2018
- 50 Exploitation - Pour aller plus loin... Quelques Indicateurs
- 52 Investissement : Le Bilan 2018
- 53 Quelques indicateurs

Chiffres clefs 2018



13.052
logements gérés

dont
99 maisons
individuelles



221



Lits en foyers équivalents logements

57



commerces

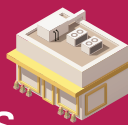
5 agences
de proximité

Présent dans
10 communes
de la Communauté Urbaine
de Limoges Métropole



293 collaborateurs

23 locaux
associatifs



 espaces
administratifs **33**

Études

564



logements neufs



409

Logements en
réhabilitation et
résidentialisation

Travaux en cours

698



logements en résidentialisation



223

logements neufs

743

logements en
réhabilitation



25.000
locataires

73.948

personnes
accueillies au siège
et dans les agences



46.490



appels téléphoniques reçus

3.955

heures
d'insertion générées
par les Marchés Publics



41.329.736 millions d'€
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

TAUX DE VACANCE : 9.65 % DONT 5,9% DE VACANCE COURANTE

Les faits marquants 2018



Février 2018

Arrivée de la nouvelle Directrice Générale, Carole Cheucle.

Avril 2018



Ateliers en partenariat avec l'IFMK (Institut de Formation en Masso-Kinésithérapie).



Sortie du Livre de Pascal Plas sur l'architecte Roger Gonthier.

Mai 2018



Remise des diplômes des gardiens et chargés d'accueil.

Janvier 2018

Cérémonie des vœux et remise des médailles du travail.



Mars 2018



Participation au salon de l'habitat.



Tournage d'un reportage sur le Label Séniors pour le JT de TF1.

Juin 2018



Campagne pour les logements jeunes.



Participation au Rallye des Pépites.



Aménagement des espaces extérieurs de la résidence Vanteaux.

Juillet 2018



Lancement d'un jeu en interne avec le Tote Bag Limoges habitat.

Septembre 2018



Journée d'Entreprise de Limoges habitat.

Novembre 2018



Élection des représentants des locataires.



Raccordement aux réseaux urbains alimentés par la chaufferie Biomasse.



Remise des prix du concours de fleurissement 2018.

Août 2018



Ouverture du point d'accueil du Sablard.

Octobre 2018

Pose de la première pierre de la future résidence « Les Prés Fleuris » à Beaune-les-Mines.



Décembre 2018

Élection du Comité Social et Économique.



NOTRE ORGANISATION

Le Conseil d'Administration

Composition du Conseil d'Administration

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

■ **6 élus désignés par la Communauté Urbaine de Limoges Métropole**

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

■ **9 personnalités qualifiées**

Monsieur Jean-Christophe ALARY
Madame Nabila ANIS
Monsieur Philippe BARRY
Monsieur Maurice BORDE
Monsieur Laurent DEBRACH
Monsieur Fabrice ESCURE
Monsieur Christian RABACHOU
Monsieur François RAYSSE
Madame Béatrice TRICARD

■ **2 représentants socio-professionnels**

Madame Marie HERNANDEZ, Union Départementale des Associations Familiales
Madame Annie VIROULAUD, Caisse d'Allocations Familiales

■ **1 représentant Action Logement**

Monsieur Serge JAMMET

■ **2 représentants des organisations syndicales**

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

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

Monsieur Mevlut CAN, (Association ARCHES)
Madame Catherine JARRY, (Association ATOS)

■ **5 représentants des locataires élus le 28 novembre 2018 pour un mandat de 4 ans**

Monsieur Jacky BOUHIER, C. S. F.
Madame Christiane CHEYPE, C.N.L.
Madame Danielle DUVALET, C. S. F.
Monsieur Alexandre HAROUCHI, C.N.L.
Madame Renée LUCAS, C.N.L.

Le Conseil d'Administration se réunit au moins 4 fois par an.

Bureau du Conseil d'Administration

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

IL EST COMPOSÉ DE 7 MEMBRES :

Président : Monsieur Bruno GENEST

Vice-Président : Monsieur Maurice BORDE

■ Membres

Madame Nabila ANIS,
Monsieur Jean-Marie LAGEDAMONT,
Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD,
Monsieur Philippe REILHAC,
Madame Danielle DUVALET,
[représentante des locataires].

Il se réunit 6 à 8 fois par an.

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.

Président : Monsieur Philippe REILHAC

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

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

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

Membres titulaires : Monsieur Maurice BORDE (Président), Monsieur Philippe REILHAC,

Membres suppléants : Monsieur Bruno GENEST, Monsieur Jean-Marie LAGEDAMONT

■ Le Conseil de Concertation Locative (CCL)

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

Monsieur Jean-Christophe ALARY

Monsieur Laurent DEBRACH

Monsieur Fabrice ESCURE

Monsieur Bruno GENEST

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

2 NOUVELLES COMMISSIONS ONT ÉTÉ CRÉÉES EN 2018

■ La Commission Finances

Président : Monsieur François RAYSSE

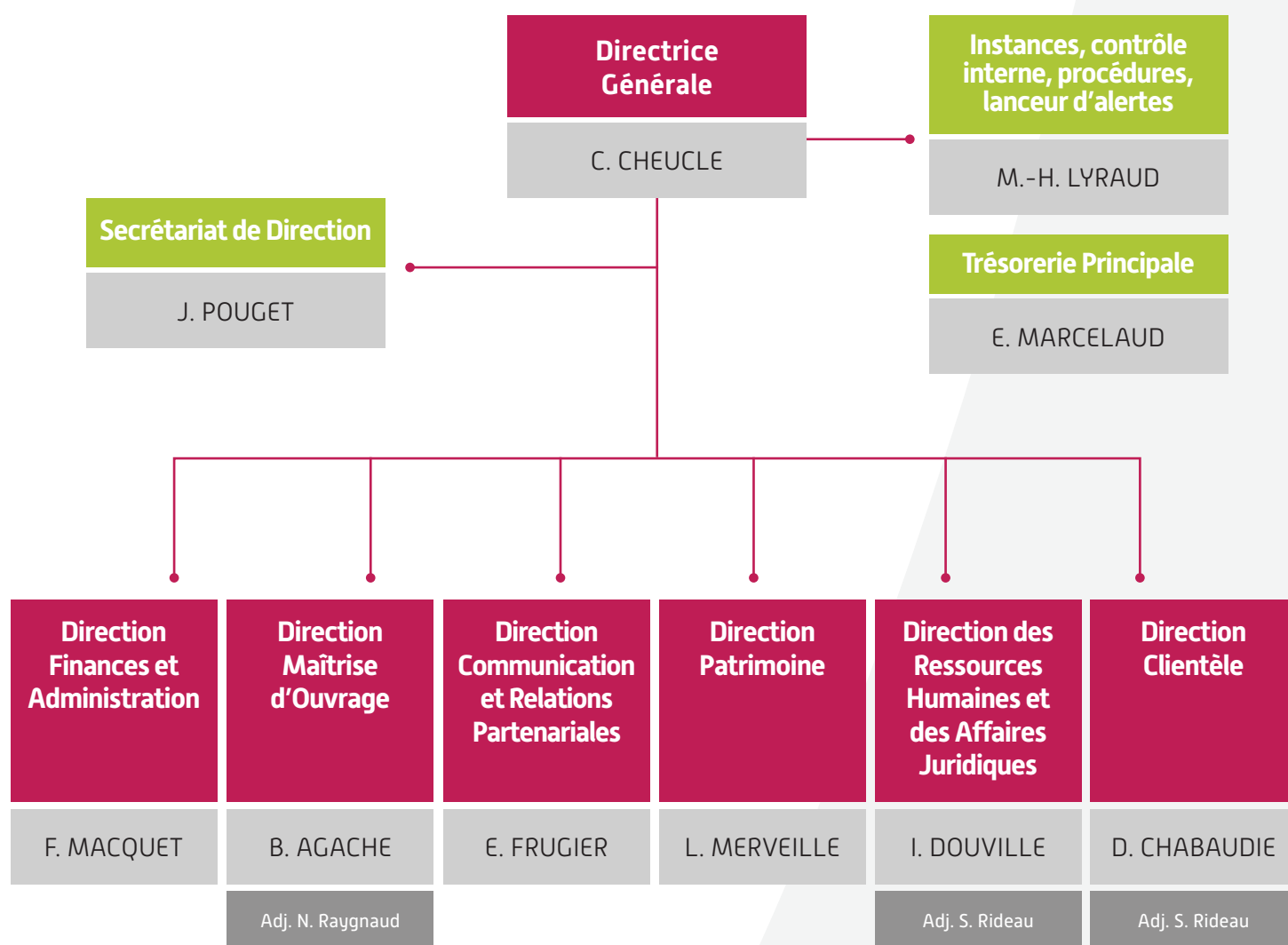
Membres : Monsieur Maurice BORDE, Madame, Monsieur Bruno GENEST, Monsieur Christian RABACHOU, Danielle DUVALET [représentante des locataires].

■ La Commission Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE)

Présidente : Madame Nabila ANIS

Membres : Monsieur Alain DELHOUME, Monsieur Gilles LEFRERE, Madame Annie VIROULAUD, Madame Christiane CHEYPE [représentante des locataires].

L'organigramme



Les équipes

Effectifs au 31/12/2018



153 fonctionnaires



135 CDI



1 CDD



4 autres
(alternance ou contrat
de professionnalisation)



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

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

Hors détachement et disponibilité

■ 2016

■ 2017

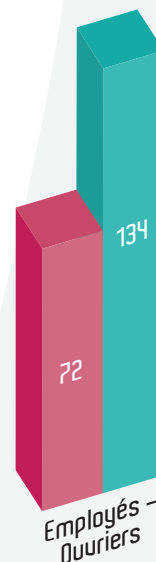
■ 2018



RÉPARTITION H/F PAR CATÉGORIES

■ Femme

■ Homme

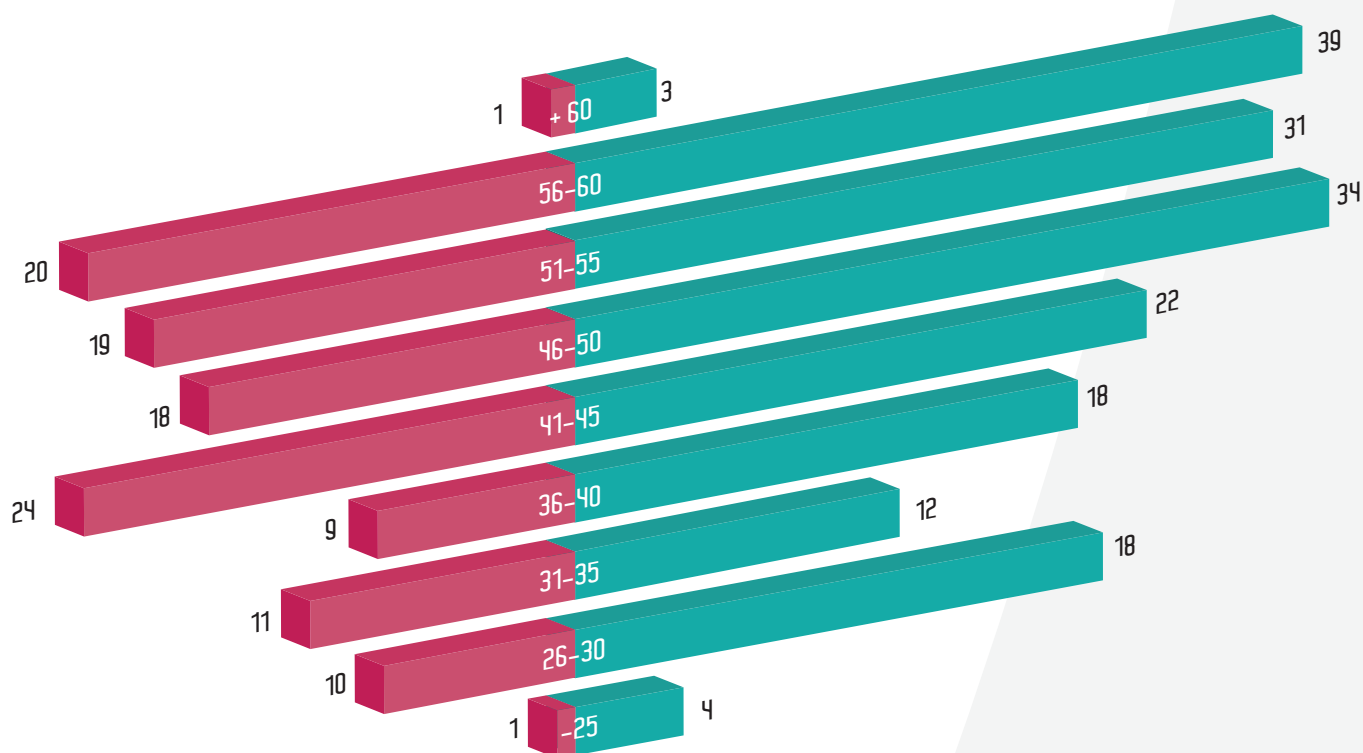


Les équipes (suite)

PYRAMIDE DES ÂGES : RÉPARTITION PAR SEXE

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

■ Femme
■ Homme



Diversité des métiers



Technique :
95 collaborateurs



Proximité :
88 collaborateurs



Administratif :
110 collaborateurs

La démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE)

La Responsabilité Sociétale des Entreprises est la contribution des entreprises au développement durable.

La RSE permet de mieux répondre aux défis auxquels Limoges habitat est confronté et aux attentes de ses parties prenantes. C'est aussi une nouvelle vision de son rôle et de sa responsabilité dans la société.

Limoges habitat fait le choix de s'engager dans cette démarche de façon volontaire, car son cœur d'activité, le logement social, a des impacts majeurs tant au niveau environnemental, qu'économique et social.

Calendrier RSE



Les axes de travail du projet RSE

GOVERNANCE
RESSOURCES
HUMAINES



L'ÉTHIQUE



L'ENVIRONNEMENT



L'UTILITÉ SOCIALE



L'ANCRAGE
TERRITORIAL



GOUVERNANCE ET RESSOURCES HUMAINES

La Gouvernance

Le Conseil d'Administration et ses Commissions

INFORMATION ET COMMUNICATION



Une information à destination des administrateurs, **La Lettre Actu [9 en 2018]** est transmise aux membres du Conseil d'Administration depuis cette année.

FONCTIONNEMENT

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration a été modifié (réunions, règles déontologiques, création de commissions) ainsi que celui du Bureau.

Les travaux des différentes instances connaissent un taux de présence important :

- **Conseil d'Administration : 6 séances** (taux de présence moyen de 93.07%)

Un nombre moyen de délibérations de 14 par séance (16 en 2017), dont :

- >> 81 % adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés (89 % en 2017),
- >> 15 % adoptées à la majorité (5 % en 2017)
- >> 4 rejetées (3 reportées en raison d'un ordre du jour trop dense et 1 rejetée en attente de complément d'informations)

- >> Un nombre moyen de communications de 34 par séance. (25 en 2017)
- >> Allongement de la durée moyenne des séances à 3 heures 19. (2 heures 50 minutes en 2017)

- **Bureau : 7 séances** (taux de présence moyen : 93.88%)
- >> Un nombre moyen de délibérations de 7 par séance (8 en 2017), dont :
- >> 94 % adoptées à l'unanimité,
- >> 3 rejetées (6 %)
- >> Nombre moyen de communications : 8 par séance. (2 en 2017)
- >> Forte augmentation de la durée moyenne des séances à 2 heures 56. (1 heure 48 en 2017)

- **Commission d'Attribution des Logements : 52 réunions** (taux moyen de présence: 90.04%)

- **Commission d'Appel d'Offres : 14 séances** (taux moyen de présence: 90.48%)

- **Jury de Concours : 1 jury de concours en 2018** (opération La Filature). taux de présence : 100%

- **Conseil de Concertation Locative : 4 réunions annuelles** : (taux moyen de présence : 90.63%)

2 NOUVELLES COMMISSIONS ONT ÉTÉ CRÉÉES AU COURS DU DERNIER TRIMESTRE :

- **Commission Finances : 1 réunion** (taux de présence : 80%)
- **Commission RSE : ne s'est pas réunie en 2018**

Le Contrôle Interne

Il vise 3 objectifs principaux :

- Accroître l'efficacité opérationnelle.
- Assurer la fiabilité des informations financières et de gestion.
- Veiller à la conformité aux lois et réglementations en vigueur ainsi qu'au respect des politiques et procédures internes.

Le contrôle interne est l'affaire de tous, des organes de gouvernance à l'ensemble des collaborateurs de l'organisme. Il est mis en œuvre à tous les niveaux de la hiérarchie. Il fait partie de la culture de l'entreprise.

Le Comité d'audit est l'instance décisionnaire en matière de Contrôle Interne :
(Comité de Direction, responsable Contrôle Interne, responsable RSE, Auditeur(s) Interne(s))

Il valide les procédures et détermine le programme d'audit interne pour s'assurer que les modes de fonctionnement sont conformes.

La cartographie des risques établie en 2017 sera revue en 2019.

LES PROCÉDURES VALIDÉES :

- Gestion des états des lieux de sortie et de la remise en état des logements
- Réalisation des Audits internes
- Elaboration du Plan d'Entretien du Patrimoine
- Préparation et exécution budgétaire
- Gestion des Attributions de logements
- Gestion des flux entrants (courrier)
- Instances de gouvernance
- Dispositif de gouvernance
- Gestion des projets transverses
- Arbitrage des opérations d'investissement

La Gouvernance (suite)

Constitution d'un Comité d'Engagement

Avec pour objectif de réaliser les opérations les plus pertinentes tant d'un point de vue commercial, que technique et financier, un Comité d'Engagement a été créé courant 2018. Sous l'autorité de la Directrice Générale, ce comité réunit les **Directions Clientèle, Administration et Finances, Patrimoine et Maîtrise d'Ouvrage**.

Ce comité procède ainsi à l'examen de toutes les composantes des opérations qui lui sont présentées et, le cas échéant, arrête les conditions de présentation des opérations aux instances délibératives de Limoges habitat.

Accompagnant la constitution du Comité d'Engagement, **les chargés d'opérations** ont élargi leur périmètre d'intervention à la **prospection foncière et à la réalisation d'études de faisabilité** augmentant ainsi le nombre de fonciers étudiés et réduisant les délais de présentation des projets aux instances décisionnelles.

Le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)

La loi Molle (2009) a instauré l'obligation pour un bailleur social d'élaborer un PSP, afin d'avoir une vision globale de l'évolution du patrimoine à moyen et long terme (projection sur 10 ans). Il sert de base pour l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS).

Élaboré en 2009, il a été mis à jour régulièrement avant d'être refait en 2018 et validé par le Conseil d'Administration.

Il a été procédé :

- À l'établissement d'un diagnostic : analyse du parc selon la qualité, l'attractivité et le positionnement des logements sur le marché.
- À la détermination des orientations patrimoniales pour chaque groupe d'habitations
- À l'arbitrage de scénarios.

Les leviers d'actions retenus :

- Plan de réhabilitations et résidentialisations
- Plan d'entretien programmé
- Plan de déconstruction
- Plan de développement de l'offre nouvelle
- Plan de vente

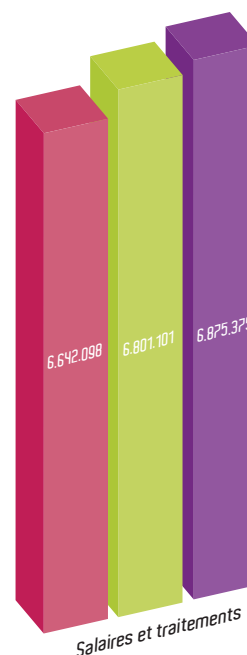
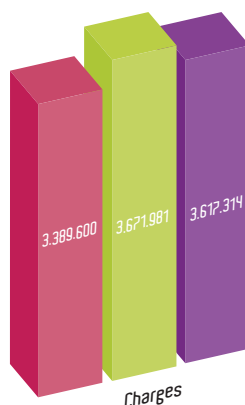
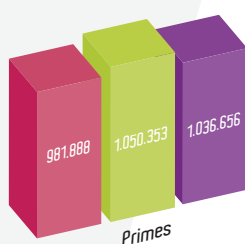
Outil dynamique, le PSP sera mis à jour annuellement et réactualisé tous les 3 ans.

Les Ressources Humaines

La masse salariale

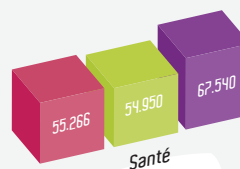
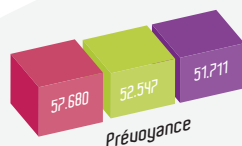
ÉVOLUTION DE LA MASSE SALARIALE

■ 2016
■ 2017
■ 2018



LES AVANTAGES SOCIAUX

■ 2016
■ 2017
■ 2018



Limoges habitat a également versé au Comité d'Entreprise en 2018 :

15.000€ au budget de fonctionnement

188.000€ au budget d'œuvre sociale

Mouvements de personnel

6 départs 4 retraites 7 embauches



Les Ressources Humaines (suite)

La Formation



FORMATION HYGIÈNE ET SÉCURITÉ :
56 personnes sur 25 jours

L'UNIVERSITÉ D'ENTREPRISE

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

Métiers	Nombre de jours	Nombre de personnes	Budget
Gardiens d'immeubles	37	23	76.590 €
Chargés d'accueil	24	14	43.200 €
Chargés d'opérations	8	5	16.800 €
TOTAL	69	42	136.590 €



LES QUALIFICATIONS OBTENUES :

22 diplômes de gardiens
7 diplômes de chargés d'accueil

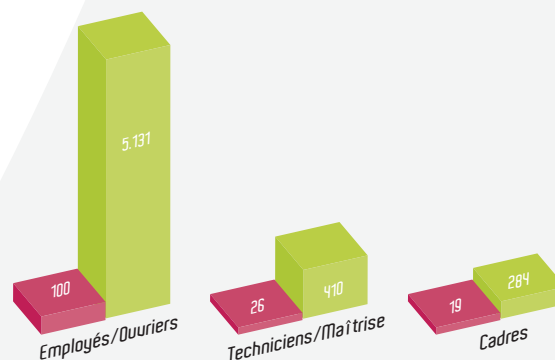
LE BUDGET FORMATION

■ Cotisations obligatoires
■ Coût pédagogiques



PERSONNES FORMÉES PAR CATÉGORIES

■ Nombre
■ Heures



Santé et sécurité au travail

Révision du Document Unique d'Évaluation des Risques



LES ACCIDENTS DU TRAVAIL

Taux de gravité : 0.98% • Taux de fréquence : 35,76%

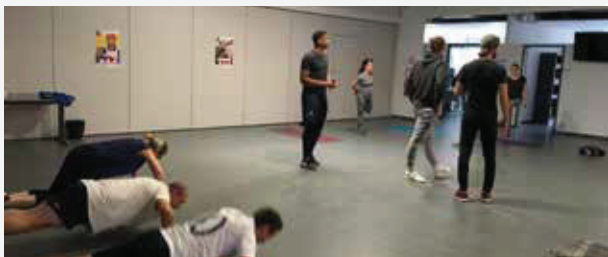
L'ABSENTÉISME

Année	Maladie		CLM - CLD*		AT*		Paternité		Maternité	
	Pers.	Jours	Pers.	Jours	Pers.	Jours	Pers.	Jours	Pers.	Jours
2016	132	3 456	11	2 397	22	1 609	3	33	8	659
2017	144	3 863	11	2 389	17	1 204	5	55	4	466
2018	127	3 283	7	2 389	17	722	4	44	4	442

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

Bien-être au travail

Des ateliers massages et gym douce ont été proposés avec succès aux personnels de Limoges habitat par les étudiants kinésithérapeutes de l'APSAH. Des étudiants STAPS ont également proposé des séances de gymnastique douce et de cardio.



VIS MA VIE

Des échanges d'expériences ont eu lieu entre des membres de différents services

■ Objectifs :

Mieux connaître le métier de son collègue, comprendre les procédures, avoir un regard extérieur, améliorer la communication et les échanges.

■ Retour d'expériences :

Échange de savoir-faire, simplification de certaines démarches, meilleure compréhension des objectifs et obligations de chacun.



Le dialogue social

Le Comité d'Entreprise s'est réuni 12 fois. 2456 heures de délégation ont été prises par les représentants du personnel

Accords collectifs signés :

- intéressement ■ horaires variables ■ classification
- rémunérations ■ astreinte

Au mois de décembre 2018, le nouveau Comité Social et Économique a été élu.

AFFIRMER NOS VALEURS ET NOTRE DÉMARCHE ÉTHIQUE

Un groupe de travail composé de collaborateurs de différents services a travaillé sur les valeurs de Limoges habitat et a rédigé une charte éthique.

Nos valeurs

RÔLE SOCIAL
DE PROXIMITÉ

ÉQUITÉ
DIVERSITÉ

RESPECT

EFFICIENCE

INTÉGRITÉ

La charte éthique

Elle revisite les relations internes et externes de Limoges habitat. À destination du personnel, des administrateurs et des parties prenantes externes, elle est annexée au Règlement Intérieur de Limoges habitat, aux Règlements Intérieurs du Conseil d'Administration et du Bureau.

Elle est accessible sur la plate-forme des marchés publics.

Elle le sera prochainement sur le nouveau site internet.



Le dispositif d'alerte éthique

La loi "Sapin II" du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, impose aux entreprises répondant aux seuils fixés par la loi (article 6-17), la mise en œuvre d'un recueil de signalements.

Afin de répondre aux exigences de cette loi, Limoges habitat a mis en place un dispositif d'alerte éthique et une plateforme de recueil d'alertes.

Cette plateforme, accessible directement pour lancer une alerte, est gérée par un prestataire externe : LEGAL & DIGITAL, chargé de recueillir, d'instruire et de transmettre les alertes à la Directrice Générale de Limoges habitat, et au référent interne désigné, Responsable du Contrôle Interne.



Perspectives 2019

Mise à jour du guide des marchés publics et de la charte d'utilisation du matériel informatique et de la téléphonie.

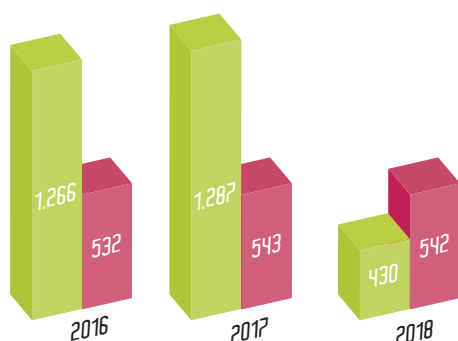
PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Maîtriser les consommations dans le fonctionnement interne

Le guide des éco-gestes a été rédigé avec la participation de collaborateurs réunis en groupe de travail. L'objectif étant de réduire les consommations internes.

CONSOMMATION D'EAU (en m³)

■ Centre Technique ■ Siège

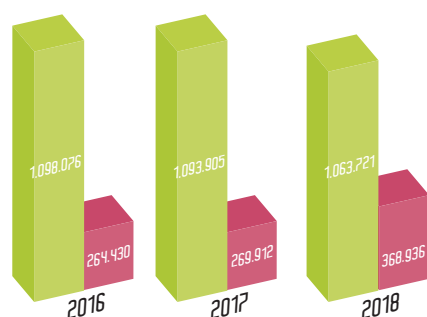


La consommation d'eau des années 2016-2017 au Centre Technique est due aux travaux dont il a fait l'objet.



CONSOMMATION DE PAPIER

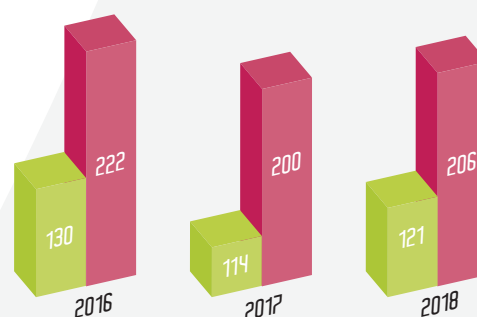
■ Noir et blanc ■ Couleur



Perspectives 2019 : Dématérialisation progressive des instances.

CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ (en Mwh)

■ Centre Technique ■ Siège



En 2019, un challenge est lancé en interne, entre étages au Siège, au Centre Technique et au sein des agences dans le but de réduire la consommation électrique.

LES DÉPLACEMENTS

Un audit de la flotte automobile a été réalisé en 2018 :

Les actions préconisées qui sont progressivement mises en place sont les suivantes :

- Rationalisation du parc
- Déploiement de véhicules adaptés
- Amélioration de la sécurité
- Abaissement des coûts d'entretien et diminution de la dépense carburant
- Amélioration de l'empreinte environnementale
- Pratique du co-voiturage et audio-conférences.

**528.625 km parcourus
par les véhicules de service.**

Revaloriser les déchets

■ Le papier

La collecte des papiers de bureau par la société Elise a permis de récolter 3473 kg de papier. Par ailleurs, 2.374 tonnes de papiers et cartons ont été revalorisées.

■ **Les déchets verts** : 137,11 tonnes

■ **Les encombrants** : 339 tonnes

■ **Autres déchets valorisables** : 19 tonnes dont 4.56 tonnes de métaux



■ **Les sols** : 1,378 tonnes par l'intermédiaire du fournisseur

■ **Mise en place de composteurs** : 37 composteurs sont actuellement en place sur les agences Centre, Nord/Est et Ouest. La participation des habitants à la mise en place et l'utilisation des composteurs est satisfaisante. D'autres installations sont à l'étude en partenariat avec le service propreté de La Communauté Urbaine de Limoges Métropole.

■ Participation à la Semaine Européenne de Réduction des Déchets :

- actions menées sur les secteurs avec des partenaires (La Communauté Urbaine de Limoges Métropole, la Ville de Limoges, les centres sociaux, les associations de résidents...) afin de sensibiliser les habitants à la réduction des déchets et à l'amélioration du cadre de vie.
- sur le secteur Foch : opération porte à porte réalisée afin de sensibiliser les résidents à l'hygiène, la propreté. Bilan : moins de jets de déchets par les fenêtres.
- participation à un groupe de travail propreté en partenariat avec la Ville de Limoges, la Communauté Urbaine de Limoges Métropole et les bailleurs sociaux.

■ Recyclage de palettes et différents matériaux :

- création de bacs pour des fleurs et herbes aromatiques
- création d'un salon de jardin
- création de mobilier et décoration pour les espaces verts



Diminuer notre empreinte écologique à travers nos achats

- **Les sols** : produits recyclables et recyclage des chutes de sols avec le fournisseur
 - **La peinture** : produits écolabellisés et classification A+
 - **Les produits d'entretien** : recherche permanente de produits éco-labellisés.
- Une expérience a été menée avec ce type de

produits dans le cadre d'un chantier d'insertion pour le nettoyage des parties communes au Val de L'Aurence

- **Le mobilier** : achat de mobilier en bois répondant aux normes PECF 2010 (forêts éco-gérées)

Maîtriser les dépenses d'énergie sur le patrimoine

REPLACEMENT DE CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES

Mise en place de 114 chaudières individuelles à condensation sur Beaublanc et Victor Thuillat

- **Coût** : 101 623.92€ HT
- **Gains attendus** : amélioration de la fiabilité, du confort, et de la performance énergétique [-15% de consommation attendus].

RÉFECTION DE RÉSEAUX

Réfections d'anciens réseaux secondaires de chauffage et d'eau froide/chaude. Déploiement d'environ 900m de réseaux à haute isolation thermique au Val de L'Aurence

- **Coût** : 125 343.40€ HT
- **Gain observé** : amélioration de la température de l'eau.
- **Gains attendus** : amélioration de la fiabilité, du confort, et de la performance énergétique.

GROS ENTRETIEN DE RÉSEAUX DE VENTILATION

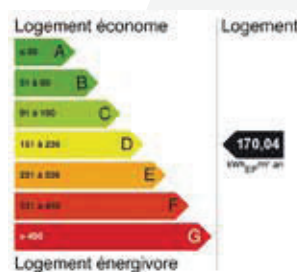
Ramonage décennal des installations de ventilation Vanteaux (1 et 2) et Bellevue

- **Coût** : 37 304.93€ HT
- **Gains attendus** : amélioration de la qualité de l'air et du confort, réduction des problèmes d'humidité et de moisissure.

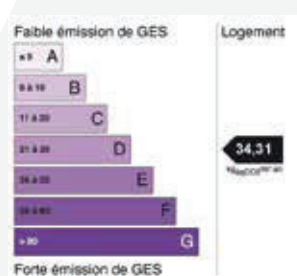
RACCORDEMENT DE 1541 LOGEMENTS AU RESEAU DE CHALEUR

Celui-ci a été étendu à la Bastide (858 logements), La Brégère (382 logements), le Mas Loubier (191 logements) et Strasbourg (110 logements)

- **Coût** : 0€ (pris en charge par le délégataire de la Ville de Limoges).
- **Remplacement du gaz par un mix bois/gaz (80/20%)** :
 - 80% de l'énergie est donc désormais renouvelable.
 - 4 fois moins de rejets de CO2 après le raccordement.
 - 80% de consommation d'énergies fossiles en moins.
 - Prix équivalent au gaz, mais plus stable et moins sujet aux hausses de prix.



Étiquette énergétique moyenne de Limoges habitat



Bilan GES [Gaz à Effet de Serre]

Préserver la biodiversité

Depuis 6 ans, Limoges habitat n'utilise plus de produits phytosanitaires.

Une gestion différenciée des espaces verts a été mise en place : recours à des prairies fleuries, aménagement paysager des espaces extérieurs, création d'hôtels à insectes.



Construire, réhabiliter et entretenir le patrimoine de manière plus durable



PERFORMANCES ET INNOVATION

Dans le droit fil des opérations déjà réalisées (NF Habitat HQE, Passivhaus, ...), Limoges habitat entend poursuivre **la recherche et la mise en œuvre de solutions innovantes et performantes** permettant notamment d'assurer des **meilleures conditions de confort aux résidents**.



LES DERNIÈRES LIVRAISONS LABELISÉES

602 logements livrés ces dernières années répondent aux exigences des normes et labels :

- RT 2005, RT 2012 (réglementation thermique)
- H&E: Habitat et Environnement qui a pour but la prise en compte de la préservation de l'environnement durant le cycle de vie d'un logement
- THPE : Très Haute Performance Énergétique
- BBC et BBC Effinergie : BBC-effinergie est une appellation visant à identifier les bâtiments à très faibles besoins énergétiques.



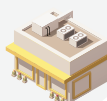
LES RÉHABILITATIONS

■ 7 581 291 € de travaux en réhabilitations en 2018

Objectifs principaux :

- Amélioration qualité de vie
- Amélioration enveloppe thermique
- Mise aux normes
- Accessibilité
- Sécurisation
- Innovation

743 logements en travaux de réhabilitation



ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCAUX COMMERCIAUX / ASSOCIATIFS

- 263 275 € : Réalisation des travaux liés à l'ADAP (Agenda d'Accessibilité Programmée)
- 103 552 € de travaux sur le patrimoine administratif de Limoges habitat :

- Renforcement et réfection murs d'enceinte de la cours du siège
- Remplacement de la passerelle accès passerelle siège
- Aménagement d'une salle de réunion Agence Beaubreuil
- Création d'une vitrine et d'un local sur le secteur Vignal



GROS ENTRETIEN

- 676 660 € travaux gros entretien :
 - 97 601 € de réfection de voiries, maçonnerie
 - 164 326 € de travaux de réfection ascenseurs (suite vandalisme) et portes de garages
 - 130 290 € de nettoyage réseaux divers et réparations
 - 214 951€ de réparations et d'entretien des couvertures et toitures terrasses
 - 19 500€ d'entretien divers dans parties communes
 - 49 992 € de sécurisation

INVESTISSEMENTS



- 1 439 464 €
 - 508 029 € réalisés pour la modernisation des ascenseurs
 - 203 026 € d'embellissements des parties communes
 - 84 437 € de travaux d'électricité dans les parties communes
 - 123 937 € pour la sécurisation des accès
 - 246 946 € de travaux sur les économies d'énergie
 - 273 089 € de réfection des couvertures et toitures terrasses

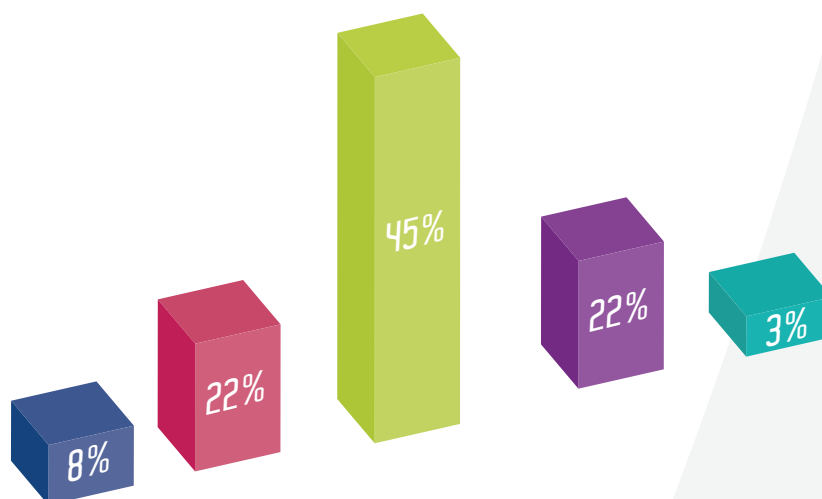
RENFORCER NOTRE UTILITÉ SOCIALE

Adapter notre offre de logements aux besoins des populations

UNE OFFRE QUI S'ADRESSE AU PLUS GRAND NOMBRE

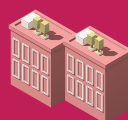
Typologie du patrimoine

■ T1 ■ T2 ■ T3
■ T4 ■ T5 et +



Un taux de rotation stable sur le parc

1.442 logements libérés



Taux de rotation **10,76%**



Évolution sur les 3
dernières années



2016 : 10,67%
2017 : 10,86%
2018 : 10,76%

Les logements seniors

En 2018, Limoges habitat a poursuivi son action en matière de stratégie seniors : **adaptation des logements pour les locataires de plus de 60 ans.**

Cette stratégie qui se définit par l'adaptation des logements selon un cahier des charges précis, favorise le maintien au domicile des locataires en perte d'autonomie et offre aux demandeurs âgés de logement social des logements adaptés et sécurisés.

Les logements portent le label LAAB : Label Autonomie Accessibilité Bien être.

Les logements adaptés sont labellisés et tracés dans la base patrimoine pour être identifiés et proposés aux demandeurs cibles : les personnes de plus de 60 ans.

L'objectif est de labelliser 1050 logements d'ici 2021.

Les travaux d'adaptation sont réalisés selon 4 possibilités :

- À la demande
- À la relocation
- À la réhabilitation
- À la construction de nouveaux programmes



202 Logements adaptés en 2018

248 réalisés depuis juin 2017

2.118.000€

Budget 2018 consacré aux travaux de labellisation hors opération de réhabilitation

Coût moyen de travaux

12.991€/logement

Limoges habitat est engagé dans une démarche qui contribue à **maintenir les locataires vieillissant(e)s et/ou handicapé(e)s à leur domicile.**

■ **62%** des demandes concernent la **transformation des salles de bain** (baignoire en douche) et la **pose de barres d'appui** pour sécuriser les déplacements.

Il est constaté une augmentation des demandes.

■ 91 demandes examinées en 2017 et 118 en 2018.

■ 80 logements ont été adaptés en 2018.

Tous les travaux d'accessibilité et d'aménagement des salles de bain sont éligibles au dégrèvement TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties), dès lors qu'ils facilitent le maintien au domicile des personnes vieillissantes et/ou handicapées.

Les logements jeunes

La stratégie pour le logement des jeunes est mise en place de façon progressive.

■ les chargés de clientèle rencontrent les étudiants et effectuent un suivi personnalisé

■ une opération-test a été réalisée sur des appartements avec kitchenette et salle de bain équipées sur l'ensemble Degas au coeur du quartier de la Bastide.

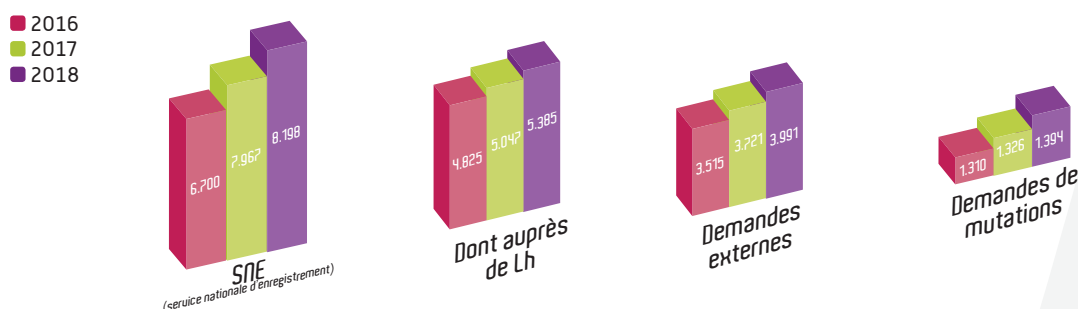
■ Limoges habitat a également lancé une campagne jeunes à travers la distribution de flyers dans les universités et écoles et un visuel sur des bus de la STCL.



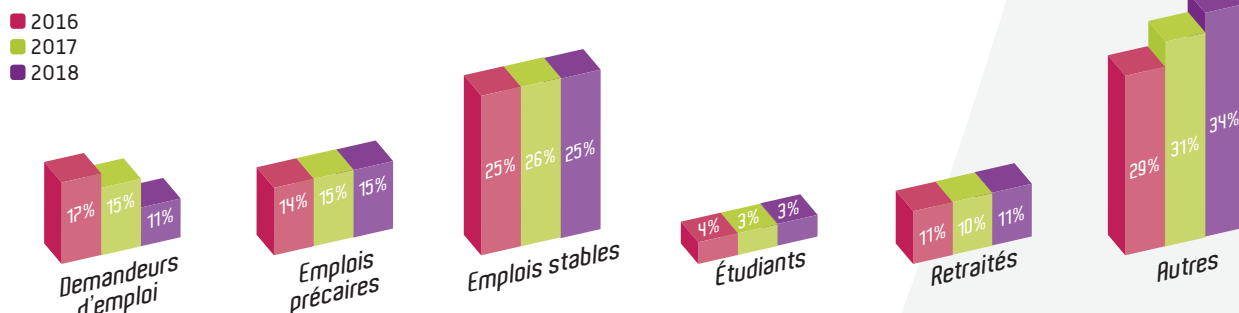
Traiter de façon égalitaire et transparente la demande de logement et les attributions

- **8198 demandes enregistrées en Haute-Vienne** [Service National d'Enregistrement] dont 5385 enregistrées sur le serveur de Limoges habitat (+6.7%)
- **3721 demandes externes** dont 461 provenant d'un autre bailleur social
- **1394 demandes de mutations internes**

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

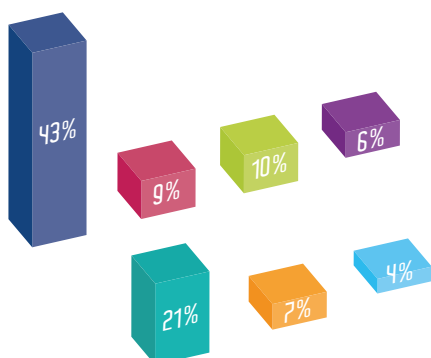


ÉVOLUTION DES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES DEMANDEURS



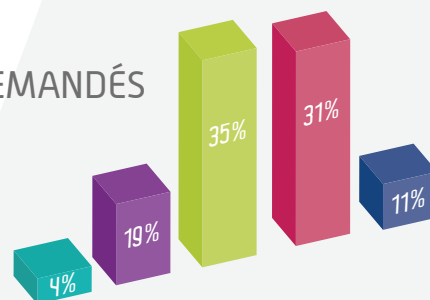
COMPOSITION FAMILIALE DES DEMANDEURS

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



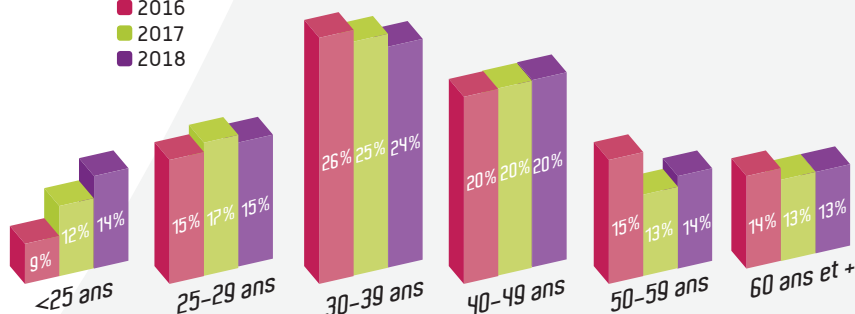
LOGEMENTS DEMANDÉS

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



ÉVOLUTION DE L'ÂGE DES DEMANDEURS

- 2016
- 2017
- 2018



LES ATTRIBUTIONS

En 2018, la CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) s'est réunie 52 fois.

Elle procède à l'examen des demandes au regard :
DES ÉLÉMENTS QUI LUI SONT PRÉSENTÉS PAR LES CHARGÉS DE CLIENTÈLE :

- La situation de l'offre et les caractéristiques du logement : localisation Quartier Prioritaire Ville, Hors QPV, typologie, niveau de loyer, adaptation handicap, sénior...
- La situation et le projet du demandeur : souhait exprimé, urgence de la situation, ressources et composition familiale, parcours résidentiel, ancienneté et historique...

Mais aussi de la politique d'attribution

- Obligations et objectifs contractualisés : (Convention Intercommunale d'Attribution, 1^{er} quartile hors QPV (25 %), contingent préfectoral, publics prioritaires, relogement ANRU, mixité sociale, sortants Centre d'Accueil et d'Orientation...)
- Les réservataires: Ville de Limoges, communes, Action Logement...
- La stratégie Limoges habitat : séniors, étudiants...

La CALEOL a étudié 2 146 candidatures

- 1 546 ont été désignés titulaires (+3%)
- 474 suppléants (-13%)
- 309 non attribués (-28%)

Concernant les titulaires :

- 389 : contingent préfectoral (105% de l'objectif), dont 4 réquisitions dans le cadre du Droit Opposable au Logement (355 en 2017)
- 17 : réservataires Ville de Limoges (13 en 2017)
- 25 : réservataires Action Logement (21 en 2017)

Une attention particulière a été portée aux sortants des Centres d'Accueil et d'Orientation suite à une convention signée avec les services de l'Etat pour le financement d'un poste d'accompagnement social : objectif de 52 relogements, 18 réalisés faute de candidats.

1.397

contrats de location
signés en 2018

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

20 logements attribués.

- 13 à l'Association de Réinsertion Sociale du Limousin : personnes en difficulté sociale
- 1 à DELTA PLUS (personnes handicapées)
- 1 au Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Limoges dans le cadre du dispositif jeune
- 5 au Foyer Jeunes Travailleurs Varlin Pont Neuf, dans le cadre du dispositif d'accueil de mineurs étrangers non accompagnés.

L'occupation du parc

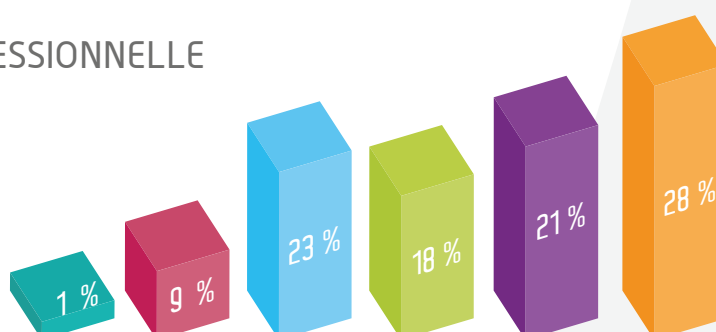
ÂGE DES LOCATAIRES

- Moins de 25 ans
- 25-29 ans
- 30-39 ans
- 40-49 ans
- 50-59 ans
- + 60 ans



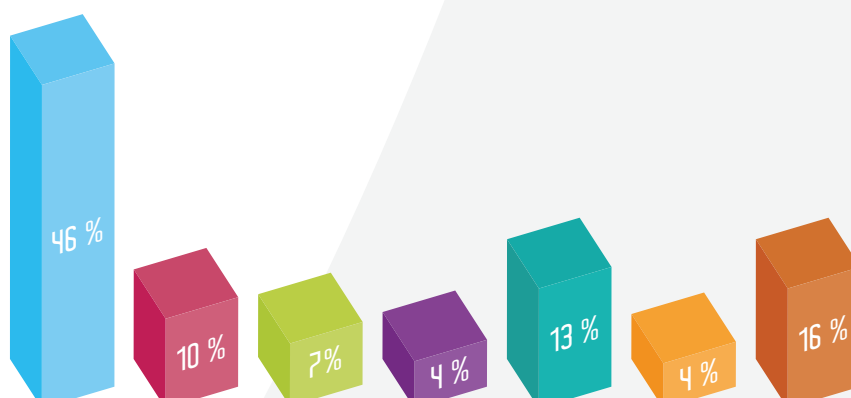
CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

- Étudiants
- Emplois précaires
- Emplois stables
- Demandeurs d'emploi
- Autre-Sans emploi
- Retraite



COMPOSITION FAMILIALE

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



Accompagner les locataires

Limoges habitat est doté d'un service social spécialisé, composé de 9 conseillères sociales. Lui sont confiées des missions d'action sociale en direction des publics fragiles. Depuis le 1^{er} décembre 2017, une conseillère sociale supplémentaire est chargée de conduire l'accompagnement social auprès des réfugiés isolés sortant de Centre d'Accueil et d'Orientation (CAO)

L'année 2018 a été également marquée par l'opération de relogement des locataires de la rue des Portes Ferrées dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) de ce quartier et le démarrage de la concertation auprès des habitants de la Bastide pour les opérations de résidentialisation menées dans le cadre du PRU.

Le traitement social de l'impayé locatif occupe toujours une part importante du travail auprès des locataires ainsi que les problématiques liées à l'occupation du logement.

Des modes d'intervention sociale :

■ Soutenir l'accès au logement

- 32 locataires vus avant attribution par les conseillères sociales
- 327 ménages rentrés via le dispositif FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement) pour un montant mobilisé de 74679.03€

Cas particulier : l'accès au logement porte également sur des publics spécifiques comme les réfugiés isolés sortants de Centre d'Accueil et d'Orientation (CAO) : Il s'agit d'accompagner les réfugiés vers l'autonomie, car confrontés à la barrière de la langue, l'appropriation des règles de vie et des règles d'occupation d'un logement est rendue difficile.

7 personnes ont été accompagnées d'avril à novembre 2018 dans le cadre de glissement de bail pour les réfugiés sortis de CAO ou de CADA (Centre d'Accueil et de Demandeurs d'Asile).

■ Le maintien dans les lieux, situations sociales particulières : rendre le logement sain et habitable

Cela concerne notamment les problèmes d'entretien des logements occupés.

Un véritable soutien et partenariat s'est mis en place depuis 2017 avec **le Contrat Local en Santé Mentale (CLSM)**. Ce dispositif, piloté par la Ville de Limoges et le Centre Hospitalier Esquirol, dans le cadre du Contrat Local de Santé, permet de mobiliser les équipes mobiles du CH Esquirol pour amener les locataires soit vers le soin, soit vers une mobilisation, afin de procéder au règlement de la problématique d'occupation du logement. Dès lors, Limoges habitat n'est plus seul à faire face et à traiter ces situations. Le CLSM a été saisi à plusieurs reprises.

■ Le maintien dans les lieux et les impayés de loyer

- 194 délais accordés
- 42 aides financières demandées (FSL : 87 060 €)

■ le maintien dans les lieux dans le cadre des expulsions locatives : au 31 décembre 2018 :

- 55 dossiers suivis dans le cadre des protocoles d'accord
- 57 dossiers suivis pour les délais du juge
- 157 dossiers présentés à la CCAPEX, 98 fiches transmises
- 37 dossiers de locataires suivis en procédure d'expulsion.

Favoriser le vivre ensemble et susciter la participation des habitants

L'ATELIER DU LOCATAIRE, CITÉ DES COUTURES

Cet atelier mené en partenariat avec le Conseil Départemental et le Secours Populaire est piloté par une conseillère sociale. Il est destiné aux locataires en grande difficulté sociale. Outre les apprentissages techniques, il a aussi pour vocation de créer du lien social entre les participants, de s'approprier le logement, de devenir autonome. C'est un véritable travail partenarial qui s'est engagé et qui contribue à l'intégration sociale des personnes les plus en difficulté.



LA RÉSIDENTIALISATION AVEC L'INSTALLATION DE SMIILE

Sur le Val de l'Aurence Sud, 219 logements sont résidentialisés (6 immeubles du secteur Franchet d'Esperey). 2 gardiens dédiés gèrent les entrées. En Mars 2018, la conseillère en charge du secteur a coordonné la mise en place d'une plateforme numérique collaborative (SMIILE) dans le but de développer l'entraide entre habitants et le partage de proximité. Ce dispositif est expérimental sur ce secteur

LES POTS D'ACCUEIL DES NOUVEAUX ENTRANTS

Ces temps sont organisés dans les agences en collaboration avec le personnel de chaque agence pour les nouveaux locataires entrants. 4 ont eu lieu sur le secteur de l'Agence Ouest et 1 sur le secteur de l'Agence Sud avec une thématique sur l'environnement.

LES FÊTES DE QUARTIER

Limoges habitat participe chaque année aux différentes fêtes de quartier. C'est l'occasion d'aller à la rencontre des habitants et de communiquer sur les actions et les projets.

Des actions sous forme de jeux sont mises en place en direction des habitants des quartiers.



4 fêtes de quartier se sont déroulées au cours de cette année :

- 1 à la cité des Coutures (photo ci-dessus)
- 2 dans le quartier des Portes Ferrées et au Sablard
- 1 au Val de l'Aurence

LES JARDINS PARTAGÉS

Une nouvelle expérience a eu lieu au Val de l'Aurence dans le cadre de la résidentialisation du secteur Franchet D'Esperey où des locataires ont planté et récolté des plants de tomates.



Améliorer la qualité de service

CONVENTION CADRE

Une convention cadre d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, annexée au Contrat de Ville a été signée en décembre 2015 entre l'Etat, la Ville de Limoges, La Communauté Urbaine de Limoges Métropole et Limoges habitat.

Afin d'améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants résidant au sein du parc social des QPV, Limoges habitat s'est engagé à définir et mettre en œuvre un plan d'action triennal en contrepartie de l'abattement.

Les principales actions reconduites, renforcées ou initiées en 2018 portent sur 8 axes principaux :

■ **Renforcer la présence de personnel de proximité :**

Limoges habitat a maintenu ses équipes de proximité au cœur des quartiers et a développé l'accompagnement social par des interventions individuelles et collectives des conseillères en économie sociale et familiale.

■ **Formation/ soutien aux personnels de proximité :**

mise en place d'une formation qualifiante des gardiens d'immeuble et du personnel d'accueil, poursuite des formations spécifiques, soutien aux personnels de proximité, coordination inter acteurs, mise en place d'une conciergerie numérique, ...

■ **Entretien :**

renforcement du nettoyage avec des actions « coups de poing » en QPV par les équipes de proximité de façon régulière en complément des prestataires de nettoyage et des différents partenariats.

■ **Gestion des déchets et encombrants :**

mise en place d'un partenariat avec la Police Municipale pour l'enlèvement des voitures épaves ; ramassage sur l'espace public et stockage des encombrants par les agents de proximité de Limoges habitat et évacuation par La Boîte à Papiers ; opérations de sensibilisation des locataires au tri et à la gestion des déchets.

■ **Tranquillité résidentielle :**

résidentialisation de certaines entrées et mise en place d'actions spécifiques aux quartiers.

■ **Concertation/ sensibilisation des habitants :**

réunions partenariales et actions concertées

■ **Animation, lien social, vivre ensemble :**

Mise en valeur du rôle d'animation croissant du personnel de proximité et des conseillères sociales.

■ **Travaux amélioration de la qualité de service :**

En améliorant la qualité de service aux locataires et en favorisant les actions de sécurisation.

En 2018, les actions réalisées sur l'année précédente ont permis un abattement de 1.521.809€.

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

La convention d'Utilité Sociale 2ème génération a été élaborée par Limoges habitat et sera déposée en 2019.

FAVORISER LES ÉCHANGES

■ **Dans le cadre du l'enquête annuelle sur le Surloyer de Solidarité**, Limoges habitat a mis en place en 2018 pour la première fois par l'intermédiaire de son prestataire, la saisie des enquêtes et le dépôt des pièces complémentaires en ligne. 8,6 % des locataires enquêtés.

LE TRAITEMENT DE LA RÉCLAMATION

- 13 476 réclamations tous services confondus
- 8 807 demandes de travaux
- 88 % des interventions réalisées par la Régie de Limoges habitat

LE DEPANNAGE DANS LES LOGEMENTS OCCUPÉS

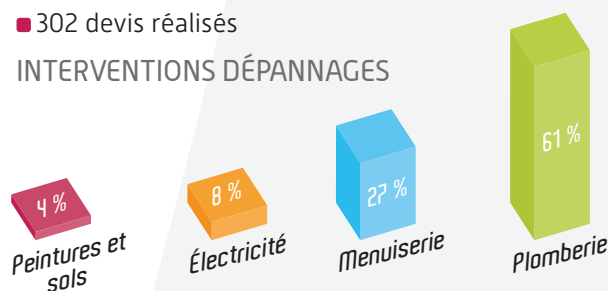
■ 4 158 interventions chez les locataires par le service dépannage.

Ce service mis en place fin 2016, permet au locataire rencontrant un problème technique d'avoir un rendez-vous sous 48 heures maximum avec un professionnel. En cas de réparations locatives, un devis est établi.

■ + 1% d'interventions de dépannages par rapport à 2017.

■ 302 devis réalisés

INTERVENTIONS DÉPANNAGES



RENFORCER NOTRE ANCRAGE TERRITORIAL

Développer l'accueil sur les quartiers

Les nouveaux points d'accueil

Dans sa démarche d'être au plus près de ses locataires, Limoges habitat a ouvert 3 nouveaux points d'accueil en 2018.

Des permanences y sont tenues plusieurs fois par mois par des personnels des agences :

- **Le Sablard** : 5, rue Charles Peguy
- **Bellevue** : 3, rue André Messager
- **Les Coutures** : 14, rue Pressemane (logement 153)

Les agences de proximité

L'AGENCE BASTIDE/VIGENAL

rue Camille Pissarro

Collaborateurs : 12

Logements gérés : 2010 dont 1571 en QPV

Taux de rotation annuel : 9,55%

Faits marquants 2018 :



Semaine européenne de réduction des déchets



Concertation habitants 1 à 7 allée Manet



Street Art



Semaine européenne de réduction des déchets



Hôtel à insectes Les Lascheres

L'AGENCE CENTRE

224 rue François Perrin

Collaborateurs : 20

Logements gérés : 3307 dont 547 en QPV

Taux de rotation annuel : 11,76%

Faits marquants 2018 :



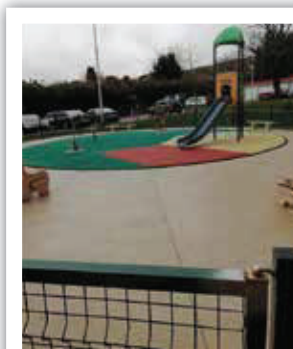
Réhabilitation de la
Résidence Bovary



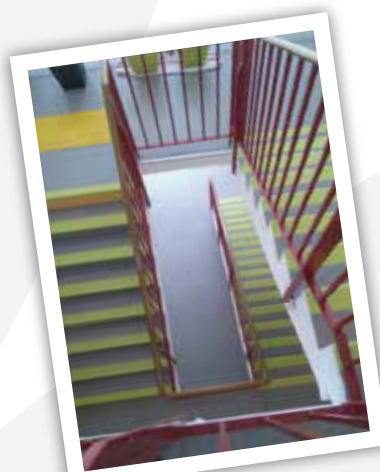
Ouverture point d'accueil
quartier des Coutures



Fête de quartier des Coutures



Réfection aire de jeux de la Résidence Strasbourg



Réfection Parties communes
résidence Les 3 Maisons



Nettoyage des coursives
de la résidence La Manufacture Royale



Goûter de clôture de l'atelier des locataires



Fête de quartier des Coutures



Travaux de désamiantage
du Foyer Montégut

L'AGENCE NORD/EST

38 rue Rhin et Danube

Collaborateurs : 14

Logements gérés : 1999 dont 656 en QPV

Taux de rotation annuel : 10,51 %

Faits marquants 2018 :



Acquisition de 4 pavillons à Beaune les Mines



Création d'un hôtel à insectes avec du matériel de récupération



Aménagement des espaces extérieurs de la résidence Montalat avec les familles résidentes



Remplacement des faux plafonds
40-42-46 rue Rhin et Danube



Ramassage des encombrants tous les mardis



Remplacement des portes de hall sur le secteur
Rhin et Danube



Participation à la fête du Printemps



Ramassage des déchets : participation des cadres
et du personnel de proximité



Défi familles à énergie positive



Portes ouvertes Bonnac la Côte



Aménagement des espaces extérieurs au Mas-Neuf



Première pierre Beaune les Mines



Collecte des cannettes en aluminium en faveur du Téléthon



Présentation de la monobrosse au chantier d'AFIL

L'AGENCE OUEST

7, rue Marcel Madoumier

Collaborateurs : 26

Logements gérés : 3990 dont 3188 en QPV

Taux de rotation annuel : 9,86%

Faits marquants 2018 :



Plateforme locale et collaborative d'entraide proposée aux locataires de la résidentialisation



Chantier : Le Clos Fustel de Coulanges - rue Armand Dutreix



Vanteaux : Nouvelle signalétique



Installation Hôtel à Insectes Senon



Chantier Les Frégates - Landouge



Construction des 5 pavillons en VEFA Résidence Lafayette - Secteur Roussillon



Réhabilitation : Suffren - Landouge



12, rue J. et F. Joliot Curie
Installation d'un cabinet médical



Quartier en mieux, NPRU. Présentation aux acteurs locaux + atelier de travail



Vanteaux : Aménagements extérieurs



Composteur 3, allée du Maréchal Franchet d'Espérey



Plantations avec les locataires - Jardin partagé
3, allée du Maréchal Franchet d'Espérey



pot d'accueil nouveaux entrants



Vanteaux : Aménagements extérieurs



Fête de quartier



Résidence Bellevue,
sécurisation des entrées



Remise en peinture « Petit Foch »



Nettoyage de l'Agence,
abords et soubassements



Résidentialisation Espérey/Juin - Création
d'un local à vélos + stockage matériel de tonte
de Limoges habitat



Opération « Coup de poing Propreté »
à l'arrière de Maréchal Juin - Partenariat Limoges
habitat + Limoges Métropole Propreté



La Gagnerie - Saint Gence

L'AGENCE SUD

32-34 Rue Domnolet Lafarge

Collaborateurs : 12

Logements gérés : 1719 dont 140 en QPV

Taux de rotation annuel : 11,92%

Faits marquants 2018 :



Ramassage des encombrants



Ramassage des déchets



Réhabilitation Résidence « Le Château » à Panazol



Travaux au Sablard



Pot d'accueil des nouveaux arrivants sur le secteur du Sablard



Fête de quartier sur le secteur des Portes Ferrées



Fête de quartier sur le secteur des Portes Ferrées



Fête de quartier sur le secteur du Sablard



Le Sablard : Ouverture de la permanence



Les Portes Ferrées : Action partenariale dans le cadre de la Semaine Européenne de la Réduction des Déchets

Dialoguer avec les parties prenantes

La concertation locative

Le Conseil de Concertation Locative s'est réuni 4 fois (avril, juin, octobre et décembre 2018), chaque réunion a fait l'objet d'un procès-verbal porté à la validation des associations.

LES THÈMES ABORDÉS :

- **La gestion des immeubles**
 - Stratégie de loyers, augmentation des loyers à la relocation
 - Ascenseurs, bilan 2017 et information sur les marchés en cours
 - Stationnement (Politique du stationnement de plein air et spécificité sur certaines résidences)
 - Incivilités
 - Tri des déchets
- **La maîtrise des charges locatives**

Entretien des espaces verts à Degas et Léon Jouhaux. Incidences sur les charges récupérables
- **Les projets d'amélioration, de reconstruction ou de démolition**

Présentation des programmes de réhabilitation lancés dans le cadre de la programmation Lh+5 en 2017 : Le Château à Panazol - Montmailler à Limoges - Porte Panet à Limoges
- **La signature ou la modification d'accords collectifs locaux (grille de vétusté, Charte de réhabilitation,...)**
 - Protocole Etat des Lieux, signature de l'avenant n°2 (évolution de l'organisation, nouveaux matériaux, grille de vétusté, actualisation de la mercuriale des prix)
 - Bilan annuel des accords collectifs locaux (Entretien préventif de la robinetterie, Entretien des chaudières individuelles et VMC)
- **L'organisation du travail ayant une incidence sur l'accueil et le service rendu aux locataires**
 - Actualisation du forfait dépannage
 - Suppression de l'encaissement en numéraire
- **Mesures touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants**

Bilan des actions 2017 dans les Quartiers Prioritaires de la Ville

- **Point sur la légionnelle** (secteur Rhin et Danube à Limoges)
- **La Convention d'Utilité Sociale**
 - Présentation de la démarche de concertation CUS II
 - Report de la présentation du projet de nouvelle Convention d'Utilité Sociale suite à la décision du Conseil d'Administration

Perspectives 2019

La Loi Egalité et Citoyenneté du 27/01/2017 vient renforcer la démocratie locative dans le logement social et instaure des nouvelles mesures :

- L'élargissement des partenaires de la négociation des Plans de Concertation Locative (PCL) aux associations de locataires présentes dans le patrimoine siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat, ou au Conseil National de la Consommation (Incidences sur la composition des CCL)
- Des précisions sur les domaines de la concertation (concertation sur les travaux, consultation sur le cahier des charges de gestion sociale et l'état du service rendu aux locataires dans le cadre des CUS II)
- Des moyens financiers des CCL fixés par la loi

Les entreprises et les maîtres d'œuvre

Limoges habitat a rencontré les entreprises du département et les maîtres d'œuvre. Ces moments ont permis aux professionnels d'échanger lors d'un moment convivial. [90 participants externes]

Cette présentation avait pour but :

- d'informer les participants sur la stratégie d'entreprise, les projets en cours et futurs, la démarche RSE et la charte éthique.
- de leur présenter la dématérialisation des marchés publics, l'ergonomie de la plate-forme de dématérialisation, et d'échanger sur les critères de sélection.



Avec les partenaires institutionnels

- **Limoges habitat est membre de la Conférence Intercommunale du Logement.**
À ce titre, nous avons participé tout au long de l'année 2018 au groupe de travail partenarial afin de travailler sur la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).
- **Limoges habitat a poursuivi, en étroite collaboration avec les différents partenaires** des projets NPNRU, les études relatives aux opérations de démolition, de réhabilitation et de résidentialisation envisagées sur les quartiers Beaubreuil, Val de l'Aurence Sud et Portes Ferrées.
- **Concernant le quartier des Portes Ferrées, la démolition des 205 logements**, du 15 au 31 rue des Portes Ferrées ainsi que la requalification et la résidentialisation d'immeubles de la rue Domnolet Lafarge figurent, avec la réalisation de 20 logements Prêt Social Location-Accession (PSLA), parmi les opérations dont la programmation technique et financière a été arrêtée.

Affirmer notre rôle en tant qu'acteur économique et sociétal

Limoges habitat, à travers son activité, joue un rôle économique important :

LES MARCHÉS PUBLICS

En 2018, **198 consultations simples** (marchés inférieurs à 25 000 € H.T.) ont été conclues par les services acheteurs avec informations ou visa du service marchés.

Les présentes données sont fournies au titre de tous les marchés passés par le Service Marchés Publics et supérieurs au seuil de 25 000 € H.T.

Nombre de marchés passés par catégorie

30

marchés de fournitures et services allotis (dont 3 maîtrises d'œuvre)

28

28 marchés de travaux allotis

=

58

58 marchés allotis

Montant total marchés

31.777.332 € H.T.

143

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

68

lots ont été attribués à des entreprises d'autres départements

=

47,64%

de marchés attribués à des entreprises du département

Montant total attribué

22.837.977 € H.T.

Heures d'insertion générées

Les heures d'insertion sont intégrées aux marchés de travaux dans le cadre d'un partenariat avec le service Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole. Ainsi, le nombre total d'heures d'insertion confiées en 2018 (nombre contractualisé) est de :

3 955 heures.

Texte transparence, code de bonnes pratiques

Un guide de bonnes pratiques de la commande publique a été mis en place en 2014 par Limoges habitat. Il a été refondu afin d'être en accord avec le nouveau Code de la Commande Publique en vigueur depuis le 1^{er} avril 2019.

En termes de transparence : l'intégralité des marchés supérieurs à 25 000 € H.T. est passée pour avis en commission. Ainsi les marchés de services et fournitures inférieurs à 221 000 € H.T. et les marchés de travaux inférieurs à 5 548 000 € H.T. passent pour avis en Commission des Achats (ouverture et analyse). Au-delà de ces seuils, les marchés passent pour avis en Commission d'Appel d'Offres. Les séances de ces deux commissions sont retracées intégralement par des procès-verbaux.



LE RAPPORT



FINANCIER

En 2018, Limoges habitat, gestionnaire d'un parc de 13 052 logements, évolue dans un contexte toujours difficile. Un marché détendu, une offre de logements collectifs importante, des secteurs d'habitat en perte d'attractivité expliquent une vacance importante.

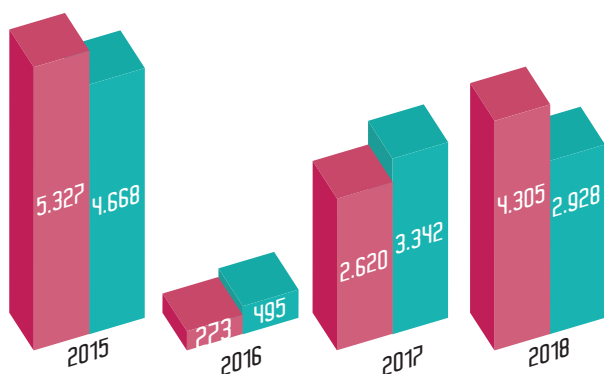
L'année 2018 est aussi marquée par :

- L'application de la réduction de loyers de solidarité qui a généré une baisse de loyers de 2 651 416 € soit 5,52 % par rapport à 2017.
- Une hausse de la TVA de 5,5% à 10% sur les travaux d'entretien du patrimoine (hors économie d'énergie) et les opérations de constructions neuves qui ont augmenté le prix de revient.
- Une vacance financière importante (9,16 % au 31/12/2018) diminuant ainsi les ressources financières de l'entreprise.
- La poursuite d'une stratégie visant à préserver un faible endettement.
- Une maîtrise des dépenses de fonctionnement afin de permettre une anticipation de l'avenir ; ce qui permet à l'organisme de mener ses interventions, tant sur son patrimoine, que dans les projets de rénovation urbaine.
- La revalorisation des loyers au 1^{er} janvier 2018, (0.75%)

Sur la base de ce constat, l'autofinancement net de l'exercice 2018 s'élève à 4 304 693 €.

Autofinancement

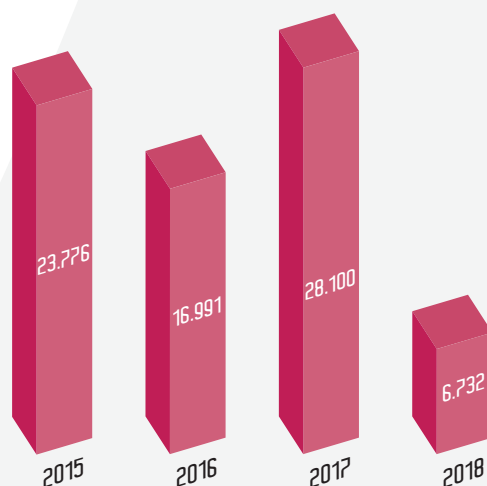
- Autofinancement net
- Autofinancement courant



Potentiel financier

L'exercice 2018 montre un potentiel financier en baisse du fait de l'accroissement des dépenses d'investissement de l'exercice 2018 et du décalage des emprunts.

- Potentiel financier 31/12 en milliers d'euros



Exploitation

Le Compte de Résultat 2018

Dépenses

Charges

Intérêts des emprunts
locatifs
2.223 K€

Dotation aux
amortissements
11.434 K€

Taxe foncière
6.161 K€

Maintenance
13.179 K€

Frai personnel
11.529 K€

Frais de gestion
10.795 K€

Coût des impayés
568 K€

Pertes de charges
Dotation PGE
162 K€

Autres dotations
4.228 K€

Charges exceptionnelles
2.116 K€

Participation salarié aux
résultats
0 K€

Résultat
4.340 K€

Charges décaissables d'exploitation courante

Annuités des emprunts
locatifs
11.770 K€

Taxe foncière
6.161 K€

Maintenance
13.179 K€

Frais de personnel
11.529 K€

Frais de gestion
10.795 K€

Coût des impayés
568 K€

Pertes de charges

**Autofinancement
courant HLM**
2.928 K€

Recettes

Produits encaissables d'exploitation courante

LOYERS QUITTANCES
54.844 K€

PRODUITS DIVERS
1.790 K€

PRODUITS FINANCIERS
296 K€

Produits

LOYERS QUITTANCES
54.844 K€

PRODUITS DIVERS
1.790 K€

PRODUITS FINANCIERS
296 K€

REPRISE
3.604 K€

PRODUITS EXCEPTIONNELS
3.443 K€

CESSION D'ACTIF
2.758 K€

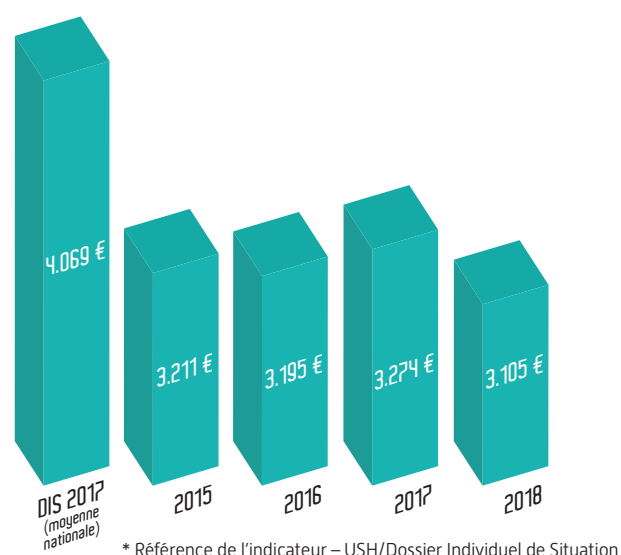
Chiffres exprimés en milliers d'€

Exploitation – Pour aller plus loin... Quelques Indicateurs

Produit des loyers

(en euros par logement et par an)

Les produits des loyers, principale recette de Limoges habitat sont en baisse en 2018 du fait de la Réduction Loyer Solidarité (RLS) et reste en dessous de la moyenne nationale (4 069 € par logement en 2017, sans RLS).

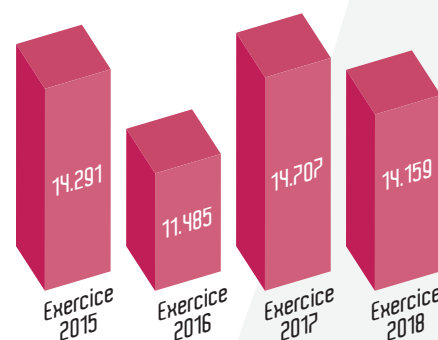


La valeur ajoutée

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

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

Sur l'exercice 2018, ce ratio s'élève à 14 159 milliers d'euros contre 14 707 milliers d'euros en 2017.

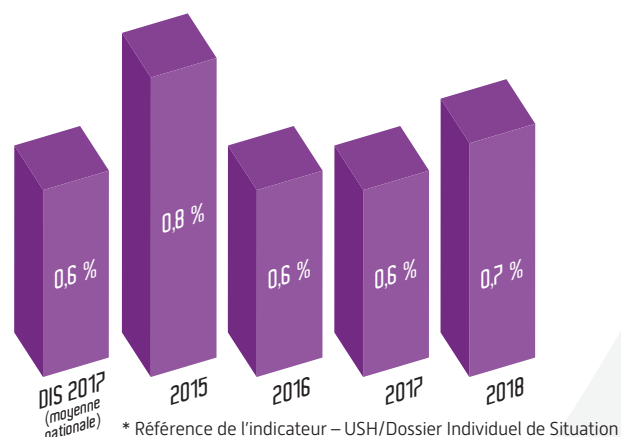


Produits financiers

(% des loyers) (Source DIS 2017)

Les produits financiers produisant des revenus sont :

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

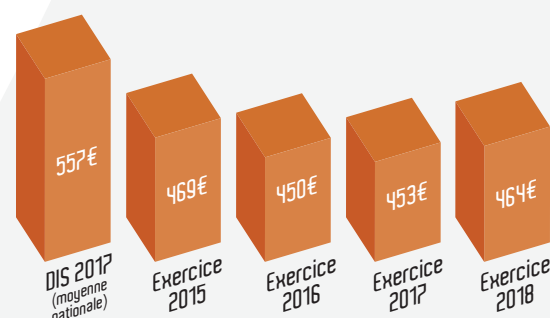


La Taxe foncière sur les propriétés bâties

(TFPB en euros par logement)

(Source DIS 2017)

La Taxe Foncière en euros par logement s'élève à environ 464 € (un chiffre en dessous de la moyenne nationale).



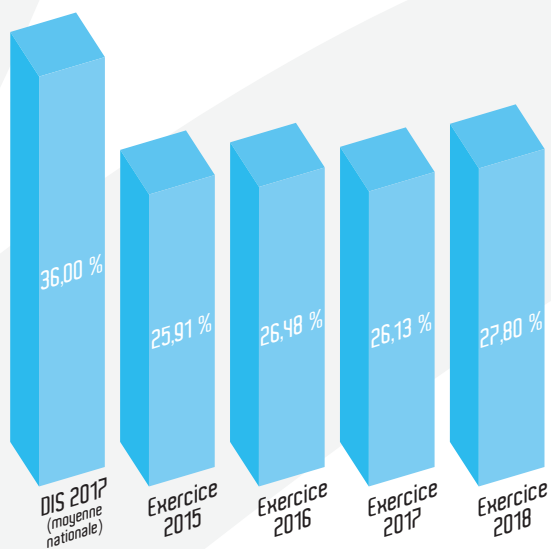
Part des annuités locatives sur les loyers

(Source DIS 2017)

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

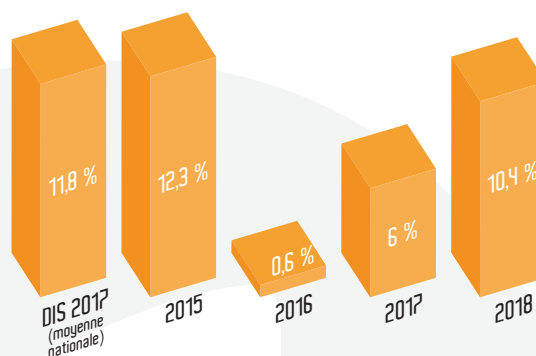
Ce ratio est en légère hausse par rapport à 2017, du fait de la RLS mais reste en dessous de la moyenne nationale.

Elles sont en diminution significative depuis 2014, témoin de la stratégie de désendettement et ce, afin d'anticiper et appréhender les enjeux financiers du PSP pour la période 2018-2028 ainsi que les projets de rénovation urbaine.



L'autofinancement net / Loyers

L'autofinancement net représente le flux financier qu'il reste à la disposition de l'organisme une fois ses dépenses réglées et l'encaissement des tous les produits réalisés. En 2018, celui-ci représente 10,4 % des loyers, en hausse par rapport à l'exercice 2017 malgré la RLS et l'augmentation de la TVA de 5,5 % à 10 % sur les opérations neuves et d'entretien du patrimoine. Ceci permet à l'organisme de disposer de marges de manœuvres pour l'avenir.



Investissement

Le Bilan 2018

ACTIF		PASSIF
Immobilisations Incluant : Biens incorporels (logiciels...) Biens corporels (patrimoine, véhicules...) Biens financiers (titres et participations) 236.076.960 € 85,56 %		Fonds propres 77.592.570 € 28,12 %
		Subventions 36.047.689 € 13,07 %
		Emprunts 141.985.776 € 51,46 % Dont dépôts en garantie 2.631.058,64 €
		Provisions 4.423.443 € 1,60 % Dont PGE = 181.812 €
		Ligne de Trésorerie 7.300.000 € 2,65 %
		Dettes à court terme (dettes fournisseurs) 8.560.758 € 3,10 %
Créances à court terme Principalement dettes locataires au 31 décembre 2017 11.575.837 € 4,20 %	Fonds de roulement 31 décembre 2018 (capitaux permanents - immobilisations) 23.972.518 €	Capitaux permanents 260.049.478 €
Trésorerie 28.257.439 € 10,39 %		

Le bilan représente les ressources et les emplois dont dispose Limoges habitat. Au passif au 31 Décembre 2018, les capitaux permanents sont composés des fonds propres, des subventions, des dettes financières et des provisions. Ils s'élèvent à 260 049 478 € soit 94,25 % du bilan. Les dettes fournisseurs et la ligne de trésorerie représentent 5,75%.

Les emplois de même nature s'élèvent quant à eux à 236 076 960 € soit 85,56 %.
 Le reste, 14,44 %, représente les dettes locataires et la trésorerie de l'organisme.

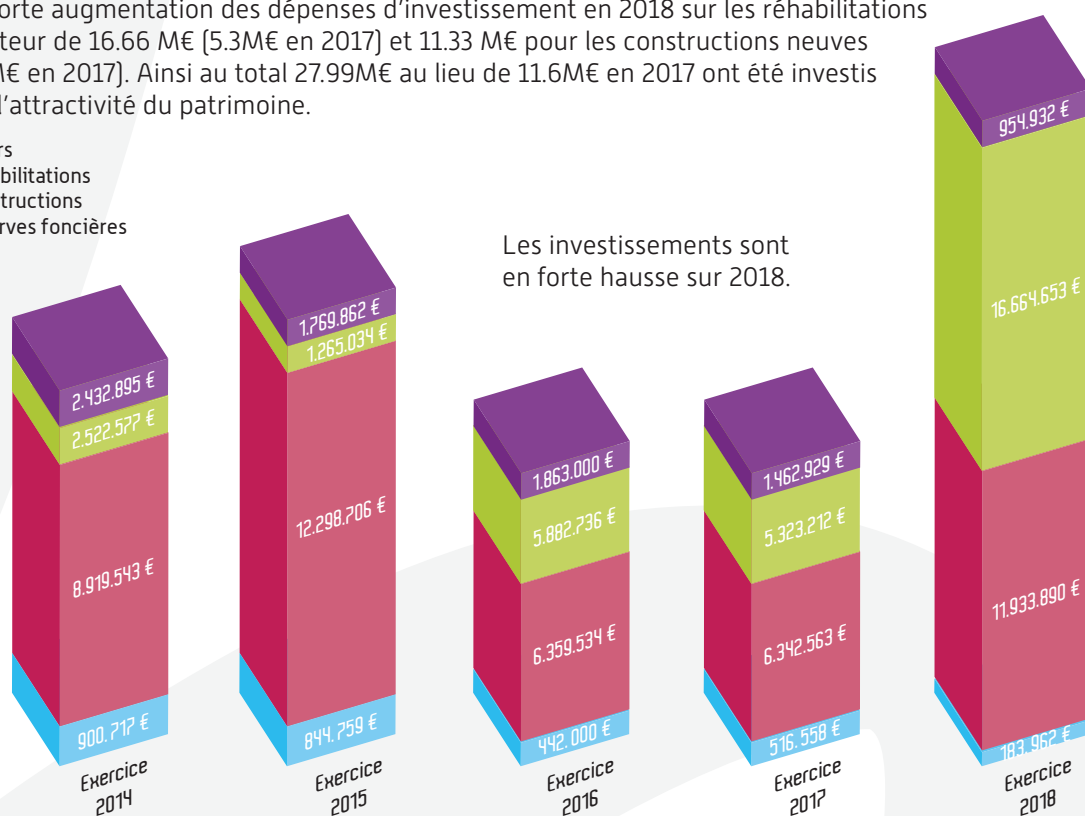
Quelques indicateurs

Les investissements

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS

Très forte augmentation des dépenses d'investissement en 2018 sur les réhabilitations à hauteur de 16.66 M€ (5.3M€ en 2017) et 11.33 M€ pour les constructions neuves (6.3 M€ en 2017). Ainsi au total 27.99M€ au lieu de 11.6M€ en 2017 ont été investis dans l'attractivité du patrimoine.

- Divers
- Réhabilitations
- Constructions
- Réserves foncières



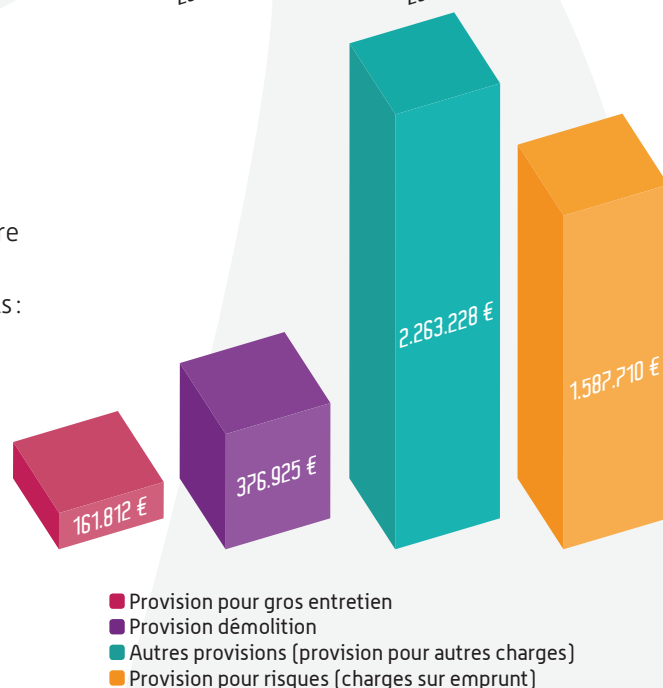
Les provisions

L'entreprise a, en 2018, constitué des provisions afin de faire face aux risques connus.

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

Des provisions pour charges à savoir :

- pour la réalisation des diagnostics amiante : 770 000 €
- pour le règlement des comptes épargne temps : 154 357 €
- pour dommage intérêt licenciement : 51 545 €
- pour intéressement : 120 140 €
- pour indemnité chômage : 30 000 €
- pour créance douteuse : 790 873 €



Quelques indicateurs

La Trésorerie en mois de dépenses

LA TRÉSORERIE

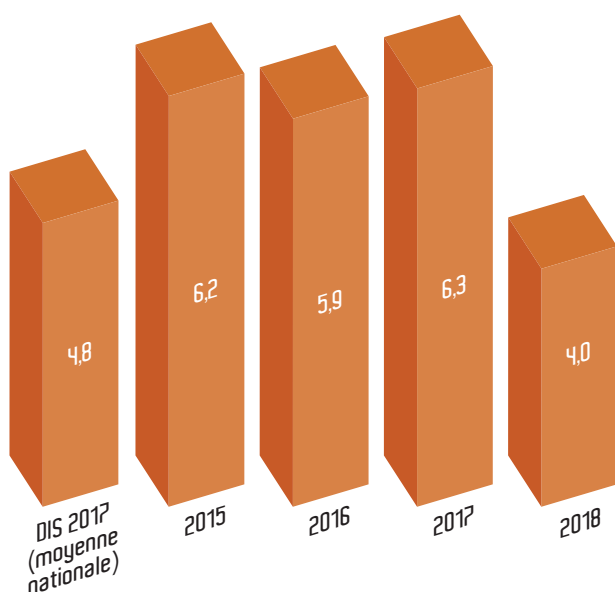
Ce ratio exprime en nombre de mois la capacité de Limoges habitat à assurer le paiement de ses dépenses.

Trésorerie: Produits de placements détenus

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

La moyenne de cet indicateur sur l'ensemble des offices représente 4,8 mois de dépenses.

En 2018, Limoges habitat dispose de 4 mois pour faire face à ses dépenses, en baisse par rapport à 2017. L'organisme a largement préfinancé ses opérations de constructions neuves et d'entretien du patrimoine.



Le fonds de roulement en euros par logement

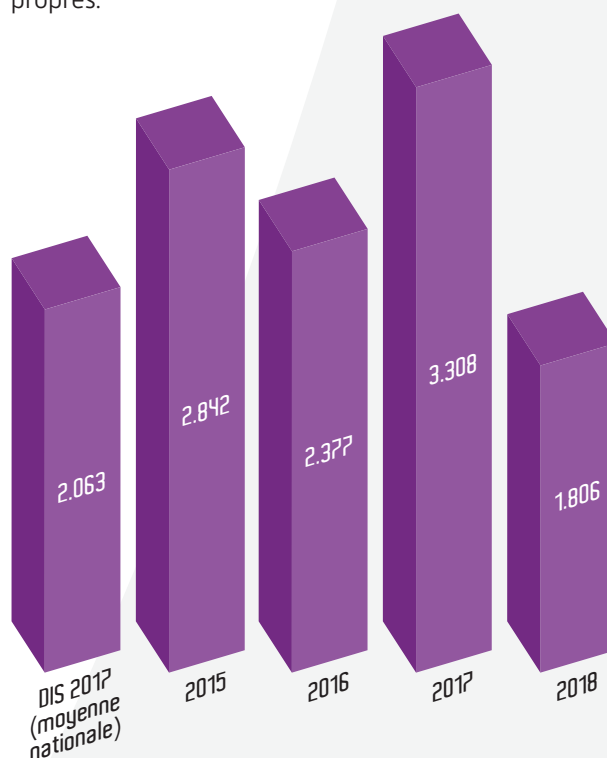
Le fonds de roulement représente l'excédent des capitaux permanents sur les emplois long terme.

Capitaux permanents: Capitaux propres + provisions + dettes long terme

Emplois long terme: Immobilisations (biens matériels)

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

Comme pour la trésorerie, la baisse du fonds de roulement est principalement due au préfinancement des travaux sur fonds propres.



Le potentiel financier

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

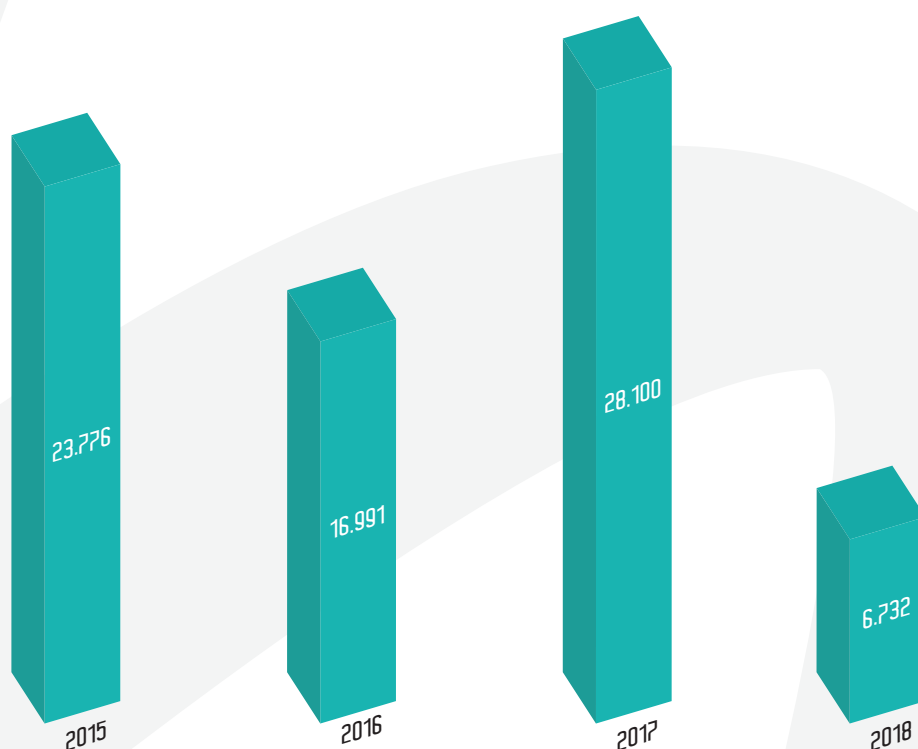
Potentiel financier = Excédent des ressources

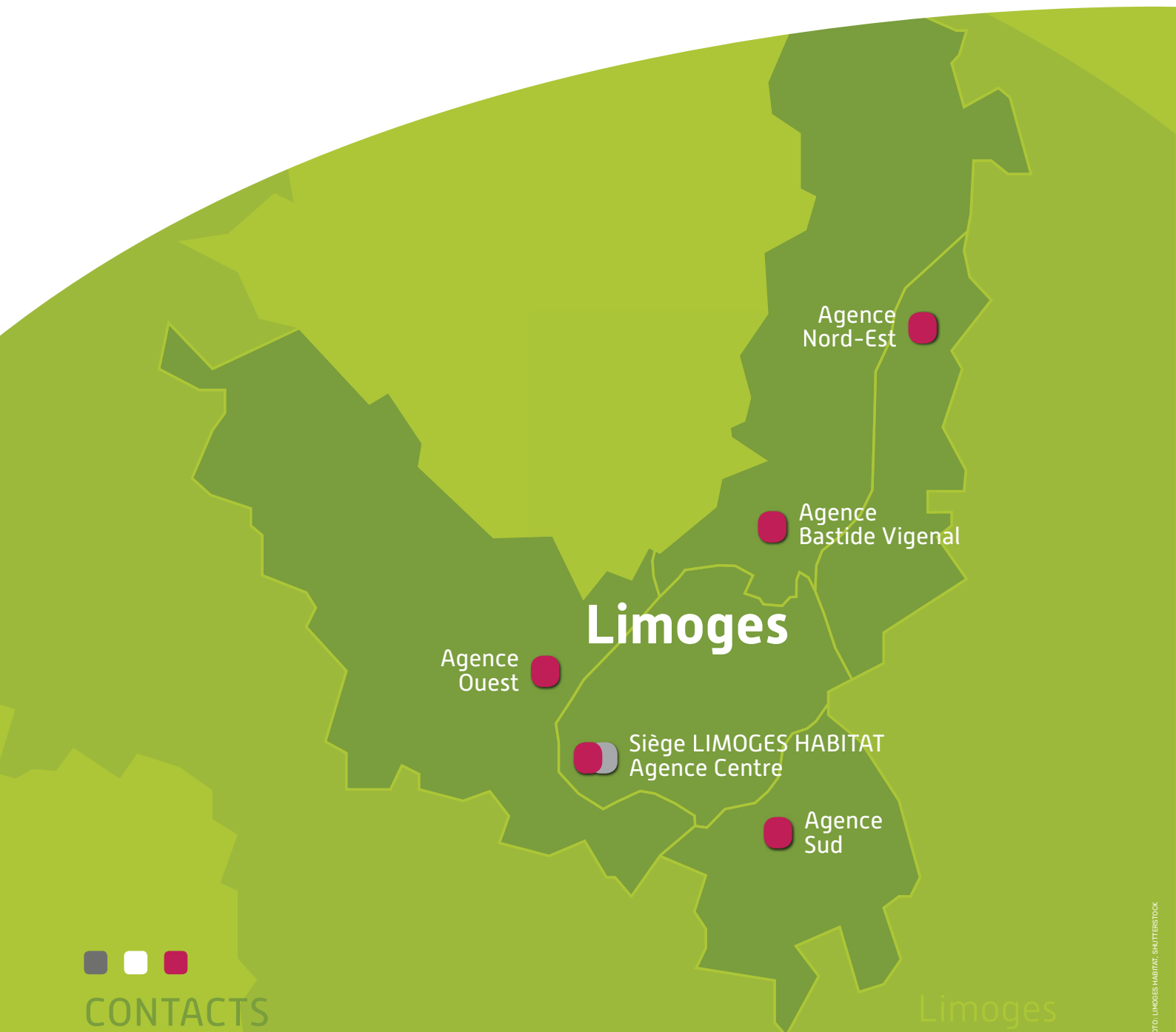
- Provision pour risques et charges (constituées pour assurer le paiement de futures charges probables)
- Dépôt de garantie (caution versée par le locataire à la signature du bail)
- Provision pour Gros Entretien

L'accroissement des dépenses d'investissement de l'exercice 2018 et le décalage des emprunts expliquent ce ratio dégradé.

LE POTENTIEL FINANCIER 31/12

en milliers d'euros





The map shows the geographical layout of Limoges Métropole, divided into several districts. Five specific locations are highlighted with red dots and labeled: Agence Nord-Est in the north-east, Agence Bastide Vigenal in the east, Agence Centre (the central seat) in the middle, Agence Sud in the south, and Agence Ouest in the west. The word 'Limoges' is prominently displayed in the center of the map.

Limoges

Agence
Ouest

Agence
Nord-Est

Agence
Bastide Vigenal

Siège LIMOGES HABITAT
Agence Centre

Agence
Sud



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