



Limoges  
habitat

Membre du groupe  
Alliance Offices Habitat

Créateur de cadre de vie



# RAPPORT D'ACTIVITÉ

# 2023



# Édito



**Catherine Mauguien-Sicard**  
Présidente de Limoges habitat



**Céline Moreau**  
Directrice générale

L'année 2023 a été riche en défis et en accomplissements pour Limoges habitat.

Dans un contexte économique marqué par l'inflation et la hausse des coûts énergétiques, Limoges habitat a su maintenir le cap grâce à une gestion rigoureuse. En 2023, notre chiffre d'affaires s'est élevé à 57,6 millions d'euros, et l'autofinancement à 12,13% de notre chiffre d'affaires, un taux qui se stabilise et témoigne de notre solidité financière. L'année 2023 est ainsi devenue une année de référence pour notre office, marquant une stabilisation bienvenue après plusieurs années de fluctuations économiques.

L'un des axes majeurs de notre action en 2023 a été notre engagement dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) qui a été marqué par la signature en fin d'année de l'« avenant 3 » qui constitue un enjeu crucial pour nos locataires et Limoges habitat. Ce programme vise à transformer durablement les quartiers de Beaubreuil, du Val de l'Aurence et des Portes Ferrées. Nous avons poursuivi les démolitions, les réhabilitations et les résidentialisations, avec un investissement sur la décennie de près de 200 millions d'euros. Ces actions, soutenues par les subventions de nos partenaires dont l'ANRU, Limoges Métropole et la Ville de Limoges, visent à améliorer le cadre de vie de nos locataires et à favoriser la mixité sociale.

Nous avons, et j'en suis très fière, signé une convention de partenariat avec Limoges Métropole. Ce partenariat stratégique est un témoignage de notre engagement conjoint à bâtir un avenir meilleur pour les résidents de Limoges Métropole et à répondre au mieux à leurs préoccupations en matière de logement.

Au travers de notre action, Limoges habitat va bien au-delà de la construction et de la gestion de logements. C'est un acteur clé de l'économie locale. Nos projets de construction et de réhabilitation génèrent des emplois et stimulent l'activité économique. En 2023, nous avons attribué 133 lots de marchés publics et généré près de 7000 heures d'insertion pour les publics éloignés de l'emploi. Ces initiatives illustrent notre volonté de contribuer activement au développement de notre territoire.

Nous envisageons l'avenir avec ambition et détermination. Limoges habitat prévoit de lancer plusieurs projets de construction et de réhabilitation. En 2024, nous mettrons en location 200 nouveaux logements dans la première couronne de l'agglomération, notamment avec des résidences comme Vill'Agora à Limoges, la Résidence Lafarge/Cercler et la dernière partie de notre résidence phare Montjovis. Nous continuerons également la construction de logements à haute performance énergétique, avec des certifications telles que NF Habitat HQE, afin de répondre aux exigences actuelles et futures. Nos projets incluent également la rénovation thermique et la mise aux normes de nombreux bâtiments existants, garantissant ainsi un habitat durable et confortable pour tous nos locataires.

En 2023, Limoges habitat a également décidé de créer une direction technique, renforçant ainsi notre capacité à répondre rapidement et efficacement aux besoins de nos locataires. La direction technique joue un rôle clé dans la satisfaction des locataires. Ce renforcement organisationnel permettra d'améliorer la maintenance et l'entretien du parc et la gestion des urgences.

Afin de continuer à améliorer la qualité de nos services, nous avons lancé fin 2023 une démarche qualité ambitieuse visant à obtenir le label Quali'HLM d'ici 2026. Cette initiative s'inscrit dans notre volonté de garantir un service d'excellence à nos locataires, en renforçant nos procédures internes.

Les défis à venir sont nombreux, mais notre détermination à les relever est intacte. Nous continuerons à investir dans notre patrimoine, à améliorer la performance énergétique de nos logements et à soutenir nos locataires dans leur quotidien. Les équipes de Limoges habitat, engagées et compétentes, sont au cœur de cette dynamique.

Nous tenons à remercier chaleureusement nos collaborateurs pour leur implication et nos partenaires pour leur soutien indéfectible. Ensemble, nous bâtissons un cadre de vie meilleur pour les habitants de Limoges habitat.

Bien cordialement

**Catherine Mauguien-Sicard**  
Présidente de Limoges habitat

**Celine Moreau**  
Directrice générale de Limoges habitat

# Sommaire

03

Édito

06

Chiffres clés 2023

08

Les moments clés 2023

12

Notre organisation

12 Le Conseil d'administration

14 Conseil de surveillance

15 L'organigramme

16 Les Ressources Humaines

17

La vie des collaborateurs

19

Dialogue social

## 20

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

- 20 Logements livrés en 2023
- 22 Constructions et restructuration 2023 avec une mise en location prévue en 2024
- 23 Constructions en cours
- 23 Projets en études
- 23 Acquisition - Amélioration
- 24 Réhabilitations - Mise en location 2023
- 25 Réhabilitations en cours
- 26 Le NPNRU
- 32 Création d'une direction technique

## 35

### Renforcer notre utilité sociale

- 35 La demande de logement
- 35 Bilan des décisions d'attributions
- 37 Profil des locataires
- 37 Répartition du parc loué

## 38

### Renforcer notre ancrage territorial

- 38 L'accompagnement des locataires
- 41 Nos agences de proximité
- 43 Le Conseil de Concertation Locative

## 45

### Marchés publics

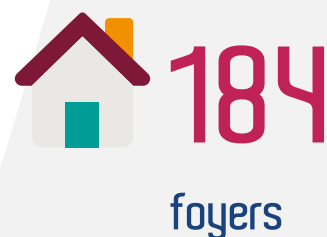
## 46

### Le rapport financier

- 48 Exploitation: le Compte de Résultat 2023
- 50 Investissement: le Bilan 2023
- 51 Investissement

# Chiffres clés 2023

Effectifs au 31/12/2023



**25.000**  
locataires



**272**

collaborateurs



**9 locataires/10**  
nous recommandent\*

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

ÂGE MOYEN DU PARC  
42  
ans

  
200  
logements  
liurés

  
157  
logements en  
construction

Taux de  
rotation  
7,75 %

Taux de vacance  
commerciale : 4.09%



Chiffre  
d'affaires  
(loyers + charges)

57 576 175€

37 M€  
d'investissement



133 lots  
attribués  
marchés  
publics



6.990  
heures d'insertion  
générées par les  
marchés publics



# Les moments clés 2023

## Janvier



Remise des diplômes de la formation Responsables d'Agence



Lancement du Partenariat avec Nirio  
Les locataires peuvent désormais payer leur loyer chez leur buraliste en espèces ou en CB.

## Mars



Inauguration de la résidence Fizot Lavergne à Limoges



Remise des prix pour le concours fleurissement



Observatoire de l'immobilier CCI Limoges



Visite de Madame la Ministre Catherine Vautrin, ex présidente de l'ANRU



Inauguration du Foyer Jeunes Travailleurs Eugène Varlin à Limoges

## Février

## Avril



## Mai



Partenariat en cours : Visite des locaux de l'École de Production les Pros d'Avenir de Limoges



Réunion de concertation pour la résidence Déverrine

## Juillet



Installation des ruches sur les toits de la résidence Montjovis



Assemblée générale de l'Union régionale Hlm à Bordeaux



Inauguration de la résidence Le Martel à Saint-Just-le-Martel



Formation sur le logement social pour les nouveaux arrivants



Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)- Atelier d'aide à la recherche de logement pour les jeunes



Convention de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat



Sensibilisation des collaborateurs aux diverses formes de handicap

## Juin

# Les moments clés 2023 (suite)

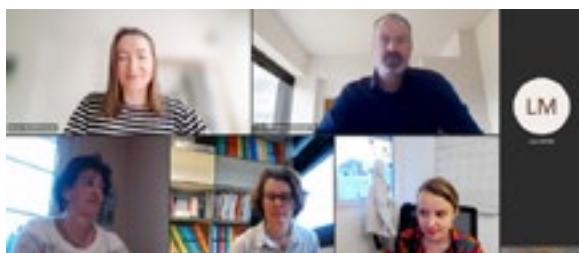
## Octobre



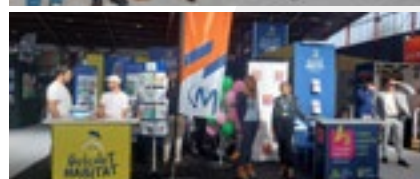
Inauguration de la résidence Joséphine Baker à Cassepierre, Rilhac-Rancon



Lancement du nouvel intranet de Limoges habitat à destination des collaborateurs



Discussion entre différents bailleurs, organisée par l'Union pour l'habitat Social de Normandie : Le SMS est-il un support de communication incontournable pour les bailleurs ?



Salon Habitat et Bois - du 29 septembre au 1<sup>er</sup> octobre



Café relogement : 38 rue Rhin et Danube



Réunion de concertation pour le Val de l'Aurence



Réunion de concertation à Beaubreuil

## Septembre

## Décembre



Signature des titres participatifs avec la Banque des Territoires

NPNRU : signature de l'avenant 3

Lancement du projet pour l'obtention du label Quali'Hlm®

Création de la Direction Technique

Signature convention avec Limoges Métropole



La CSF (Confédération Syndicale des Familles) au siège de Limoges habitat pour discuter des questions de l'eau et des charges locatives



Journée d'entreprise sur le thème du développement durable

## Novembre

# 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 Jean-Yves ESTOUP  
Monsieur Franck LETOUX, Maire de Royères  
Monsieur Philippe CHADELAS  
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**  
Madame Catherine JARRY, (Association ATOS)  
Monsieur Michel NYS (Association PRISM)
- **5 représentants des locataires élus le 09 décembre 2022 pour un mandat de 4 ans**  
Monsieur Jacky BOUHIER (Confédération Syndicale des Familles - C. S. F.)  
Madame Danielle DUVALET (Confédération Syndicale des Familles - C. S. F.)  
Monsieur Rachid El BOUTAYBI (UFC Que Choisir)  
Madame Aya Ekoun Debora KOUAKOU (UFC Que Choisir)  
Monsieur Georges DAMIANO, (Confédération Nationale du Logement - C.N.L.)
- **Sont conviés sans voix délibérative**  
La directrice générale  
Le commissaire du gouvernement  
Le secrétaire du CSE  
Le représentant d'AOH  
Le commissaire aux comptes

## Bureau du Conseil d'Administration

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

IL EST COMPOSÉ DE 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 Sarah GENTIL  
Madame Catherine JARRY  
Monsieur Dominique RENAUDIE  
Madame Danièle DUVALET, représentant des locataires

**La CALEOL s'est réunie 51 fois en 2023.**

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

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

### **Membres titulaires:**

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

### **Membres suppléants:**

Monsieur Jean-Luc BONNET  
Monsieur Xavier TRACOU  
Monsieur Michel NYS

## ■ 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 4 fois en 2023.**

## ■ Représentation auprès de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine

Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD  
Madame Céline MOREAU

## ■ Représentation auprès de la SELI (Société d'équipement du Limousin)

Madame Samia RIFFAUD

## ■ Représentation au Conseil de Surveillance d'Alliance Offices Habitat

Monsieur Philippe CHADELAS, représentant permanent Limoges habitat  
Madame Sarah GENTIL  
Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD  
Monsieur Xavier TRACOU

# Conseil de surveillance



Le conseil de surveillance d'Alliance Office Habitat s'est réuni à 4 reprises en 2023, démontrant son engagement continu dans la gouvernance et la supervision des activités de l'organisme. L'année 2023 a été marquée par des actions significatives et des initiatives stratégiques. L'installation des nouveaux représentants des locataires, le renouvellement de marchés essentiels, ainsi que les prestations entre membres de la SAC, témoignent de l'engagement à fournir un service de qualité. Les projets pour 2024 montrent la détermination d'amélioration continue ainsi que le souci de répondre aux besoins des locataires.

## Installation des Représentants des Locataires

Le 1er février 2023, installation des représentants des locataires élus pour un mandat de quatre ans.

Les élus sont :

- **Monsieur Georges DAMIANO** (CNL)
- **Madame Deborah MARTIN** (CNL)
- **Monsieur Cédrique RABAHALLAH** (UFC QUE CHOISIR)

## Renouvellement des Marchés

Le renouvellement des marchés pour l'année 2023 :

- **Fourniture, acheminement d'électricité et services associés** : Ce marché a été renouvelé pour un montant total de 2,6 millions d'euros, garantissant ainsi une fourniture d'énergie fiable pour nos locataires.
- **Vérification et entretien des équipements de secours** : Afin de garantir la sécurité de nos logements, ce marché a été renouvelé avec des prestataires spécialisés.
- **Dénonciation du marché entretien ménager des patrimoines** : Suite à une évaluation, le contrat d'entretien ménager des patrimoines a été dénoncé et relancé avec de nouveaux prestataires.

## Prestations entre Membres de la SAC

Dans le cadre des prestations entre membres de la SAC, Limoges habitat a refacturé des prestations informatiques à Saint-Junien Habitat pour un montant de 19 654 €, assurant ainsi une répartition équitable des coûts entre les entités.

## Projets Lancés pour 2024

Plusieurs projets stratégiques ont été initiés pour l'année 2024 :

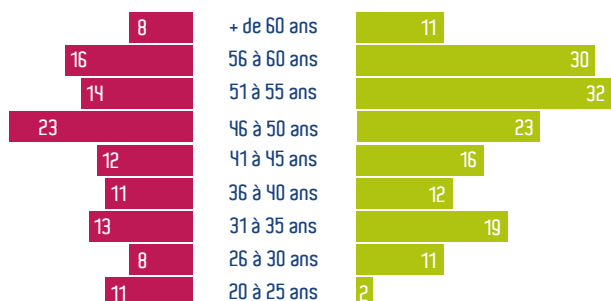
- **Groupe de travail Impayés** : Ce groupe a pour mission d'élaborer des stratégies et des solutions pour la gestion et la réduction des impayés locatifs.
- **Groupe de travail remise en état des logements** : Objectif de rénover et de remettre en état les logements vacants pour les remettre en location.
- **Participation à la mission de la FOPH sur les territoires détendus** : Limoges habitat et St Junien Habitat mettent leur expertise à disposition de la FOPH.
- **Organisation d'un répertoire élargi** : Un répertoire élargi sera mis en place afin d'améliorer les échanges de pratiques entre les collaborateurs de la SAC

# L'organigramme



# Les Ressources Humaines

Effectifs au 31/12/2023



**116**  
femmes

**156**  
hommes



**272**  
collaborateurs



**17** Embauches en CDD  
dont 3 personnes de + de 45 ans et  
1 personne en situation de handicap

**13** Embauches en CDI  
dont 2 personnes de + de 45 ans  
(4 en CDIisation)

Masse salariale brute

**6 980 407 €**

salaires et traitements hors primes  
et indemnités

Charges patronales

**3.368.832€**



Budget formation

**258.511 €**

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



**36 %**  
fonctionnaires

**64 %**  
salariés  
de droit privé



**22** travailleurs  
handicapés



**22** stagiaires

**4** alternants

**6** emplois  
saisonniers

**1** service  
civique

Intéressement

**197.397€**



Primes

**834.809€**

Prévoyance

**124.454€\***



Mutuelle

**239.671€\***

\*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 2023, le personnel de Limoges habitat a bénéficié de **2 234 jours de télétravail**.

Le télétravail a concerné **62 personnes**. Soit une moyenne de **36 jours de télétravail par personne**.

## Handicap



Une politique handicap est mise en œuvre à Limoges habitat, elle se traduit par des actions ponctuelles avec des journées de sensibilisation, la participation à la semaine du handicap et DuoDay. Une commission de suivi accord emploi des travailleurs handicapés est en place avec les partenaires sociaux. Cette commission s'est réunie **1 fois** et une **plaquette de sensibilisation** a été créée et adressée aux collaborateurs.

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

- 2 nouvelles
- 3 renouvellements
- 1 en attente de renouvellement
- 3 bureaux ajustables et divers équipements ergonomiques ont été installés dans le cadre des aménagements de poste.
- Nos offres de recrutement sont systématiquement ouvertes aux demandeurs en situation de handicap.

## Formation

**250 collaborateurs ont suivi au moins une formation au cours de l'année 2023 pour un budget de 258 511€**

**120 formations différentes** ont été proposées soit **7 584 heures**.

**Des formations certifiantes :**

- Gardiens d'immeubles
- Responsables d'agence

## Nouveaux Outils



Les managers ont suivi une formation à la réalisation des entretiens annuels et notamment à l'élaboration d'objectifs dits SMART. Les entretiens sont depuis 2023 réalisés de façon dématérialisées avec l'outil QuarksUp.

## Charte managériale



Des groupes de travail ont mené une réflexion autour de la mise en place d'une charte managériale qui a été adoptée par l'ensemble des collaborateurs. Elle a été intégrée à chaque contrat de travail et annexée à notre charte éthique, assurant ainsi une adhésion complète de tous les collaborateurs.

## Assermentation gardiens



Les assermentations sont actuellement en cours pour dix collaborateurs volontaires : gardiens, agents d'accueil et responsables d'agence.

A titre expérimental, une dizaine de collaborateurs a suivi une formation en fin d'année et le dossier d'agrément qui validera leur formation a été soumis à la Préfecture. **L'objectif est de pouvoir garantir la sécurité, le bon fonctionnement et le respect des règlements au sein de notre office.**

# Qualité de Vie au Travail

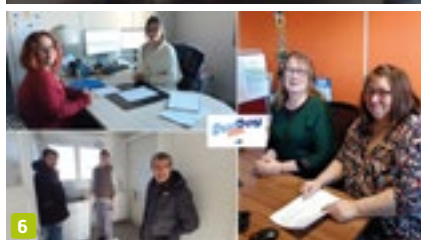
La politique QVT de Limoges habitat vise à améliorer le bien-être au travail des collaborateurs en mettant en place des actions concrètes pour favoriser le bien être au travail.

Parmi ces actions, nous avons proposé en 2023 :

- 1 Ateliers STAPS
- 2 Médaillés et retraités
- 3 Escape game journée de la femme
- 4 Ateliers de sensibilisation au handicap
- 5 Handisport
- 6 DuoDay
- 7 Marchés
- 8 Fête de la musique
- 9 Accueil des nouveaux arrivants
- 10 Vis ma vie
- 11 Journée d'entreprise sur le thème du développement durable



## Zoom sur la journée d'entreprise



# 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 **15 réunions de CSE** dont **3 CSE extraordinaires** 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)

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

## Accords et Négociations :

### ■ Accords

Signature **d'accords d'entreprise et Règlement Intérieur** couvrant des domaines clés tels que : CET, exercice du droit d'expression des salariés et la modification du Règlement Intérieur pour intégration de la charte éthique.

### ■ Négociations Annuelles Obligatoires (NAO)

Une négociation fin 2023 pour concrétisation en 2024 :



Augmentation générale de **70€ net** pour tous les salariés (avant prélèvement à la source)



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 2023,  
Limoges habitat a investi  
sur son patrimoine

37 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,...

## Logements livrés en 2023



En 2023, Limoges habitat a mis en location **200 logements neufs**

### DES CONSTRUCTIONS - MISES EN LOCATION



#### Résidence Fizot Lavergne

19-21 avenue Emile Labussière, Limoges

- 37 logements : 2 bâtiments du T1 au T4
- Architecte : BVL Architecture
- Mise en location : Mai 2023
- Coût opération : 4,5 M€ HT

BVL architecture



#### Résidence Les Hauts de Bramaud

Rilhac-Rancon

- 2ème tranche
- 13 maisons individuelles
- Architecte : Spirale Architecture
- Mise en location : Avril 2023
- Coût opération : 3,3 M€ HT





### Résidence Grand Angle (VEFA)

Rue d'Isle et de la Fontaine de Vanteaux, Limoges

- 8 logements
- Constructeur : Eiffage
- Mise en location : Avril 2023
- **Coût opération : 885 743 € HT**



### Résidence Joséphine Baker

Casépierre à Rilhac-Rancon

- 16 maisons en T3 et T4
- Architecte : Abside Atelier Architecture
- Mise en location : Novembre 2023
- **Coût opération : 3,1 M€ HT**



### Résidence Les Prés Fleuris 2

10 allée Pierrette Fleutiaux, Beaune les Mines

- 22 logements individuels du T2 au T5
- Architecte : HUB Architectes
- Mise en location : Décembre 2023
- **Coût opération : 3,2 M€ HT**



### Résidence Jardins d'Opale (VEFA)

Feytiat

- 4 maisons
- Constructeurs : ARCEA et SCI CONDATOIS
- Mise en location : Juillet 2023
- **Coût opération : 362 375 € HT**



## CONSTRUCTIONS ET RESTRUCTURATIONS 2023 AVEC UNE MISE EN LOCATION PRÉVUE EN 2024

Limoges habitat se développe sur la 1ère couronne de l'agglomération, 165 mises en location en 2024

### 1 Résidence Vill'Agora

6 rue du Commandant Eugène Pinte, Limoges :  
VEFA - 30 logements du T2 au T4 - Mise en location : Mars 2024 - Le Point Immobilier

### 2 Résidence Lafarge / Cercler

15 Cité Lafarge, Limoges : 9 maisons -  
Certification NF Habitat HQE - Mise en location :  
2<sup>e</sup> semestre 2024 - Abside Atelier Architecture

### 3 Résidence Montjovis

102/104/106 avenue Montjovis, Limoges :  
126 logements - Passage d'une étiquette E à B -  
Rénovation complète - Label BBC Effinergie  
rénovation 2009 - Mise en location à partir  
de juillet 2024 - Coda Lair & Roynette Architectes

### 4 Résidence 8/10 Joliot Curie (ex 1 Lyautey)

60 logements + 1 local associatif - Rénovation  
complète - Label BBC Rénovation - Mise en location  
juillet 2024 - Atelier d'Architecture Associés



## ACQUISITION - AMÉLIORATION

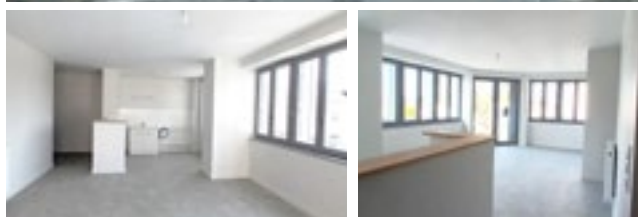


### Zoom sur

#### Résidence Le Martel

Saint-Just-le-Martel

- 6 logements du T1 au T3
- Architecte : Abside Atelier Architecture
- Mise en location : Juillet 2023
- **Coût opération : 1,1 M€ HT**





## Constructions en cours

- 1 **La Filature** à Panazol, 39 logements - Certification NF Habitat HQE - Travaux en cours
- 2 **Rue de l'Eglise** à Couzeix - 41 logements - NF Habitat HQE - Travaux fin 2024
- 3 **Route des Ribières** à Couzeix - VEFA - 2 maisons
- 4 **Résidence Kaolin**, 28 rue Pierre Astier, Limoges - 6 logements - Acquisition en VEFA - T2 et T3

- **Avenue Turgot**, Le Palais-sur-Vienne - 27 logements
- **5 avenue de Limoges**, Condat-sur-Vienne - 22 logements - NF Habitat HQE IC construction 2025 - Matériaux Biosourcés
- **Ventadour**, Rilhac-Rancon - 29 logements - Acquisition en VEFA

## Projets en études

- 5 **La Réforme**, 24 rue de la Réforme, Limoges - 44 logements - VEFA - NF Habitat HQE IC Construction 2025
- **40 Rue de la Garde** à Couzeix - 21 logements - NF Habitat HQE IC construction 2025
- 6 **Le Chatenet**, rue du Chatenet, Le Palais-sur-Vienne - 55 logements - NF Habitat HQE IC Construction 2025 - Matériaux Biosourcés

## Acquisition-Amélioration

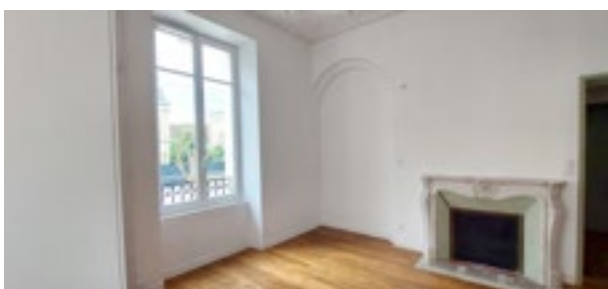
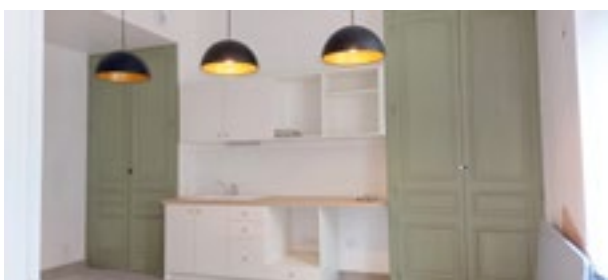
- 7 **Place Carnot**, 10 logements + 2 commerces - Début des travaux fin 2024
- **Ehpad**, impasse du Puy Martin, Le Palais-sur-Vienne - 48 logements - Début des travaux 2025
- **Porte Panet**, 6 logements - Début des travaux fin 2025 dispositif Action Cœur de Ville



# Réhabilitations – Mise en location 2023

## Foyer des jeunes travailleurs en partenariat avec l'association

Rénovation d'une ancienne maison bourgeoise  
en 10 logements - 44 avenue Emile Labussière,  
Limoges.



■ Architecte : BVL Architecture

**Coût opération : 1.2 M€**

## Résidence Montjovis - entrées 82/84/86

Pour la réhabilitation des 126 logements du  
bâtiment 1, des solutions innovantes et éco-  
responsables ont été choisies.



**Passage d'une étiquette énergétique D à B**



- Réfection complète des logements avec création de balcons
- Ascenseurs panoramiques desservant chaque étage
- Création de baies vitrées dans les parties communes pour plus de luminosité
- Création d'une toiture terrasse aménagée avec potager
- Création de logements PMR\*\*
- Chauffage collectif raccordé à la Biomasse
- Isolation des façades par l'extérieur
- Ajout de balcons et fermeture de nombreuses loggias
- Création de nouveaux halls lumineux et modernes
- Architecte : Coda Lair & Roynette Architectes

**Coût opération : 22M€ pour les 2 bâtiments**





# 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



## 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€**



# 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.

**Signature en décembre de l'avenant 3** qui a intégré le secteur Fabre d'Eglantine et validé la création d'une centralité unifiant les 2 secteurs de Rhin et Danube et de Fabre d'Eglantine.

## LE RENOUVELLEMENT URBAIN À LIMOGES HABITAT REPRÉSENTE SUR 10 ANS :



**1 322**  
Logements  
démolis



**831**  
Logements  
réhabilités



**1 445**  
Logements  
résidentialisés



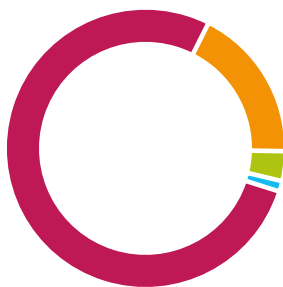
Reconstitution de l'offre :  
**530 logements**

Budget total consacré au  
NPNRU - patrimoine LH



**192 M€**

## SUBVENTIONS EN €



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

## Avec un fort partenariat de :



## Visite de Madame la Ministre Catherine Vautrin alors présidente de l'ANRU sur les 3 quartiers (Beaubreuil, Val de l'Aurence et Portes Ferrées)



Madame la Ministre Catherine Vautrin était présente le 23 février 2023 à Limoges, en présence de Madame la Préfète, de Monsieur le président de Limoges Métropole, de Monsieur Le Maire de Limoges et de notre présidente Catherine Mauguien-Sicard. L'occasion de lui présenter nos projets NPNRU sur : Beaubreuil, Val de l'Aurence et Portes Ferrées. Elle a ainsi pu assister au lancement de la démolition des immeubles rue Irène et Frédéric Joliot Curie.



## VAL DE L'AURENCE



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

- 1 allée Maréchal Lyautey (8/10 allée Joliot Curie)
- partielle du "petit S" du 7 au 19 rue Maréchal Juin
- partielle du "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 Du 01 au 09 Joliot Curie : **50 logements**
- 2 Du 02 au 10 Joliot Curie : **58 logements**
- 3 Du 12 au 18 Maréchal Joffre : **52 logements**

**À venir 2024/2025 :**

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

### 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 prévue pour juillet 2024



# AVENUE DE BEAUBREUIL ET ALLÉE FABRE D'ÉGLANTINE - BEAUBREUIL

Au total :



621 logements démolis  
soit 32% du parc du quartier



Atteinte du label BBC  
EFFINERGIE RENOUVATION  
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 2025 :

20 28 30 32

Allée Fabre d'Églantine

51 55 57 59 61 65

Avenue de Beaubreuil

● Démolition - Démarrage Fin 2024 :

2 6 8 10 12 16 18 34

Allée Fabre d'Églantine

53 63

Avenue de Beaubreuil

4 B58

Propriété de la Ville de Limoges



# 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



882 logements résidentialisés



● Démolition - Démarrage Mi-2025 :

30 32 34 36 48 50

Rue Rhin Et Danube

● Réhabilitation - Démarrage début 2025 :

4 6 8 10 12 16 18 20 22 24

Rue Rhin et Danube

## 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



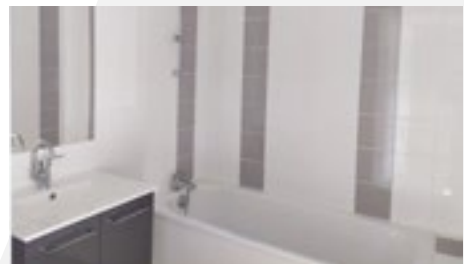
Le projet d'écoquartier des Portes Ferrées a pour objectif de restructurer le quartier autour d'un parc urbain paysager.

### Zoom

#### Réhabilitation en cours de 361 logements

Rue Domnolet Lafarge

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



#### PSLA

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

- Construction à partir de 2025



## LE RELOGEMENT ET L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

■ **204 attributions suite à des relogements en 2023 et 139 en prévisionnel pour 2024**

Le relogement des habitants est un aspect crucial du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il s'agit de garantir aux locataires concernés par les démolitions de trouver des logements adaptés à leurs besoins et à leurs capacités financières. Limoges habitat a mis en place un dispositif complet pour accompagner les familles tout au long de ce processus.



■ **Conseillères en Économie Sociale et Familiale (CESF) :** Trois CESF sont en poste, deux à Beaubreuil et une au Val Sud de l'Aurence. Leur mission principale est d'accompagner les familles tout au long du processus de relogement, en partenariat avec les chargées de clientèle.

■ **Chargées de Clientèle :** Elles prennent en charge les aspects administratifs du relogement, permettant aux CESF de se concentrer pleinement sur l'accompagnement social des familles.



240

Nombre de diagnostics



200

Nombre de visites à domicile



282

Nombre de rendez-vous administratifs

## COMMUNICATION



- Des réunions régulières et des cafés projet sont organisés pour informer les locataires sur l'avancée des projets de relogement, de réhabilitation, de démolition et le projet du futur quartier.
- Distribution de flyers, courriers explicatifs, et guides de relogement pour assurer une communication claire et continue avec les locataires concernés.

Le relogement dans le cadre du NPNRU est un processus complexe et exigeant, nécessitant une coordination précise et un accompagnement personnalisé. Grâce à l'engagement des équipes de Limoges habitat et à la coopération avec divers partenaires, le relogement des familles se fait dans les meilleures conditions possibles, assurant ainsi la continuité du cadre de vie et le bien-être des habitants durant cette période de transition.

# Création d'une direction technique

## NOTRE RÉGIE DEVIENT UNE DIRECTION À PART ENTIÈRE : LA DIRECTION TECHNIQUE.

Début décembre 2023, une direction technique a été créée, en réponse aux enjeux identifiés lors d'un diagnostic à 360° réalisé par HTC. Ce diagnostic s'est poursuivi par un travail participatif et largement collaboratif mené de juin à décembre 2023 associant l'ensemble des équipes avec plus de 30 réunions de travail, des entretiens individuels, des ateliers, des comités techniques... Il a permis de déterminer les forces et les opportunités et de poser les bases de cette nouvelle direction.

Les ateliers ont permis de réaffirmer les 3 principaux axes d'interventions :

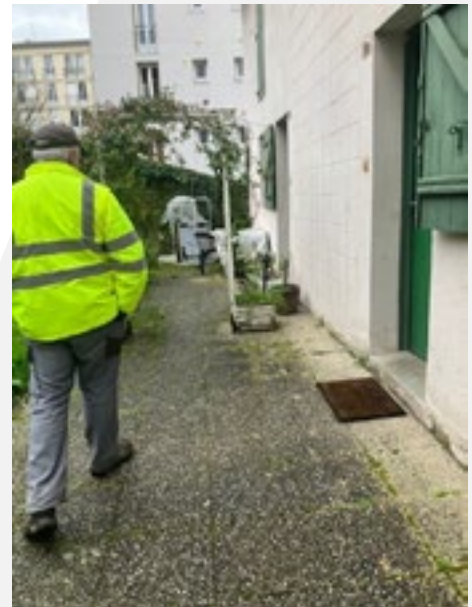
- La Remise en état des logements à la suite des congés de locataires
- Le dépannage
- L'entretien des espaces verts et la collecte des encombrants

La nouvelle direction technique a pour mission de mettre en œuvre une **politique d'amélioration continue des services rendus aux locataires**, en veillant notamment à la qualité et à la rapidité des interventions. Il sera également important de mettre en place des outils de mesure de la satisfaction des locataires pour améliorer en continu la qualité des services proposés. Elle va se structurer autour de 5 axes :

- Dépannage programmé
- Remise en état des logements
- Réactivité et attractivité (interventions non programmées et espaces verts)
- Coordination administrative
- Expertises et sinistres



Photos de la Direction Technique





## 3 AXES D'INTERVENTION

### 1 La Remise en Etat des Logements (REL)



**967 logements**

ont été remis en état à la relocation

dont 717 remises en état «classique» : le coût médian est de **3 650 € HT**

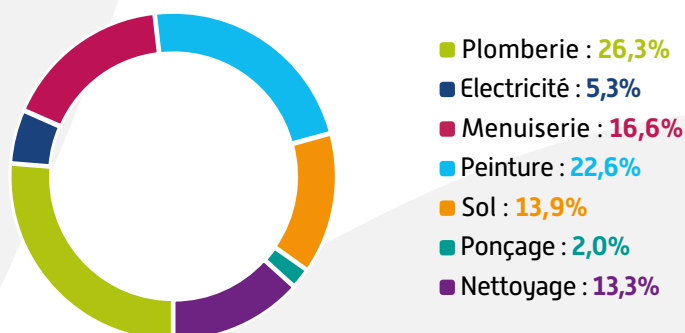
dont 36 remises en état interventions amiantes : le coût médian est de **12 000 € HT**

dont 142 logements ANRU : le coût médian est de **6 600 € HT**

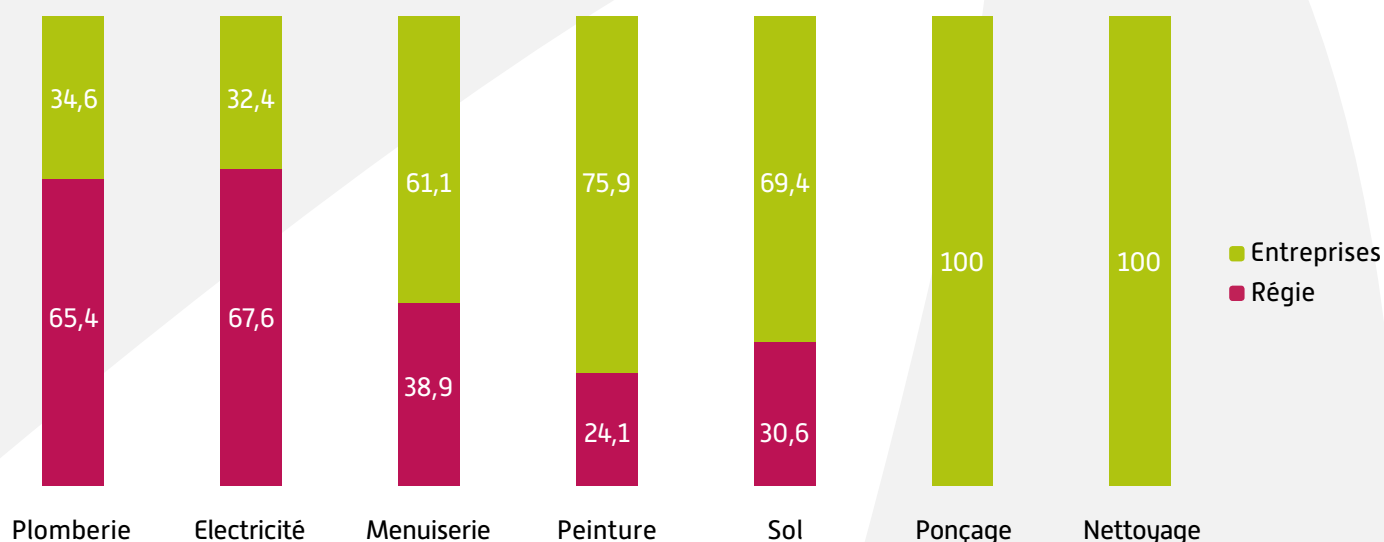
dont 72 adaptations seniors : le coût médian est de **2 207 € HT**

→ Durée moyenne de la vacance technique : **32 jours** dont **18,7 jours** de « chantiers purs »

### Répartition en % des types d'intervention



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



**2 L'entretien courant et la maintenance** pour les dépannages dans les parties communes et les logements occupés :



**5 831** demandes d'intervention réalisées par la régie



- Plomberie : 26,7%
- Serrurerie : 12,3%
- Sol / Peinture / Plâtrerie : 1,3%
- Vitrierie : 1,5%
- Electricité : 23,6%
- Espaces verts / encombrants / maçonnerie / sécurité : 2,2%
- Couverture + infiltrations : 1,7%
- Interventions suites EDLE : 6,1%
- Menuiserie : 24,6%

**3 L'entretien des espaces verts et le ramassage des encombrants** sur certains secteurs de Limoges

**L'entretien des espaces verts :**



**96**  
résidences  
entretenu  
soit



**55**  
résidences  
entretenu  
par la régie  
soit



**41**  
résidences  
entretenu  
par 4 entreprises  
prestataires  
soit

**21**  
hectares

**2**  
hectares

**19**  
hectares

**Collecte des déchets (tous confondus) :**



**486**  
Tonnes  
d'encombrants  
collectés sur  
l'ensemble de  
nos résidences



**266**  
Tonnes  
d'encombrants  
collectés  
par la régie



**220**  
Tonnes  
d'encombrants  
collectés par la  
Boite à Papiers

# RENFORCER NOTRE UTILITÉ SOCIALE

## La demande de logement

7.367

**DEMANDES ENREGISTRÉES**  
par l'ensemble des guichets  
enregistreurs de la Haute-Vienne  
(7.886 en 2022)

dont :  
→

3.001

**DEMANDES TRAITÉES  
PAR LIMOGES HABITAT**  
soit **41%** de l'ensemble des  
demandes du département  
(3.064 en 2022).

**SUR CES 3.001 DEMANDES :**

1.652

ont été déposées à Limoges habitat

1.349

ont été déposées via le portail grand public

## Bilan des décisions d'attributions

La CALEOL s'est réunie **51 fois** (en présentiel et/ou en visioconférence).

### La CALEOL a étudié

2.211

**candidatures**  
(1.669 en 2022, 1.878 en 2021)

1.262

**titulaires**  
(994 en 2022, 1.221 en 2021)

814

**suppléants**  
(572 en 2022, 447 en 2021)

135

**non attribués**  
(103 en 2022, 180 en 2021)

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.

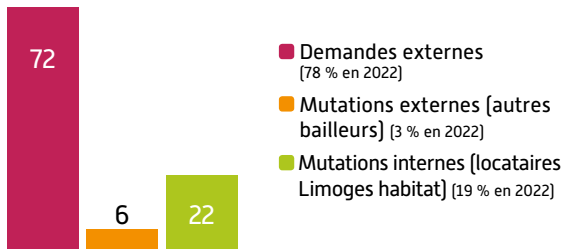
(Il est à noter que le différentiel entre le nombre de logements attribués en CALEOL et le nombre d'entrants relève des refus post-CALEOL et des non-attributions sur un logement avec un candidat unique).

## PROFIL DES NOUVEAUX ENTRANTS

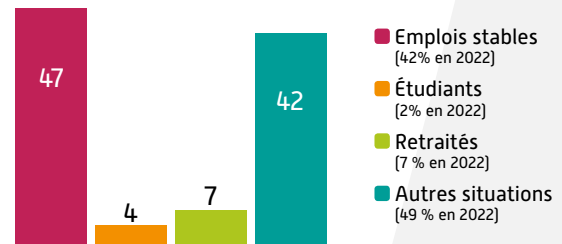
**1.246** nouveaux locataires  
(988 en 2022)

**1.043** sortants

### Provenance de la demande en %

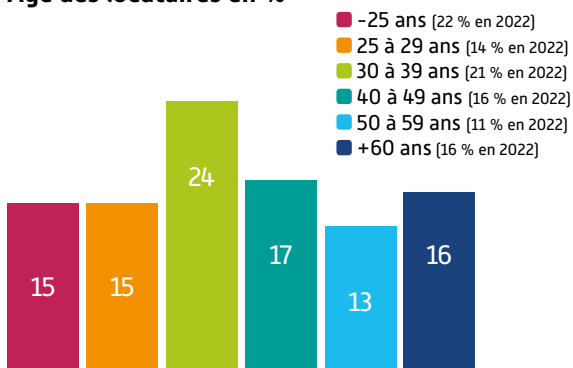


### Catégorie professionnelle en %

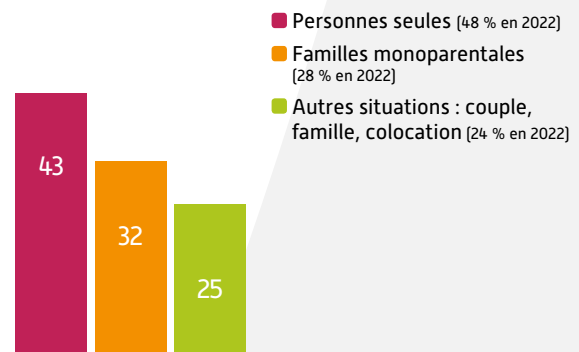


Les emplois stables ont augmenté de 5%

### Âge des locataires en %



### Composition familiale en %



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

- Hors QPV : 18 % (10 % en 2022) inférieurs 1<sup>er</sup> quartile (709 euros par mois pour une personne seule). L'objectif de la loi Elan est de 25 %.
- QPV : 82 % (73 % en 2022) supérieurs au 1<sup>er</sup> quartile. L'objectif de la loi Elan est de 50 %.

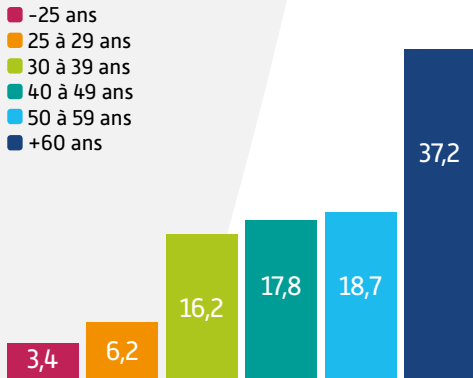
## TAUX DE ROTATION

Taux de rotation : 7,75 %

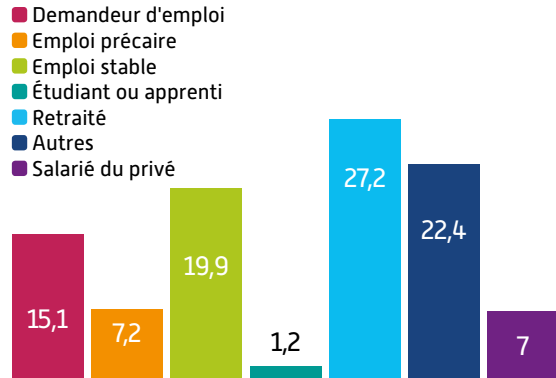
Ce taux de rotation s'inscrit dans une baisse générale constatée à l'échelle du territoire départemental. (8.26% en 2022).

# Profil des locataires

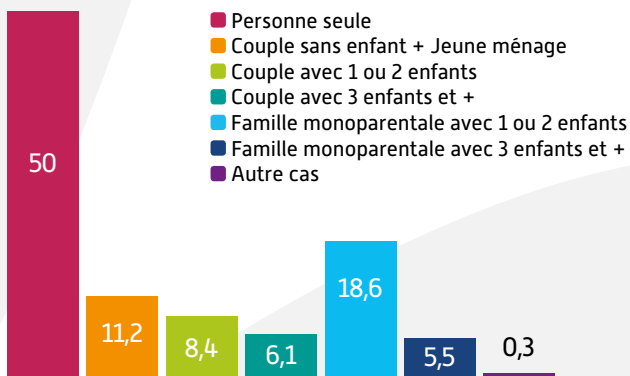
Âge des locataires en %



Catégories Socio-Professionnelles en %

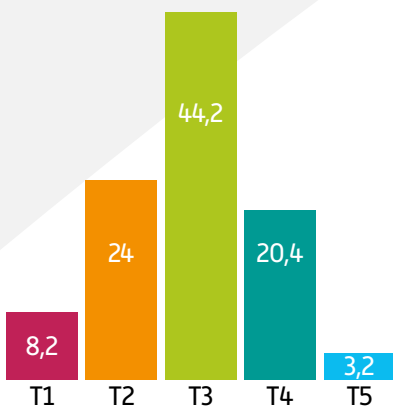


Typologie des locataires en %



# Répartition du parc loué

Typologie en %



# RENFORCER NOTRE ANCRAGE TERRITORIAL

## L'accompagnement des locataires

Face à l'augmentation de la précarité des ménages, les difficultés d'accès au logement pour les plus démunis, Limoges habitat a mis en place des mesures d'accompagnement des locataires.

### Les mesures AUDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement)

Le dispositif a pu être déployé en 2022 à la suite de 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. Deux CESF ont intégré cette mission avec pour objectif :

- Apporter des réponses permettant d'insérer durablement dans le parc social les 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 de relogement SYPLO
- Renforcer le partenariat et les liens avec les acteurs institutionnels et médico sociaux

Sur les 101 mesures ouvertes en 2023, **74 contrats ont été signés et 50 relogements effectués.**



#### Profils des demandeurs :

- Femmes seules : 11
- Hommes seuls : 22
- Famille : 17

Pour accompagner ce dispositif, des ateliers collectifs ont aussi été organisés par une conseillère sociale à destination des jeunes en logement temporaire au Foyer Varlin Pont-neuf et à l'association HESTIA : l'objectif est de **sensibiliser les jeunes au circuit de la recherche de logement et aux attendus au moment de l'attribution de logement.**





## 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 2023, 46 nouveaux logements/ locaux ont été attribués.



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



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



1 logement à **Prism**  
(hébergement personne handicapée)



1 logement à **Soins et Santé**  
(habitat inclusif pour personnes âgées en perte d'autonomie)



4 logements à **Audacia**  
(accueil des déplacés ukrainiens)

→ Au 31 décembre 2023, **501 logements et locaux sont en cours de location, dont 349 pour de l'IML.**

## La prévention des impayés

Au 31/12/2023, le stock de dette s'élève à **7 869 198 millions d'euros.**

Afin de s'adapter au contexte de plus en plus difficile (augmentation du nombre de dossiers en impayé de plus en plus tôt) et d'être le plus actif possible dans la prévention des expulsions, il a été décidé d'adapter nos modes d'actions pour ainsi étudier les dossiers en amont du lancement de la procédure d'expulsion. Les dossiers sont étudiés en commission dès lors que les locataires cumulent soit 12 mois d'impayés et/ou un seuil de 3000 € de dette.

En 2023, **5 commissions se sont tenues et 256 dossiers ont été étudiés.**

**Le bilan des aides FSL maintien dans les lieux versés à Limoges habitat :**

- **147 ménages en impayé** de loyer en 2023 pour un total de **63 968,61€**
- **55 ménages** pour le 1er mois de loyer pour **8739,43€**
- **81 ménages** en règlement de la facture d'eau et charges locatives pour **15 991,18€**

→ **Soit un total pour le FSL de 88 699,84€ contre 77 724 € en 2022. Soit 10 975,84 € de plus qu'en 2022.**

**+ 9821,69€** versés au titre de 2 demandes effectuées par une conseillère sociale auprès des caisses de retraite complémentaire.

**L'importante facturation d'eau et des charges en une seule fois a engendré beaucoup de demandes d'aides financières auprès du FSL.**

## Prévenir l'expulsion locative

Sont signalés 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.

La nouveauté en 2023 donne la responsabilité aux bailleurs, aux institutions diverses présentes à la CCAPEX (CAF/ MSA/ Département ...) de déterminer quelles sont les situations à examiner en commission CCAPEX et celles qui ne le sont pas.

Le nombre de signalements a pratiquement doublé entre 2022 (123) et 2023 (227).

En 2023, **8 comités de recouvrement** ont été organisés par le pôle recouvrement et **2 réunions de coordination de l'impayé**.

## Opération Chèque énergie bois

En 2023, un décret est paru pour l'aide à l'énergie. Les locataires de Limoges habitat du Val de l'Aurence et de la Bastide chauffés au bois (pour le chauffage principal de la biomasse de Limoges) ont pu bénéficier d'un chèque énergie bois d'un montant allant de 50€ à 200€ à verser aux distributeurs d'énergie.

## La stratégie senior

En 2023 :



903

logements ont été  
labellisés  
au 31/12/2022  
soit **86% de**  
l'objectif initial  
sur le patrimoine



76

logements neufs  
(8.4%)



149

à la réhabilitation  
(16.5%)



542

à la relocation  
(60%)



136

à la demande  
(15%)



632

demandes  
d'adaptation  
ont été  
formulées par  
nos locataires

**La stratégie 2023/2025 a commencé à être déployée en 2023 avec 3 axes de travail :**

- **Axe prévention :** évaluation des besoins des personnes âgées en amont des opérations de réhabilitation, dans le cadre des relogements ANRU. Production de logements labellisés senior dans les programmations neuves et de réhabilitation
- **Axe maintien :** répondre aux demandes d'adaptation de nos locataires en site occupé afin de favoriser le maintien à domicile- avoir un référent technique interne- engager un budget annuel stable
- **Axe innovation :** proposer et soutenir des initiatives afin de lutter contre l'isolement des personnes âgées- développer le partenariat

→ **5 comités d'adaptation se sont tenus au cours desquels 96 dossiers ont été examinés et 57 accordés.**



# Nos agences de proximité

## AGENCE GRAND CENTRE

Collaborateurs : 26  
 (siège + antenne Sud)  
 Nombre de logements : 4 291  
 dont 1 561 logements en QPV

## AGENCE NORD-OUEST

Collaborateurs : 14  
 Nombre de logements : 2 630  
 dont 1 548 en QPV

## AGENCE OUEST

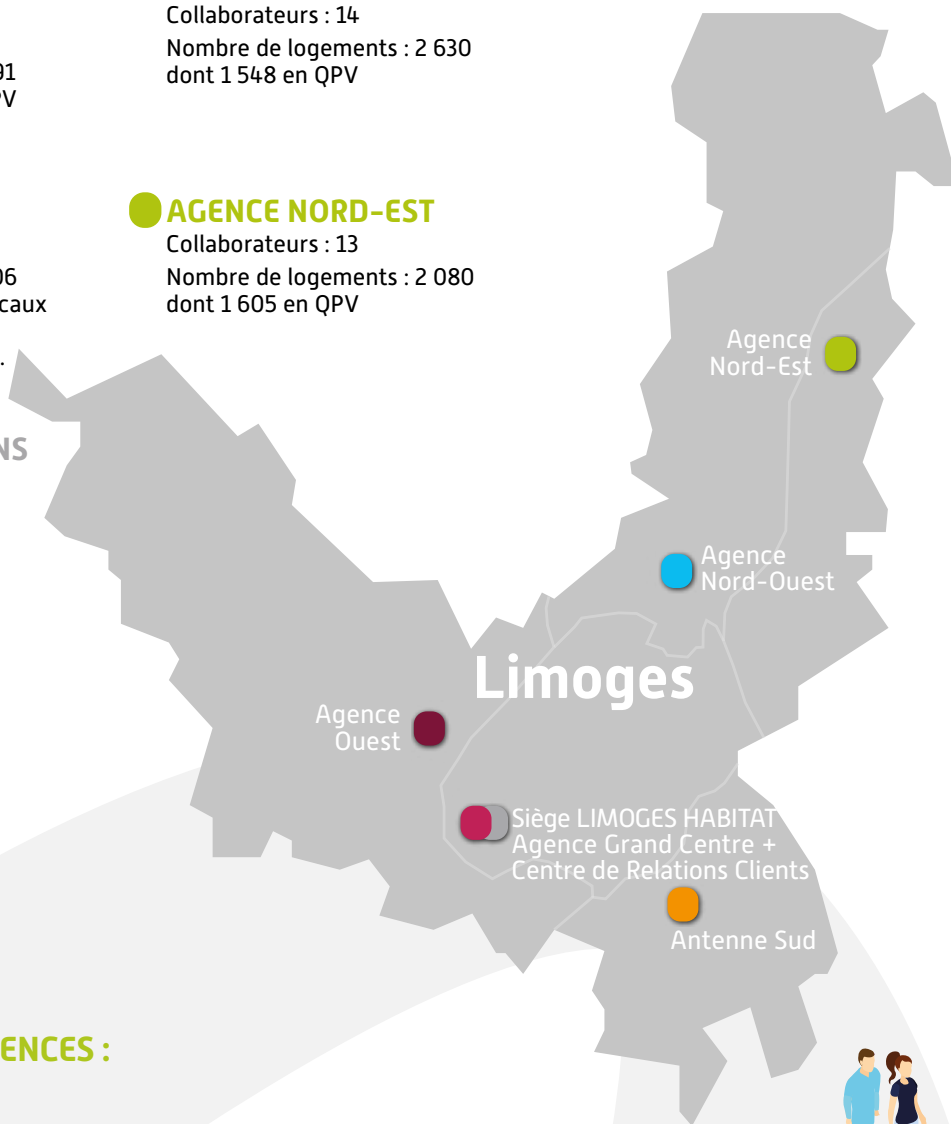
Collaborateurs : 28  
 Nombre de logements : 4 106  
 dont 3 248 en QPV et 291 locaux  
 d'activités commerciales  
 ou de logements associatifs.

## AGENCE NORD-EST

Collaborateurs : 13  
 Nombre de logements : 2 080  
 dont 1 605 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
- ...



**31 823**  
 passages dans les accueils de nos agences  
 +  
**18 310**  
 passages au siège de Limoges habitat



**55 822**  
 appels à notre Centre de Relations Clients

## PARTENARIATS

Des partenariats sont développés entre les agences et les associations afin de contribuer au développement et à l'animation du territoire.

- **La Ligue de Protection des Oiseaux** : action en cours sur le site de Bellevue pour la protection des martinets noirs et sur la biodiversité. Projet avec l'association LPO et le centre social ASC Bellevue, plantation d'arbres fruitiers sur le secteur de Bellevue à l'automne dernier.
- **Le Chapeau Magique** : nous avons réalisé une action de plantation d'arbustes fruitiers avec l'association et des locataires au mois d'octobre.
- **Unis-Cité** : projet de sensibilisation des habitants aux éco-gestes par des jeunes en service civique. Interventions en pieds d'immeubles ou en agence.
- **Le centre social ALIS** maintient son activité au sein de la cité du Mas Neuf, une nouvelle cabane a été construite, divers ateliers sont organisés autour du jardin avec les habitants et les jeunes du quartier :



### ■ « Les P'tites fermes de quartiers »



La signature d'une convention de mise à disposition foncière pour le Projet Quartiers Fertiles a pour objet de préciser les modalités de mise à disposition d'une parcelle appartenant à Limoges habitat au profit de Limoges Métropole pour la mise en œuvre d'actions d'agriculture urbaine.

# Le Conseil de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation Locative, instauré en septembre 2020 suite au renouvellement du Conseil d'administration, a accueilli de nouveaux membres lors des élections des représentants des locataires en décembre 2022.

Le 23 novembre, la direction générale prend la présidence du CCL. 4 CCL se sont tenus en 2023 dont un spécifique pour les charges locatives.



## Un nouveau Plan de Concertation Locative 2023-2026 (PCL)

Le Plan de Concertation Locative en vigueur, adopté par le Conseil d'Administration le 12 octobre 2023 et signé par les associations, couvre une période de quatre ans de 2023 à 2026.

## Les sujets de la Concertation Locative en 2023 :

- Hausse du prix de l'énergie
- Charges
- Présentation de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)
- Présentation des opérations en cours/projets / avancement des travaux
- Présentation de la solution de paiement NIRIO
- Présentation des orientations budgétaires 2024 et de l'IRL - Augmentation des loyers au 1er janvier 2024
- Démarche et réhabilitations NPNRU : présentation et comptes rendus des Concertations Locatives à Beaubreuil et au Val de l'Aurence
- Présentation de la démarche Quali'Hlm...

## Révision des formats de réunion

Il a été décidé de revoir les formats des Conseils de Concertation Locative et de conduire des actions partenariales.

## Actions des associations en faveur de la Concertation Locative en 2023

- Organisation d'une permanence à l'accueil du siège de Limoges habitat pour communiquer sur les écogestes et les dispositifs d'aides proposés par la CESF pour accompagner les locataires au paiement de leurs charges. Distribution de goodies financés par EDF le 13 novembre.
- Organisation d'une permanence à l'accueil du siège de Limoges habitat pour communiquer sur les dispositifs d'aides existants et les actions de l'association le 11 décembre.
- Organisation d'une visite du patrimoine de Limoges habitat pour les représentants des associations le 19 octobre.

## Budget du Conseil de Concertation Locative



- Actions en faveur de la Concertation Locative: **16 142 €**
- Fonctionnement des associations : **6 918 €**

→ Pour un budget global de **23 060 €**



- Actions en faveur de la Concertation Locative: **4 200 €**
- Fonctionnement des associations : **6 918 €**

→ Réalisation du budget à hauteur de **11 118 €**



## Perspectives 2024

- Organisation de permanences au sein des agences de proximité pour présenter des sujets spécifiques et proposer un accompagnement individuel. Démarrage au 1er trimestre 2024 avec au moins six permanences prévues.
- Création d'un support de communication pour les nouveaux entrants en collaboration avec la direction communication. Projet pluriannuel avec un support test en 2024 pour les quartiers Sablard et Vignal.
- Organisation de permanences tous les quinze jours dans les locaux de l'agence (salle de réunion au 38 rue Rhin et Danube) par un élu de l'association, prioritairement sur le projet urbain.
- Organisation de permanences dans les agences de proximité sur des thématiques précises, avec au moins six permanences prévues pour l'année.
- Organisation d'une visite du patrimoine pour présenter l'avancement des projets de réhabilitation et les nouvelles constructions en cours (fin 2024).
- Poursuite de l'accompagnement technique des associations dans le montage et l'élaboration de leurs projets.



Permanence UFC Que Choisir à l'antenne Sud et au siège de Limoges habitat pour répondre aux questions des locataires

## Les concertations en vue des rénovations ou de nouveaux projets

Plusieurs réunions ont eu lieu pour présenter aux locataires les travaux dans leur résidence ou dans le cadre du NPNRU au sujet des changements à venir : concertation pour la réhabilitation de la résidence Dèverrine, sur les projets NPNRU au Val de l'Aurence Sud et dans le quartier de Beaubreuil.



Concertation pour la résidence Dèverrine



Pied d'immeuble : informations sur les travaux au Val de l'Aurence



Concertation Locative - Val de l'Aurence

# MARCHÉS PUBLICS

52

marchés publics

133

lots attribués



Montant

56.001.573€ HT

6 990

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.

58 %

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



# LE RAPPORT FINANCIER

En 2023, Limoges habitat devait confirmer sa stabilité en termes de gestion afin de répondre aux enjeux de notre territoire.

Le maintien des indicateurs à hauteur de l'année 2022 était la ligne directrice pour cet exercice. Ce défi était important au vu du contexte économique difficile qui n'a cessé d'évoluer au fil des mois.

Ayant ce cap, l'office a su trouver les solutions afin de compenser une partie des dépenses imposées par cette conjoncture.

Les défis financiers qui se sont présentés étaient nombreux :

- L'augmentation du coût de l'énergie
- Les taux d'intérêts d'emprunts en augmentation, conséquence de l'évolution du taux du livret
- La progression des impôts locaux

Pour répondre à ces défis, des recettes supplémentaires ont dû être trouvées. Elles ont été :

- L'augmentation des loyers à hauteur de l'IRL 3.6%
- Une augmentation du taux d'occupation de notre parc
- L'optimisation des dépenses d'amélioration de notre parc via la taxe foncière.

L'ensemble de ces actions a permis de produire un chiffre d'affaires de 57.6 millions d'euros et de dégager un bénéfice de 6 231 K€.

Ce bénéfice est conforté par un taux d'autofinancement de 12%, et un potentiel financier de 635 € par logement. Ces deux indicateurs sont au même niveau que l'année précédente.

Ces ratios stabilisés nous permettent d'aborder sereinement l'avenir.

En 2023, Limoges habitat a investi de manière significative afin d'entretenir et de développer son parc soit 37 millions d'euros. Cette année est le début d'un programme ambitieux d'investissement sur 10 ans.

Le Plan Stratégique du Patrimoine viendra confirmer le statut de Limoges habitat en tant que premier bailleur du territoire. Les projets incluent la réhabilitation thermique et fonctionnelle de notre parc, ainsi que des constructions nouvelles répondant aux prérogatives techniques et environnementales. Limoges habitat investira 430 Millions d'euros jusqu'en 2032.

Pour financer ce programme Limoges habitat a des ressources suffisantes.

Grâce à une gestion prudente, Limoges habitat a su contenir son taux d'endettement. A fin 2023, il représente 25 % des loyers. La moyenne nationale du taux d'endettement des autres offices est de 35%. Cela signifie que l'office a des capacités importantes à emprunter.

Nos fonds propres seront également nécessaires pour financer nos opérations. La réalisation de bénéfice, ce qui est le cas ces derniers exercices permet de reconstituer les fonds propres engagés dans l'amélioration de notre parc.

Des ressources complémentaires viennent compléter nos besoins.

La signature d'une convention de partenariat avec Limoges Métropole, va nous permettre d'optimiser nos opérations sur le plan qualitatif.

L'obtention de titres participatifs auprès de la Banque des territoires à hauteur de 4 Millions d'euros complète nos ressources.

La combinaison d'une gestion financière rigoureuse et de projets ambitieux reflètent les orientations stratégiques définies pour les prochaines années.

La trajectoire prise depuis le passage en comptabilité de commerce devra se poursuivre pour conforter l'attractivité de parc et la santé financière de l'office.

# Exploitation

## Le Compte de Résultat 2023

### Dépenses

#### Charges

Intérêts des emprunts  
locatifs  
4.200 k€

Dotation aux  
amortissements  
11.626 k€

Taxe foncière  
7.855 k€

Maintenance  
16.046 k€

Frais personnel  
11.420 k€

Frais de gestion  
11.064 k€

Coût des impayés  
1.247 k€

Pertes de charges  
Dotation PGE  
31 k€

Autres dotations  
2.994 k€

Charges exceptionnelles  
2.836 k€

**Résultat**  
**6.231 k€**

#### Charges décaissables d'exploitation courante

Annuités des emprunts  
locatifs  
12.527 k€

Taxe foncière  
7.855 k€

Maintenance  
16.046 k€

Frais de personnel  
11.420 k€

Frais de gestion  
11.064 k€

Coût des impayés  
1.247 k€

**Autofinancement  
courant**  
**1.829 k€**

### Recettes

#### Produits encaissables d'exploitation courante

LOYERS QUITTANCES  
57.576 k€

PRODUITS DIVERS  
3.713 k€

PRODUITS FINANCIERS  
699 k€

#### Produits

LOYERS QUITTANCES  
57.576 k€

PRODUITS DIVERS  
3.713 k€

PRODUITS FINANCIERS  
699 k€

REPRISE  
5.583 k€

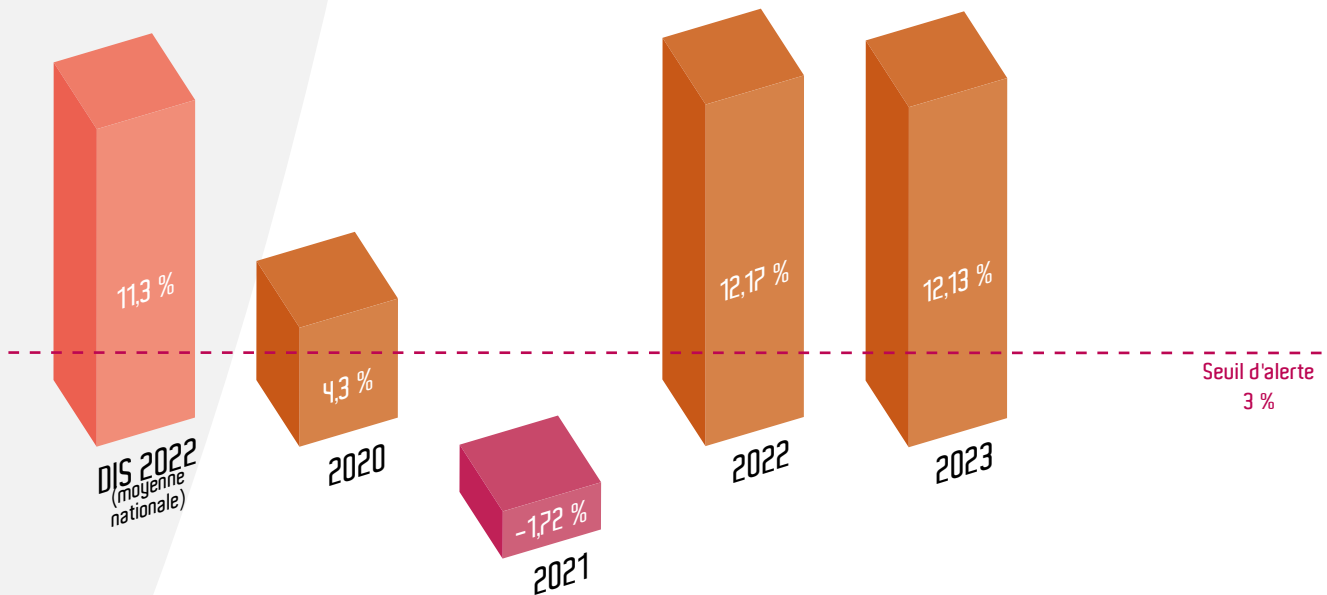
PRODUITS EXCEPTIONNELS  
7.183 k€

CESSION D'ACTIF  
796 k€

Chiffres exprimés en milliers d'€



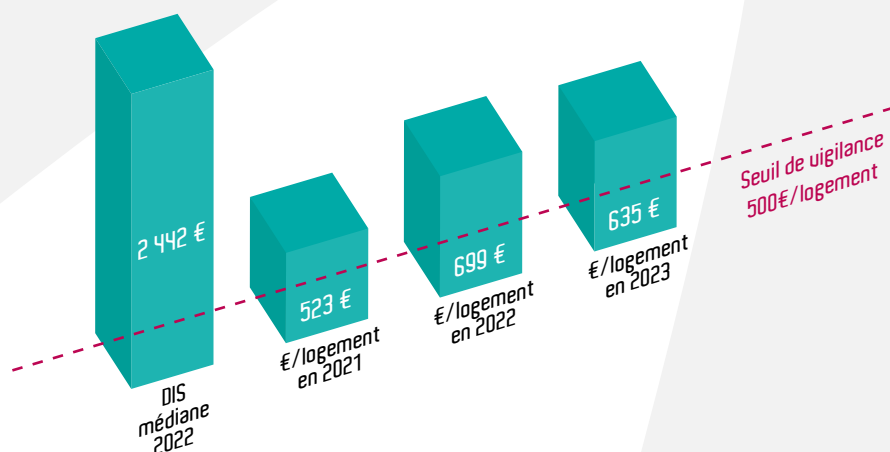
## Capacité d'auto-financement



## Le potentiel financier à terminaison des opérations

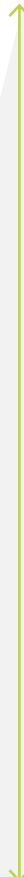
Le potentiel financier à terminaison définit le reliquat de ressources, fonds propres potentiellement affectables au financement des opérations. Il intègre les dépenses restant à comptabiliser et les recettes restant à obtenir.

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



# Investissement

## Le Bilan 2023

ACTIF	PASSIF	
<b>Immobilisations</b> Incluant: Biens incorporels (logiciels...) Biens corporels (patrimoine, véhicules...) Biens financiers (titres et participations)  <b>314.593.263 €</b> <b>83,48 %</b>	<b>Fonds propres</b> <b>95.235.360 €</b> <b>25,27 %</b>	 Capitaux permanents <b>337.259.158 €</b>
	<b>Subventions</b> <b>50.830.180 €</b> <b>13,49 %</b>	
<b>Créances à court terme</b> Principalement dettes locataires au 31 décembre 2017 <b>37.007.890 €</b> <b>9,82 %</b>	<b>Emprunts</b> <b>188.133.594 €</b> <b>49,93 %</b> Dont dépôts de garantie 2.849.654,78 €	
<b>Trésorerie</b> <b>25.230.786 €</b> <b>6,70 %</b>	<b>Provisions</b> <b>3.060.024 €</b> <b>0,81 %</b> Dont PGE = 742.010 €	
	<b>Dettes à court terme</b> [dettes fournisseurs] <b>39.572.783 €</b> <b>10,50 %</b>	

# Investissement

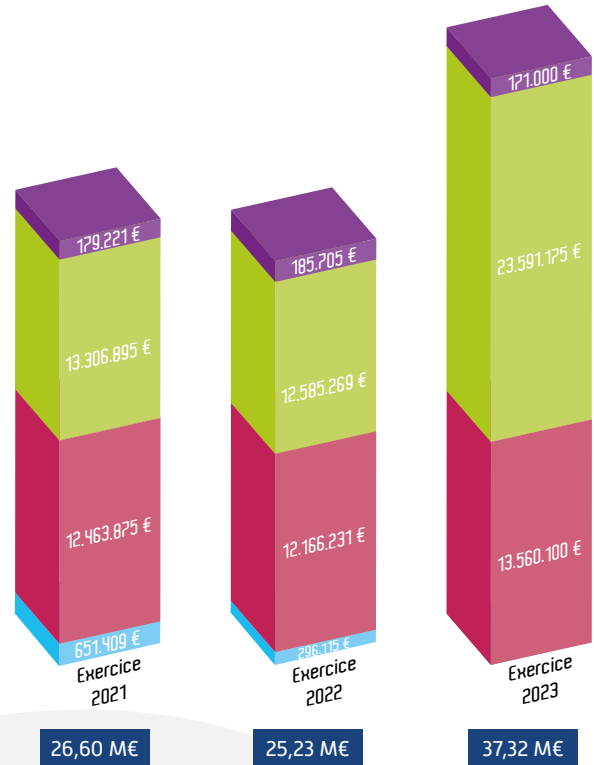
## Les dépenses

### ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS

Les investissements en 2023 sont en nette augmentation par rapport à 2022. Des chantiers importants en réhabilitation sont en cours : Montjovis 8 119 K€ sur 2023.

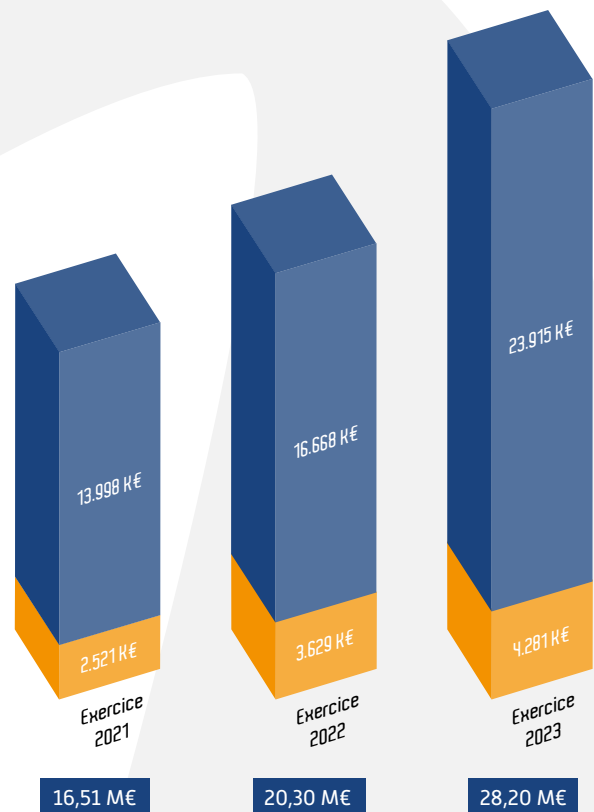
De nombreuses constructions neuves fleurissent : Cassepierre 1 975 K€, Beaune de la Croix 2 887 K€, ...

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



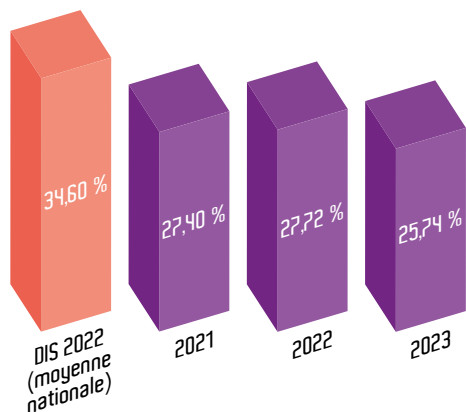
## Les recettes

- Subventions
- Emprunts



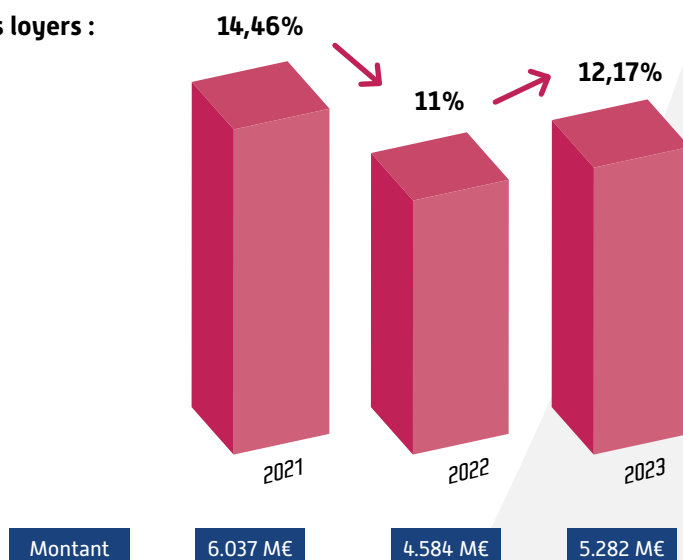
# Endettement

Un niveau d'endettement bas, dont les annuités représentent seulement 25,74 % des loyers. Le taux moyen de la dette est de 2,33 % au 31 décembre 2023.

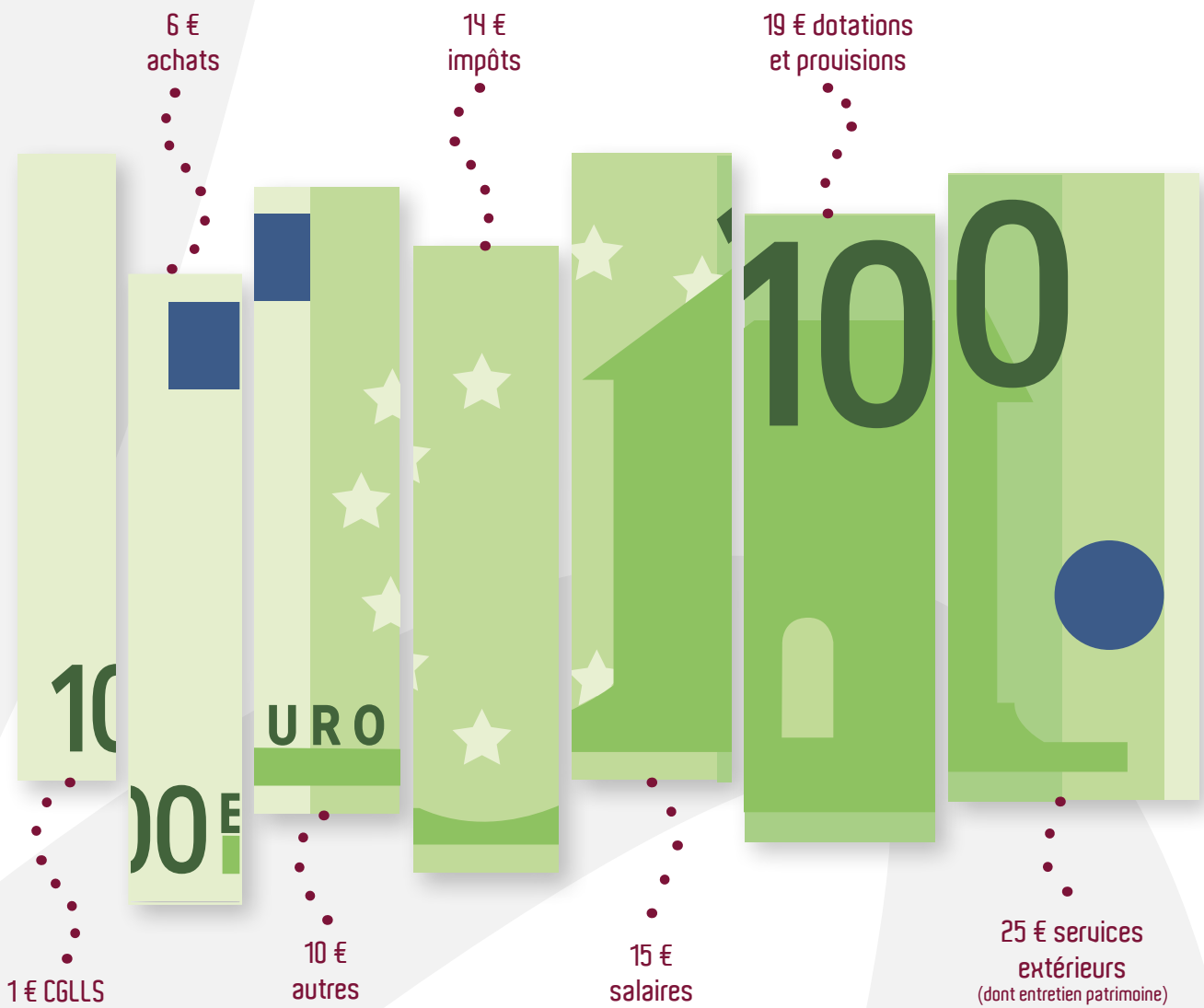


# Entretien du parc

En pourcentage des loyers :



# Répartition des charges pour 100 € versés par un locataire



## 10 € de résultat

Le résultat alimente les fonds propres permettant d'investir.



Résidence Simone Veil, Couzeix



Résidence La Santillane 2, Limoges



Résidence Domaine des Sources, Condat-sur-Vienne



Résidence Les Floraisons, Limoges



Résidence Clos Saint-Germain, Landouge



Résidence Ernest Ruben, Limoges



Résidence Les Laschères, Limoges



Résidence Beaune-les-Mines, Limoges



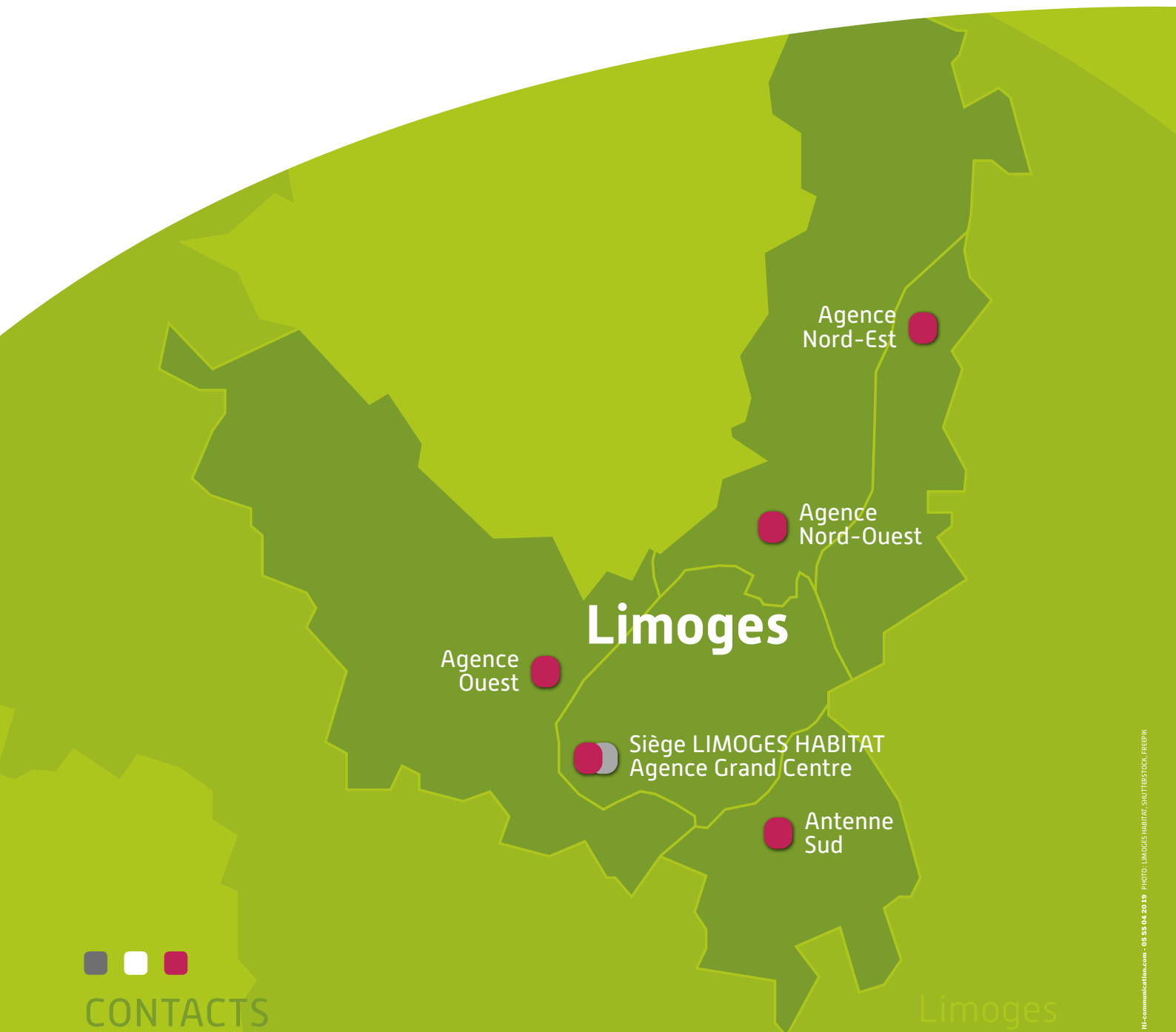
Résidence Mas Neuf, Limoges



Résidence Le Clos Fustel de Coulanges, Limoges



Résidence Montrouge, 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](http://www.limogeshabitat.fr) / [contact@limogeshabitat.fr](mailto:contact@limogeshabitat.fr)

Limoges  
Métropole