

The logo for odhac87 is displayed in white, lowercase letters on a magenta circular background. The background of the entire page features a collage of images: a modern white building with large windows, a traditional house with a red-tiled roof, and a close-up of green chestnut leaves and a spiky chestnut cone. A magenta and green curved line separates the top and bottom sections.

# odhac87

The text 'Rapport d'activité 2024' is written in a bold, black, sans-serif font on a green background. It is positioned at the bottom of the page, below a curved magenta and green line that separates it from the rest of the content.

## Rapport d'activité 2024

# Chiffres clés 2024



106 collaborateurs



6 114 logements gérés  
(y compris gendarmeries  
et logements foyers)  
dans 98 communes



5 698 logements  
familiaux (y compris  
vacance technique)



4 108 logements  
collectifs



1 590 logements  
individuels

vacance commerciale  
(en nombre de logements)

1,89%



635 locataires  
entrants



25,7 M€ de chiffre d'affaire  
1,79 M€ de résultat  
2,52 M€ d'impayés  
12,7 M€ d'investissements  
liés à la construction neuve  
5,3 M€ d'amélioration de  
l'habitat



36 logements livrés



173 logements  
en cours de  
construction



236 logements en  
étude



10 080 heures d'insertion

dont 6 945h pour 5 chantiers  
de construction  
et 3 135h pour des  
remplacements de personnel

# Chiffres 2023



108 collaborateurs

6 141 logements gérés  
(y compris gendarmeries  
et logements foyers)  
dans 98 communes



5 719 logements  
familiaux (y compris  
vacance technique)



4 149 logements  
collectifs



1 570 logements  
individuels



vacance commerciale  
(en nombre de logements)

2,03%

617 locataires  
entrants



24,9 M€ de chiffre d'affaire  
2 M€ de résultat  
2,25 M€ d'impayés  
11,2 M€ d'investissements  
liés à la construction (neufs et  
réhabilitations)  
5,4 M€ d'amélioration de  
l'habitat



93 logements livrés



139 logements  
en cours de  
construction



299 logements en  
étude



3 723 heures d'insertion

dont 805h pour 6 chantiers de  
construction  
et 2 918h pour des  
remplacements de personnel

Janvier  
2024



## Inauguration de 4 pavillons adaptés à Linards Résidence les érables

Mardi 23 janvier 2024, l'Odhac87 a inauguré quatre pavillons spécialement conçus pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite (PMR) sur la commune de Linards. Ce projet s'inscrit dans le cadre du programme du Conseil départemental et démontre l'engagement continu en faveur de l'accessibilité pour tous, répondant aux normes les plus élevées en la matière.

Ces pavillons situés en centre-bourg et proches de tous les services, ont été conçus en tenant compte des besoins spécifiques des PMR, avec des caractéristiques telles que des entrées sans obstacles, des couloirs larges et des salles de bains adaptées.

Lors de son discours, M. Gilles BEGOUT a souligné l'importance de ce projet dans la promotion de l'égalité d'accès au logement. "L'Odhac87 continuera à travailler main dans la main avec le Conseil départemental, les municipalités et les partenaires pour garantir une offre de logements accessibles sur l'ensemble de la Haute Vienne."

**Coût global : 673 513€**

- Prêts : 369 803€
- Subventions : Commune : 40 000€  
Conseil départemental : 40 000€  
Etat : 9 200€  
Enedis : 9 650€
- Fonds propres Odhac87 : 204 860€

## Inauguration de 14 logements à Limoges Résidence Charlotte Delbo

Depuis quelques années, l'office participe au devoir de mémoire en nommant quelques-unes de ses nouvelles résidences du nom de résistantes ou de déportées de la seconde guerre mondiale.

En effet, Simone VEIL et Thérèse MENOT ont été honorées dernièrement sur la commune d'Isle. Aujourd'hui c'est au tour de Charlotte DELBO de figurer au Panthéon de l'Odhac87.

La résidence, composée de 14 logements, représente un mélange équilibré d'espaces de vie avec des logements modernes et confortables. Avec 6 appartements de type T2, 6 de type T3 et 2 de type T4, elle répond aux besoins variés des résidents

potentiels, qu'ils soient célibataires, en couple ou en famille. De plus, chaque logement bénéficie d'un balcon privé, offrant ainsi un bel espace extérieur. Une attention particulière a été accordée à la sécurité et à la commodité des résidents. La porte d'entrée de l'immeuble est automatique, dotée d'un système d'accès par badge pour assurer un contrôle d'accès efficace.

**Coût global : 2 390 561€**

- Prêts : 1 762 144€
- Subventions : Limoges métropole : 65 000€  
Etat : 26 800€  
Enedis : 8 090€  
Conseil départemental : 8 000€
- Fonds propres Odhac87 : 520 527€



Avril  
2024

Mai  
2024



## Inauguration de 4 pavillons PMR à Oradour-sur-Vayres Résidence les châtaigniers

Ce projet, qui s'inscrit dans le cadre du programme du Conseil départemental, voit aboutir la construction de 4 pavillons, venant s'ajouter aux 110 déjà existants sur le département de la Haute-Vienne depuis 2009.

Chaque pavillon disposera d'un petit jardin clôturé. De plus, à la recherche d'amélioration et de performances énergétiques, ces pavillons disposent d'une isolation bio-sourcée et sont équipés de panneaux solaires.



M. Gilles BEGOUT, Président de l'Odhac87, a souligné l'importance de ce projet dans la promotion de l'égalité d'accès au logement.

**Coût global : 662 591€**

- Prêts : 403 116€
- Subventions : Conseil départemental : 40 000€  
Etat : 10 830€  
Commune : 12 000€  
Enedis : 1 394€
- Fonds propres Odhac87 : 195 251€

Septembre  
2024

## Inauguration de 20 pavillons à Bellac Résidence les 3 sources



L'Odhac87 a inauguré les 20 pavillons qui composent la nouvelle résidence accueil de l'UDAF à Bellac, en présence de M. le Préfet de la Haute-Vienne, des conseillers municipaux et de nombreuses personnalités.

Ces 20 pavillons, qui ont été mis en service en décembre 2022, sont des T 2 de 46 m<sup>2</sup> et disposent chacun d'un espace extérieur grâce à une terrasse. Ils constituent ainsi des foyers où chacun pourra vivre avec dignité et indépendance.

La résidence accueil, qui sera gérée par l'UDAF, propose également de nombreux espaces communs : cuisine, salon, buanderie, local à vélos, terrain de pétanque, jardin potager et grande terrasse commune. Les pavillons seront directement raccordés au réseau de chaleur communal.

**Coût global : 2 229 524€**

- Prêts : 1 907 744€
- Subventions : Etat : 241 580€  
Conseil départemental : 80 000€
- Fonds propres Odhac87 : 200€



## Inauguration de 4 pavillons à Saint-Maurice-les-Brousses Résidence Jacques Brel



La résidence se compose d'un pavillon de type 2 de 61m<sup>2</sup> et de 3 pavillons de type 3 de 76 m<sup>2</sup> qui disposent chacun d'un espace extérieur et d'une terrasse.

Toujours soucieux du bien-vivre des locataires, l'Odhac87 a souhaité que ces logements soient conçus de manière à limiter les charges tout en offrant un habitat fonctionnel et de qualité architecturale. Le séjour bénéficie d'un accès direct sur la terrasse et le jardin privatif et les chambres sont toutes équipées de grandes penderies et espaces de rangement afin que les locataires puissent vivre confortablement. De plus, et pour la première

fois dans les pavillons de l'Odhac87, les cuisines ont été équipées.

La visite des pavillons par les personnalités présentes s'est suivie du traditionnel coupé de ruban et le totem de la résidence a été dévoilé.

Ce chantier a bénéficié de 350 heures d'insertion, permettant ainsi aux personnes fragiles de se rapprocher de la sphère professionnelle.

**Coût global : 699 658€**

- Prêts : 431 167€
- Subventions : Etat : 11 800€  
Enedis : 9 245€  
Conseil départemental : 8 000€  
Commune : 4 880€
- Fonds propres Odhac87 : 204 566€



## Inauguration de 4 pavillons PMR à Saint-Germain-les-Belles Résidence le pigeonier



La résidence, labellisée Habitat Senior Services et qui fait partie intégrante du partenariat entre le Conseil départemental de la Haute-Vienne et l'Odhac87, se compose de 4 pavillons de type 2 de 61m<sup>2</sup>. Chacun de ces logements dispose d'un espace extérieur et d'une terrasse. Les loyers vont de 351,86 € pour les logements PLAI à 396,61 €, pour les logements PLUS.

La proximité immédiate des services pour les futurs locataires a été une des condi-

tions nécessaires au succès de cette collaboration tripartite. Aussi, les futurs locataires pourront profiter des services de jour de l'EHPAD de la commune.

La toiture de cette construction a été conçue avec un débord important pour apporter une protection solaire lors des périodes de fortes chaleurs. Le séjour bénéficie d'un accès direct sur la terrasse et le

jardin privatif ; quant aux chambres, elles sont toutes équipées de grandes penderies et d'espaces de rangement afin que les locataires puissent vivre confortablement et soit délestés de cette tâche d'aménagement qui, parfois, peut être lourde sur le budget des locataires.

**Coût global : 830 609€**

- Prêts : 516 846€
- Subventions : Conseil départemental : 40 000€  
Commune : 40 000€  
Etat : 9 200€
- Fonds propres Odhac87 : 224 563€



## Inauguration de 6 pavillons PMR à Rochechouart Résidence Jean Ferrat



La résidence, labellisée Habitat Senior Services, se compose de 6 pavillons, 5 de type 2 de 63m<sup>2</sup> et un de type 3 d'une surface de 75m<sup>2</sup>. Chacun de ces logements dispose d'un espace extérieur et d'une terrasse. Les loyers vont de 337,23 € pour les types 2 à 408,78 €, pour le logement de type 3.

Ce chantier a bénéficié de 210 heures d'insertion, créant ainsi un levier en faveur du retour à l'emploi des personnes éloignées du marché du travail.

L'opération, conçue par l'architecte Franck RENON du cabinet ABSIDE, a été financée par des prêts contractés par l'Odhac87 et des subventions.

**Coût global : 980 217€**

- Prêts : 615 203€
- Subventions : Commune : 60 000€  
Conseil départemental : 60 000€  
Terrain en réserve foncière : 21 644€  
Etat : 13 200€  
Enedis : 9 499€
- Fonds propres Odhac87 : 200 671€

Un recours important aux fonds propres de l'office, près de 200 000 €, a permis d'atteindre l'équilibre financier de l'opération qui affiche un coût global de près de 980 000€.





Saint-Hilaire-Bonneval, résidence C. VALERY

# Construction

**En 2024, l'Od hac87 a livré 36 logements.**

**22 logements hors agglomération de Limoges :**

- 4 pavillons PMR à Linards, résidence les érables
- 4 pavillons PMR à Oradour-sur-Vayres, résidence les châtaigniers
- 4 pavillons à Saint-Maurice-les-Brousses, résidence Jacques Brel
- 4 pavillons PMR à Saint-Germain-les-Belles, résidence le pigeonier
- 6 pavillons PMR à Rochechouart, résidence Jean Ferrat

**14 logements dans l'agglomération**

- 14 logements à Limoges, résidence Charlotte Delbo

**Démolitions 2024**

- Isle - résidence les Pâquerettes bâtiment A : démolition décembre 2024 de 12 logements collectifs
- Isle - résidence les Pâquerettes bâtiment C : démolition décembre 2024 de 8 logements collectifs

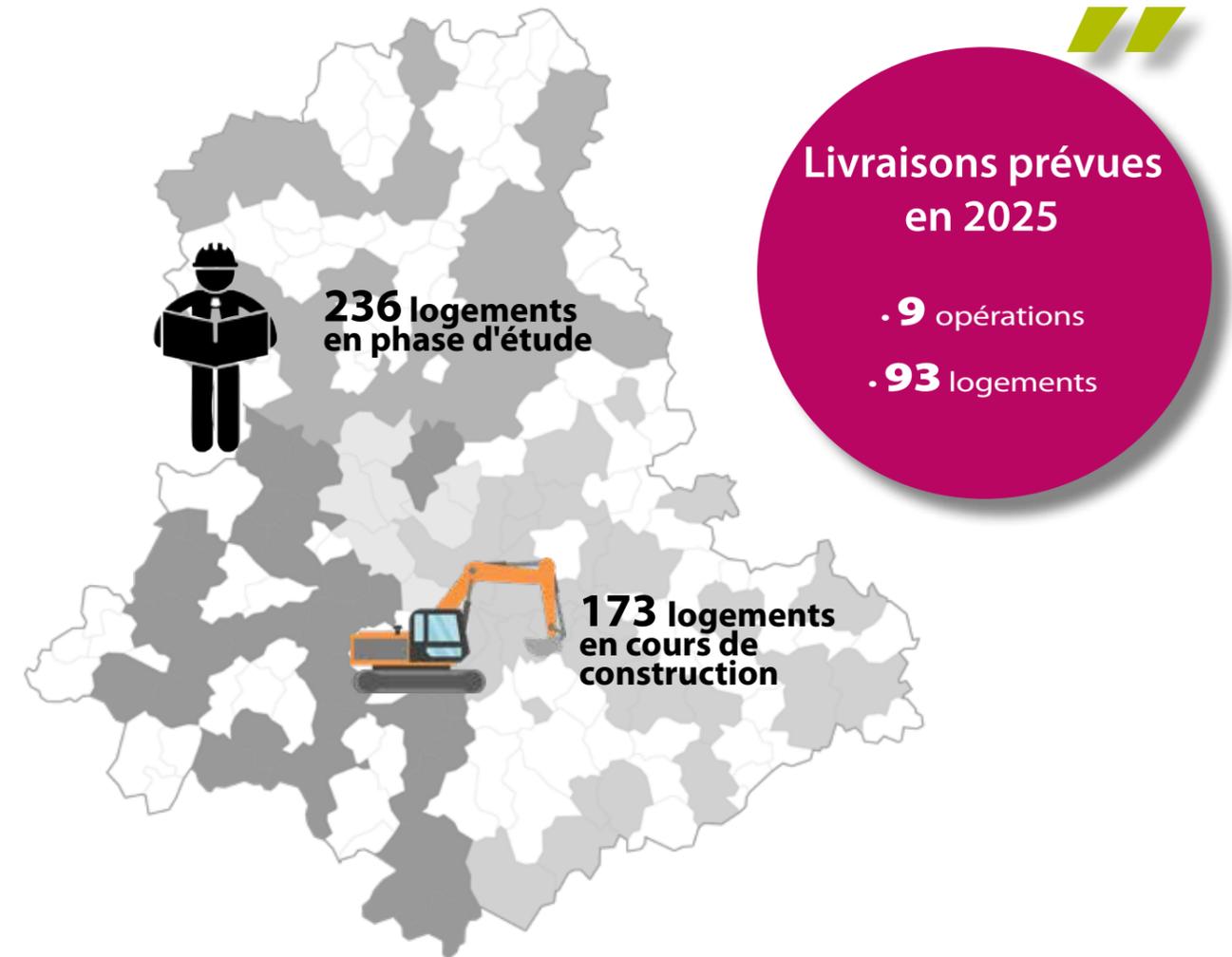


## Chantiers en cours de construction ou en étude

Un global de **40 opérations** de logements neufs ou en acquisition amélioration :

28 opérations (soit 236 logements) en cours d'étude et 12 opérations (soit 173 logements) en travaux :

- 236 sur l'agglomération de Limoges
- 173 hors agglomération, dont 70 PMR programmés au 31 décembre 2024 en partenariat avec le Conseil départemental



# Maintenance du patrimoine

Gros entretien  
**3,8 M€**

## La réfection des logements **1,60 M€**

Les travaux de réfection des logements (toile de verre, peinture et sols) suite au départ des locataires représentent un coût moyen de **5 714€ par logement** (contre 4 757€ en 2023).

En 2024, ce sont 280 logements qui ont bénéficié d'une réfection (contre 366 en 2023).

Ce poste reste à un coût élevé mais en baisse compte tenu de la présence de toile de verre (moins d'usure) et d'un taux de rotation stable.

## Les travaux de chauffage **679 k€**

L'Od hac87 continue à faire évoluer ses installations de chauffage. Ce poste tient compte des travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sur les équipements de chauffage qui sont inclus dans les contrats.



## L'adaptation des logements **311 k€**

Les travaux ont porté sur le remplacement de baignoires par des douches adaptées aux personnes à mobilité réduite, mais aussi sur la mise en place de WC surélevés, de mains courantes et de volets roulants électriques.

**76** logements ont ainsi été équipés en 2024, contre 147 en 2023.

Du fait du nombre de demandes, un délai entre six et douze mois est nécessaire pour réaliser les travaux.

## La résidentialisation **97 k€**

La résidentialisation demeure une demande forte des locataires. Elle a permis de réaliser des travaux dans les parties communes avec mise en place d'interphones et de portails.

L'Od hac87 a fait le choix de supprimer les codes d'accès aux résidences de façon à limiter l'accès car les codes sont souvent divulgués à court terme.

Travaux sur le patrimoine  
**5,3 M€**  
(5,4 M€ en 2023)

La résidentialisation du parc immobilier poursuit sa progression chaque année, les résidences concernées en 2024 sont :

- Le-Palais-sur-Vienne - Résidence Jean Moulin
- Saint-Yrieix-la-Perche - Résidence Lescure
- Ambazac - Résidence Pierre et Marie Curie
- Panazol - Résidence rue Basse

## Et aussi

- **351 300€** en peinture des parties communes
- **212 000€** en travaux de menuiserie
- **145 000€** en travaux de peinture
- **87 000€** en travaux de maçonnerie/reprise de balcons
- **61 000€** en travaux de terrassement
- **59 000€** en travaux d'électricité des communs
- **56 400€** en travaux de voirie
- **50 300€** en travaux de VMC
- **16 000€** en travaux de plomberie
- **15 600€** en travaux de façades
- **11 000€** en travaux d'isolation.

en travaux divers

**1,14 M€**

## Budget participatif

Comme tous les ans, l'Od hac87 sollicite les locataires pour connaître leurs attentes en matière de travaux nécessaires à l'amélioration de leur habitat. Dans ce cadre, un budget participatif de **150 000€** a été attribué pour les résidences suivantes :

- Isle - Résidence les Carrières - Remplacement des radiateurs électriques
- St-Yrieix-la-Perche - Résidence Lescure - Mise en place de visiophones
- Saint-Amand-Magnazeix - Résidence le peu regard - Remplacement de portails et portillons bois
- Magnac-Laval - Résidence le centre - Remplacement des portes palières
- Ambazac - Résidence les Rivailles - Réfection de la deuxième partie de la voirie
- Le Palais-sur-Vienne - Résidence Jean moulin - Mise en place de visiophones
- Panazol - Résidence Morpienas - Remplacement de portes d'accès entre garage et cuisine.

## Amélioration du patrimoine

Principaux travaux :

- Mise aux normes des installations électriques : **193 700 €**
- Remplacement de système de chauffage : **236 700 €**
- Remplacement de canalisations - plomberie - sanitaires : **187 430 €**
- Menuiseries extérieures : **259 700 €**
- Travaux de structure : **58 980 €**
- Réseau de chauffage Bellac : **81 000€** (remplacement de canalisations vétustes pour raccordement du bâtiment UDAF).

Remplacement de composants  
**1,02 M€**

## Réhabilitation et rénovation énergétique

Le chantier a démarré en janvier 2024 et s'est achevé fin 2024.

L'opération s'élève à **408 k€** soit 41 640 € TTC par logement. Les DPE, initialement en étiquette G, sont passés en étiquette C à l'issue des travaux.

Les travaux se décomposent en :

- Rénovation thermique : **352 k€**
- Accessibilité, sécurisation et confort : **56 k€**
- Comptabilisés en 2023 : **50 k€**



En 2024, la recette liée aux certificats d'économie d'énergie (CEE) est de **92 832,74€**. Elle est constituée principalement par les travaux de réhabilitation et le remplacement de chaudières individuelles gaz.



Zooms sur ...

# L'énergie

Lancement en juillet 2024 du marché en conception-réalisation des travaux de réfection du réseau de chaleur de Bellac. Ce chantier, sur le site de Jolibois, permet le remplacement de chaudières et l'installation d'une chaufferie biomasse pour **2,5M€ dans un délai de 14 mois**.

## Programme d'éradication des étiquettes énergétiques G et F

L'étude d'une rénovation énergétique en volume a nécessité un marché global en conception réalisation des logements concernés de l'office et de notre partenaire Logélia (OPH de la Charente).

Volume à étudier : **488** logements G & F pour une enveloppe travaux globale des 2 offices de plus de **15 millions d'euros TTC**.

## Calendrier de la campagne d'éradication

• **Phase 1 (2023-2024)** : Préprogramme - Synthèse des données d'entrée - Faisabilité technique et juridique

• **Phase 2 (2024)** : Sélection du groupement d'entreprises avec 4 candidats retenus en février 2024 :

Bouygues Bâtiment Centre Sud-Ouest

Delta Construction

GCC

GTM Bâtiment Aquitaine

• **Phase 3 (11/2024)** : Attribution à la fin de la procédure négociée à la société GTM du groupe VINCI - Accord cadre signé le 27 novembre 2024

Coût total pour l'Od hac87 : **6,5 M€ TTC**

Ces travaux comprennent également des améliorations de confort, d'accessibilité et de sécurisation qui seront réalisés entre 2025 et 2028, pour un nombre de 166 logements G&F et un coût moyen de travaux d'environ **39 à 40 k€ TTC par logement** (hors honoraires et diagnostics).

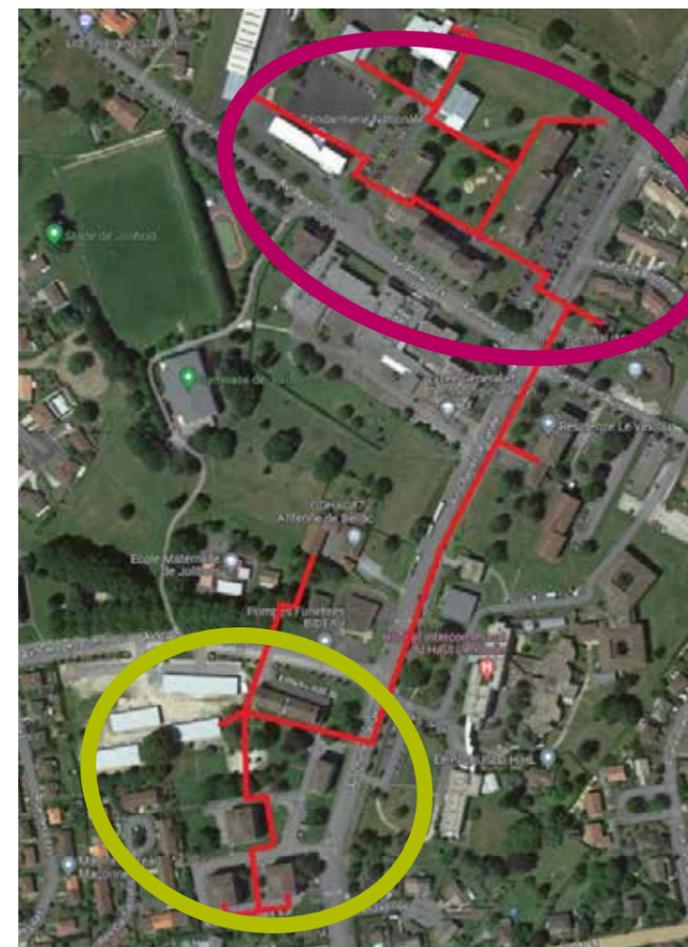
La première vague, lancée fin décembre 2024, concerne 7 opérations d'étiquettes G et 1 opération en F, pour un total de 87 logements.

32 pavillons

Programmes	Nombre de logements
Flavignac Hameau Fortunat (étiquette F → C)	10
Mézières-sur-Issoire Lot de Got (étiquette G → C)	12
Magnac-Bourg Grand Chêne (étiquette G → C)	8
Bersac-sur-Rivalier Le Tertre (étiquette G → C)	2

55 collectifs

Programmes	Nombre de logements
Châteauneuf-la-Forêt Font Creuze B (étiquette G → C)	8
Eymoutiers Puy Ayen A, B et C (étiquette G → C)	17
Isle Vallon de Gain (étiquette G → B)	30



Le réseau de chaleur historique du site de Jolibois à Bellac date des années 1970. Il connectait des logements sociaux et des structures publiques.

Au regard de la fragilité du montage juridique du dossier et de son obsolescence, il a été décidé le remplacement de ce réseau de chaleur en 2 zones via un marché global de performance :

**Gendarmerie (Nord)**

**Jolibois (Sud)**

Un marché en conception réalisation exploitation a été attribué à la société DALKIA et l'ordre de service lui a été transmis le 10 juillet 2024.

Il est prévu :

- la poursuite du contrat d'exploitation pour 6 ans
- Le remplacement d'une chaudière au nord
- La création d'une chaufferie biomasse au sud
- La rénovation du réseau de chaleur en zone sud (zone nord-gendarmerie réalisée en 2023)
- La réfection de l'ensemble des sous-stations dans les immeubles

## Quelques chiffres

### Marché conception réalisation et exploitation (HT)

- Entretien-maintenance (P2) de 6 ans : **589 890 €**
- Gros entretien-garantie totale (P3) de 6 ans : **292 908 €**
- Travaux type gros entretien (P3R) : **136 857 €**
- Etudes / Travaux conception-réalisation : **2 048 784 €**

### Planning des études & travaux

- Démarrage le 10/04/2024 Phase études : Juil - déc 2024
- Démarrage traitement d'eau – désembouage Jolibois : Nov - déc 2024
- Création chaufferie biomasse (sud) : Mi-avril 2025 à fin juin 2025
- Travaux réseau enterré Jolibois (sud) : Mi-février à mi-avril 2025
- Travaux réseau enterré Bellac (nord) : Mi-février à mi-avril 2025
- Sous-stations zone nord : Février 2025 à mi-septembre 2025
- Sous-stations zone sud : Juillet 2025 à mi-octobre 2025

# Le chantier des Pâquerettes à Isle



Fin 2024, les entreprises mandatées par l'Odha87 ont démarré le chantier de démolition, de reconstruction et de réhabilitation, des 6 bâtiments du quartier des Pâquerettes à Isle par l'entreprise Eiffage, pour **une durée de 26 mois**.

Ce projet a été initié il y a plus de 6 ans. Il a fait l'objet d'une enquête de concertation locative auprès des locataires ayant formulé des remarques négatives liées aux défauts importants d'isolations thermique et acoustique et une forte insatisfaction relative aux accès des parties communes et des logements.

L'architecture en "barre" de ces 6 bâtiments, de faible hauteur et sans ascenseur, date de la fin des années 50, début des années 60. Les immeubles sont restés monolithiques, monotones malgré une intervention plus récente (1985) sur l'isolation des façades, le remplacement des menuiseries extérieures, la réfection des toitures et de la plomberie.

4 bâtiments sont destinés à être démolis. Les nouvelles implantations des 2 bâtiments neufs, associées au traitement paysager du quartier, déminéralisent le site et réintègrent la végétation à l'intérieur du projet. Ainsi, chaque secteur aura un îlot de fraîcheur caractérisé par un sol végétalisé n'emmagasinant pas la chaleur et des arbres de hautes tiges amenant de l'ombre.

Deux autres bâtiments, les plus récents (E et F), vont être réhabilités. La configuration de ces 2 constructions permet une réhabilitation plutôt qu'une démolition / reconstruction. L'accent est mis sur :

- l'accessibilité par la création d'ascenseurs,
- la création de balcons remplaçant les petites loggias existantes afin d'offrir aux locataires un espace extérieur.



Enfin, il est prévu la création d'une **résidence sociale** à destination des résidents du Centre départemental de travail protégé d'Isle (CDTPI). Un patio est créé au bout du parking afin de séparer celui-ci de l'espace hébergement et apporter un espace de fraîcheur végétalisé. Un autre espace est dédié aux résidents avec l'installation de carrés potagers hors-sol, libres d'accès. Sa situation permet la mixité sociale et une proximité directe, pour les résidents, des commerces du centre-ville.

Des objectifs environnementaux ont été pris en compte dans le chantier :

- La maîtrise de l'impact carbone : une justification du choix des produits est apportée au regard de leur performance carbone en prenant en compte les matériaux mis en œuvre, les process industriels utilisés, les transports des matériaux et les distances parcourues entre les zones de production et l'opération.
- La réutilisation des matériaux et systèmes : certains éléments étant remplacés tels que : matériaux (parquets bois par exemple), systèmes, éléments du clos couvert..., une stratégie a été mise en place afin de maximiser la réutilisation des éléments déconstruits (recyclage, réemploi, utilisation sur l'opération...).
- La gestion des eaux pluviales : l'objectif est de limiter l'imperméabilisation, réduire les débits et flux de ruissellement, traiter les eaux pluviales si possible en les valorisant sous forme paysagère (2 bassins enterrés et parkings perméables).
- La gestion des déchets de chantier : mise en place d'un tri afin de limiter les déchets produits sur l'opération. Cette stratégie va permettre une valorisation optimale de chaque type de déchets et une maîtrise des coûts de traitement.

## Accompagnement au relogement

Le projet concerne 82 logements. 6 logements étaient déjà vacants au début du projet. 76 locataires ont été rencontrés.

### La démolition

- **38** locataires ont été accompagnés.
- **79%** ont été relogés à Isle, dans le parc existant de l'Odha87, soit 30 familles
- **21%** ont été relogés selon leur projet de vie, en dehors de la commune d'Isle mais majoritairement sur le parc de l'Odha87
- **51 957€** : coût des déménagements pris en charge par l'Odha87, représentant **une moyenne de 1 431€ par locataire relogé**.

### La réhabilitation du bâtiment E

- **24** locataires accompagnés
- **20** locataires ont accepté un relogement temporaire au sein des deux résidences neuves à Isle (Mont Dore et Puy Mary)
- **31 777€** : coût des déménagements et annexes pour **une moyenne de 1 588€ par locataires**.
- **20** cuisinières électriques (8 575€) ont été fournies aux locataires dans les logements temporaires, car l'énergie utilisée dans leur logement initial n'était pas la même.
- **3** locataires ont été relogés définitivement sur le parc de l'Odha87 sur une autre commune (sans prise en charge)
- **1** locataire relogé chez un autre bailleur social.

Il restera à gérer le retour des 20 locataires vers leur logement réhabilité de la résidence des Pâquerettes et organiser le départ en logement temporaire des 14 locataires du bâtiment F.

### La nature de l'accompagnement

- Plusieurs entretiens à domicile chez les locataires
- Détermination des souhaits en matière de relogement et accompagnement des problématiques particulières (anxiétés liées au changement, désinsectisations nécessaires avant les déménagements, traitement des logements très sales, voire Diogène...).
- Suivi administratif (dossiers de demandes de logement, tris des pièces administratives nécessaires, suivi de l'aide au logement, lien avec les services administratifs internes ou externes, aides financières éventuelles...)
- Coordination avec la société de déménagement (devis, remise de cartons, gestion des dates, des litiges...)
- Gestion des remboursements pour les locataires (ouverture compteur, suivi de courrier...)
- Accompagnement à l'installation dans les nouveaux logements (visites, aide aux choix d'aménagement, explication des nouveaux modes de chauffage...)



# Les "imprévisibles"

## Mérule à Saint-Yrieix-la-Perche résidence la Gare

Un affaissement du plancher dans un logement du rez-de-chaussée de la résidence a fait l'objet d'une investigation qui a révélé la présence de mérule. Ce champignon lignivore a affecté les planchers en bois de l'ensemble du bâtiment.

Des dégradations structurelles sévères ont été constatées sur l'ensemble du bâtiment qui a été évacué. La démolition des parties infectées s'est engagée en 2024 jusqu'au traitement.

Une restructuration complète par la maîtrise d'ouvrage prendra le relais après traitement en 2025.

Coûts du traitement hors travaux de restructuration et hors perte de loyers : 186 k€ HT



A la suite, une campagne de vérification a été lancée sur l'ensemble du patrimoine en structure bois.

Il s'est avéré qu'un autre site était concerné.

## Mérule à Bellac résidence Carnot

Une mise en sécurité a été effectuée immédiatement. Après analyse, la démolition du plancher s'est avérée nécessaire, les solives en bois qui constituent l'élément porteur du plancher ne pouvant être renforcées.

Deux locataires sur six devront être relogés temporairement afin de lancer des travaux de démolition reconstruction.

A noter toutefois que les structures des planchers des étages ne sont pas en bois.



Coût du traitement avant travaux : 1 000€ HT

## Les talus

Les aménagements de talus en fin d'opération ont nécessité de prendre conseil auprès d'un avocat pour forcer le promoteur à tenir ses engagements de sécurité.

Les 3 opérations concernées sont réalisées par les promoteurs FONCILIM et ARCEA, qui ont les mêmes dirigeants.

### • Boisseuil "Les essarts" : programme de 12 pavillons, 8 sont impactés par des talus

La proposition du promoteur de réaliser une projection enherbée sur les talus ne nous a pas convaincu.

L'office va réaliser les aménagements de sécurité, en lieu et place du promoteur.



#### Conséquences financières :

Achat des maisons fin 2022 à 1 800 € HT/m<sup>2</sup> SHAB

Fonds propres fin 2022 à 17,8%

Aménagements de sécurité des talus en cours estimés à 400k€ TTC

Achat d'un terrain pour aménager le talus de la dernière maison : 30k€

Les fonds propres passent de 17,8% à 31%

### • Aix-sur-Vienne - "Le clos de l'âge" : programme de 7 pavillons, 3 sont impactés



Il a été intégré, à la problématique des talus de Boisseuil, celle rencontrée sur Aix-sur-Vienne.

Au regard d'une livraison prévue en février 2025, à la suite de l'étude d'un bureau technique dans une démarche semblable à Boisseuil, le promoteur prendrait en charge les aménagements de sécurité.

Des aménagements complémentaires sont à l'étude par nos services, pour minimiser l'entretien des abords et donner plus de confort aux futurs locataires.

#### Conséquences financières :

Achat des maisons en 2023 à 1 850 € HT/m<sup>2</sup> SHAB

Fonds propres en 2023 à 27,3%

Aménagements de sécurité des talus par le promoteur estimés entre 50 et 100k€ TTC.

Selon prise en charge du promoteur, dépenses pour l'Od hac87 à prévoir de 30k€ supplémentaires.

Les fonds propres passent de 27,3% à 30%

### • Isle "Les Etoiles" : programme privé contigu au siège, un talus contre notre propriété présente un risque pour notre dépôt à l'aplomb.

En décembre 2024, le même promoteur a mandaté le géotechnicien ALPHA BTP pour étudier le maintien de notre talus à notre demande.

Le rapport du BET expose un risque avéré depuis le terrassement mais explique que l'état d'origine du talus n'avait pas non plus les caractéristiques de stabilité recommandées.

Un confortement est nécessaire avec une prise en charge, devenue partagée, par enrochement sur 25 à 30 mètres de long.



• Des chiffrages sont en cours à partir de la note technique pour un montant d'environ 20 k€ TTC pour l'Od hac87 et 20 k€ TTC pour le promoteur.



## Achats responsables

### 171 marchés passés en 2024

- 114 marchés de travaux
- 36 marchés de services
- 16 marchés de fournitures
- 5 marchés de prestations intellectuelles

### L'insertion par l'emploi

Des heures d'insertion sont intégrées aux marchés de travaux dans le cadre d'un partenariat avec le Conseil départemental et Limoges Métropole.

5 opérations de construction ont permis de confier **6 945 heures d'insertion** à des personnes éloignées de l'emploi.

### Recours à l'économie sociale et solidaire

Depuis 2008, l'Od hac87 fait appel, de manière régulière, à **des associations d'insertion** pour assurer le remplacement des personnels d'entretien en congés ou en maladie. Les prestations des associations d'insertion représentent **3 135 heures** en 2024, soit **1,72** emplois équivalent temps plein.

Le **Centre départemental de travail protégé d'Isle** assure l'entretien des espaces verts du siège.

### Transparence et bonnes pratiques

Une commission des achats (CDA) examine les achats compris entre 100 000€ HT et le seuil européen d'attribution des marchés publics. En 2024, elle s'est réunie **9** fois.

## Les systèmes d'information

L'année 2024 a été marquée par des avancées majeures en matière d'optimisation et de sécurisation du système d'information de l'Od hac87.

Ces évolutions visent à renforcer la mobilité des agents, à améliorer la collaboration et à garantir la résilience de notre infrastructure face aux enjeux numériques.

### Synthèse des actions menées

- Renouvellement de la flotte de téléphones portables  
**Bénéfices** : Meilleure fluidité des communications internes et externes, renforcement de la cybersécurité avec des dispositifs plus récents et plus sécurisés.
- Passage des tablettes Android aux Microsoft Surface sous Windows  
**Bénéfices** : Augmentation de la productivité en mobilité, meilleure compatibilité avec les outils SI et renforcement de la sécurité des accès aux données sensibles.
- Déploiement de la fibre haut débit au siège et dans toutes les antennes (hors Saint-Léonard-de-Noblat)  
**Bénéfices** : Meilleure réactivité des applications en ligne, stabilité accumulée des visioconférences et accès plus rapide aux ressources partagées.
- Structuration des fichiers de travail et sauvegardes externalisées  
**Bénéfices** : Facilitation du partage documentaire, réduction des pertes de données et conformité aux exigences réglementaires en matière de protection des informations.

- Déploiement de Webex (*système de téléphonie virtuelle*)  
**Bénéfices** : Meilleure interaction entre les équipes, fluidification des échanges et réduction des déplacements.

- Déploiement de Lockself (*coffre-fort de mots de passe et de fichiers - transferts cryptés de fichiers*)  
**Bénéfices** : Renforcement de la sécurité des accès SI, réduction des risques de fuite d'informations sensibles et meilleure traçabilité des accès.

- Déploiement de NinjaOne (*Surveillance technique de l'ensemble du matériel informatique - ticketing*)  
**Bénéfices** : Automatisation des mises à jour, détection proactive des pannes et optimisation de la gestion du parc informatique.

- Déploiement de SentinelOne (*Surveillance virale*)  
**Bénéfices** : Protection accrue contre les ransomwares, analyse comportementale des menaces et réaction rapide en cas d'attaque. Ces actions ont permis d'optimiser notre infrastructure numérique tout en renforçant la sécurité et la productivité des équipes. Elles s'inscrivent dans une démarche d'amélioration continue visant à répondre aux besoins stratégiques de l'Od hac87 et à anticiper les évolutions technologiques et réglementaires.

# La gestion du courrier (GED)

En 2024, l'Od hac87 a mis en place la gestion électronique des documents (GED) pour les courriers entrants et sortants.

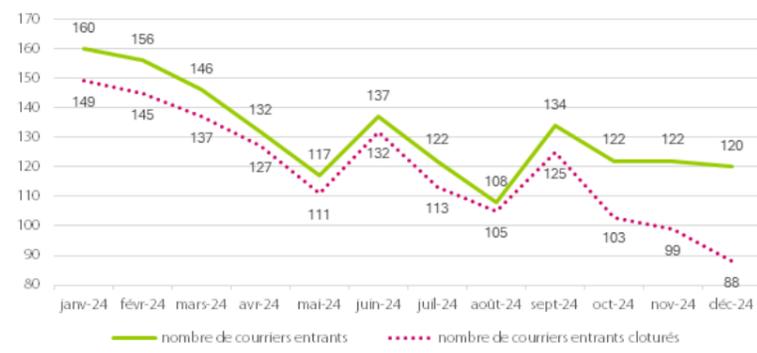
- **1576 courriers entrants**
- dont **1 415 courriers ont été clôturés** (réponse faite dans l'année)

Soit **89,8%** des courriers entrants.

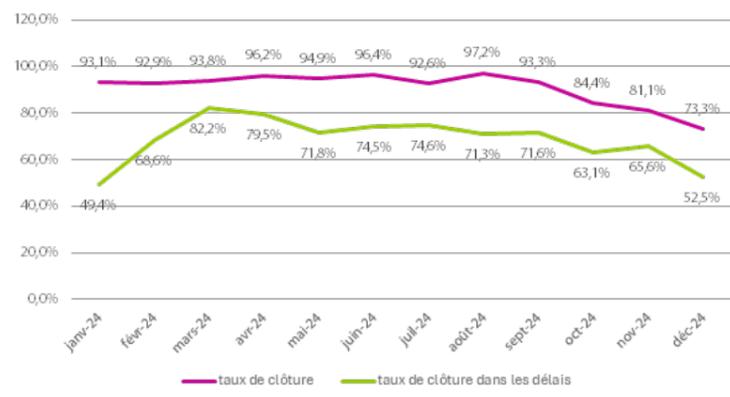
Ce taux est assez élevé pour une première année de suivi.

Le délai moyen de réponse à un courrier est de 9 jours.

Nombre de courriers entrants et clôturés par mois sur l'année 2024



Evolution des taux de clôture des courriers sur l'année 2024



On constate :

- Une tendance à la baisse de performance en fin d'année concernant le taux de clôture et les délais qui peut être liée à la surcharge de travail en fin d'année pour l'ensemble des collaborateurs.
- Que la clôture reste un défi : seulement **68,7 %** des courriers sont traités sous 10 jours. L'objectif à atteindre est le seuil des 80%.



# La qualité

## Le centre de relation clients

Les évolutions technologiques et sociétales demandent une adaptation et une agilité de plus en plus importante concernant la relation clients.

Le rôle du centre de relation clients est de centraliser les communications avec les locataires afin de maîtriser et d'atteindre des objectifs de satisfaction et d'efficacité.

Les objectifs de satisfaction sont liés aux engagements de service et à la qualité des réponses aux diverses demandes des locataires et demandeurs de logements.

Les objectifs d'efficacités sont d'optimiser les moyens techniques, humains et les méthodes pour atteindre l'objectif d'efficacité.



	Nombre d'appels reçus	Jours équivalent temps plein conseillers	Taux de décroché
2023	52 962	847	72%
2024	<b>49 645</b>	<b>964</b>	<b>83%</b>

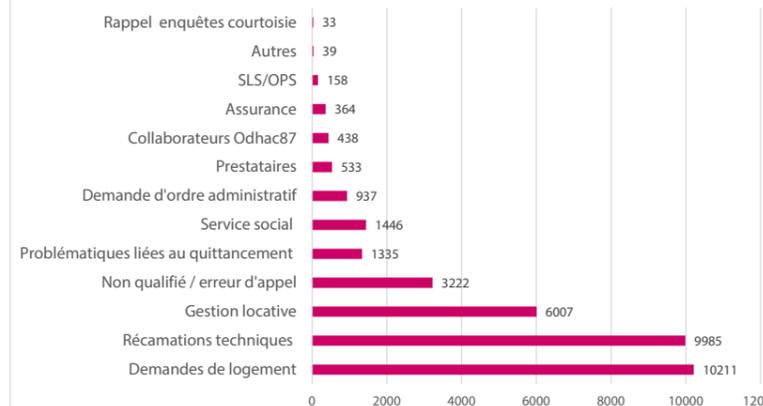
Le taux de décroché a augmenté entre 2023 et 2024 grâce au recrutement d'une conseillère clientèle supplémentaire. Une meilleure organisation a été mise en place. L'augmentation du taux de décroché a évité que certains locataires rappellent. Cela fait donc chuter le nombre d'appels.

L'objectif 2025 est un taux de décroché de 85% et une baisse du nombre d'appels grâce à l'amélioration du suivi et de la résolution des réclamations.

Les motifs des appels sont de 4 natures :

- La gestion des réclamations techniques
- La gestion des demandes de logements
- La gestion locative
- Les demandes diverses internes ou d'informations

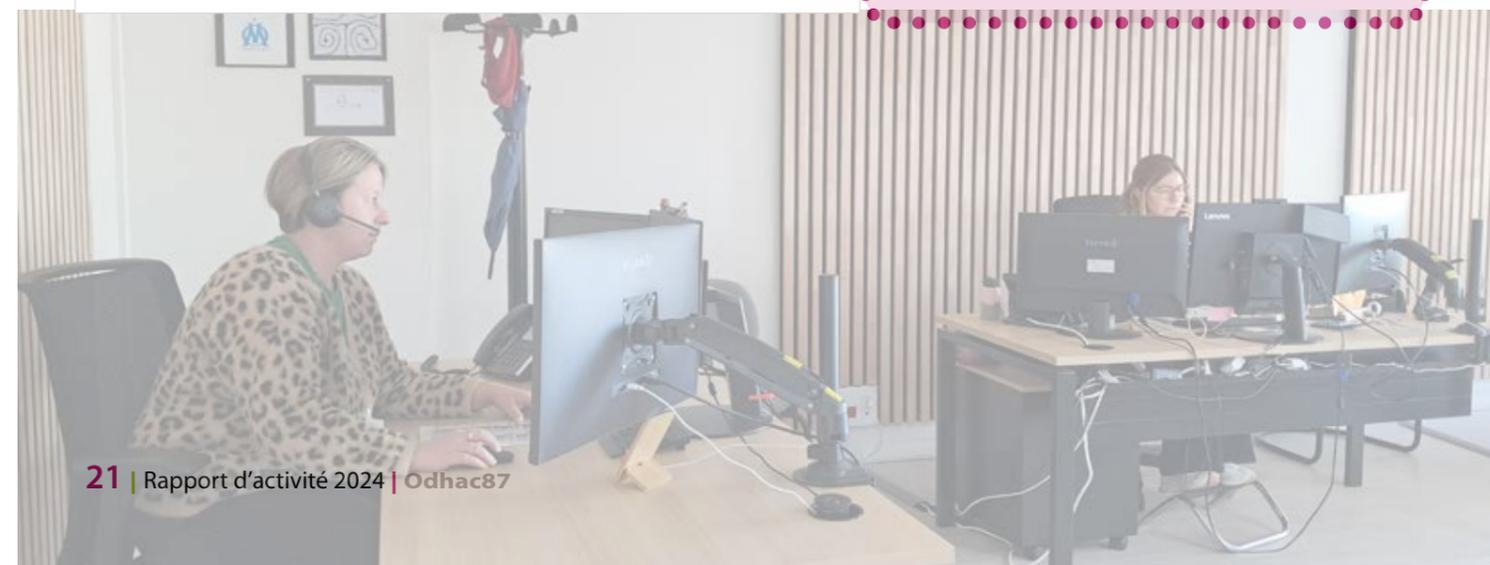
Répartition des appels entrants par typologie



## Les activités annexes :

Les activités annexes sont des missions que les conseillers de relation clients réalisent lorsque le flux d'appels est en baisse :

- Les e-mails
- Les messages de l'astreinte
- L'analyse des rapports de prestataires externes liés à la maintenance des logements
- Les alertes de surconsommation d'eau
- Les enquêtes de courtoisie pour mesurer la satisfaction des locataires un mois après leur entrée dans les logements
- Le suivi des réclamations concernant les locataires des logements certifiés HSS...



## Une démarche qualité hygiène sécurité et environnementale qui se structure

La dynamique de mise en œuvre des plans d'améliorations a été relancée avec succès. Une nouvelle ambition a permis de déployer des outils de suivi efficaces, en structurant la documentation qualité et en assurant une bonne traçabilité des actions engagées.



# Gestion locative

**5 604**  
logements familiaux en location

Les visites de sites ont confirmé, lors de l'audit Quali'HLM, la bonne application des actions sur le terrain. L'Od hac87 s'inscrit désormais dans une démarche qualité globale, au-delà du seul cadre de Quali'Hlm, avec une politique qualité largement diffusée auprès des locataires et des engagements de services clairs et suivis. Les représentants des locataires ont exprimé une satisfaction générale en progrès, tout en soulignant quelques axes d'amélioration. L'organisme poursuit ses efforts en développant des indicateurs de pilotage et un reporting régulier, gages de son engagement pour un service toujours plus performant et transparent.

**od hac87**  
ODHAC87 - SOCIÉTÉ PUBLIQUE DE HABITAT

### Nos engagements qualité

**On est joignable à tout moment :** On prend en compte votre demande :

- Par téléphone au 05 55 05 42 00 du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00. Le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ou en nous laissant un message en dehors des heures d'ouverture.
- Par courriel : [ovousrepond@odhac87.fr](mailto:ovousrepond@odhac87.fr)
- Par courrier : Od hac87 - 4 rue Robert Schuman 87170 ISLE
- Au siège du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00.
- En antenne du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00.
- Sans délai par téléphone au 05 55 05 42 00 pendant les horaires d'ouverture.
- Sous 3 jours par email (hors week-end et jours fériés)
- Sous 3 jours par courrier (hors week-end et jours fériés)

**On entretient vos espaces partagés :**

- Les parties communes et les espaces verts (agents d'entretien et jardiniers de l'Od hac87)
- Les entreprises sous contrat avec l'Od hac87

**On intervient efficacement :**

- La régie d'entretien de l'Od hac87,
- Les entreprises sous contrat et partenaires de l'Od hac87,
- Les services administratifs.

En urgence et immédiatement pour :

- la protection des biens et des personnes,
- odeur de gaz,
- incendie, inondation.



### Tranches d'âge des occupants

- moins de 30 ans : 8,1%
- 31 - 50 ans : 33,8%
- 51 - 65 ans : 30,9%
- plus de 65 ans : 27,4% (dont 67,2% hors agglo)

### Les locataires en place

L'Od hac87 offre actuellement en location **5 604** logements familiaux.

- 3 269 hors agglomération (58%)
- 2 335 en agglomération (42%)

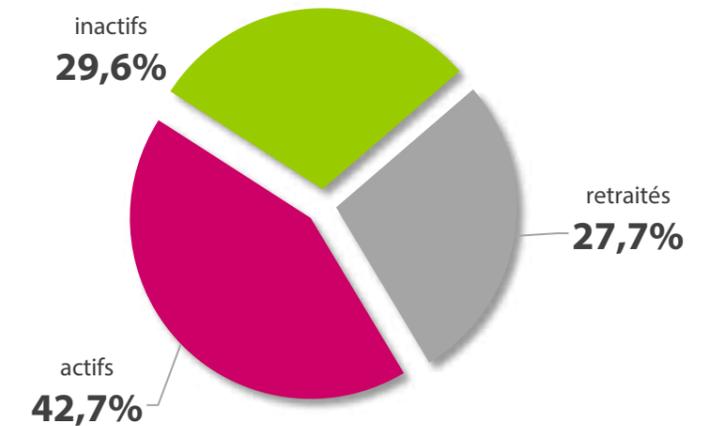
### Durée d'occupation des logements

- 13% depuis + de 20 ans
- 18,7% de 11 à 20 ans
- 20,3% de 6 à 10 ans
- 19,4% de 3 à 5 ans
- 28,5% depuis moins de 3 ans

### Typologie des occupants

- 48,4% de personnes isolées (49,2% en 2023)
- 25,1% de familles monoparentales (24,56% en 2023)

### Activité professionnelle des locataires



## La prévention des risques professionnels

Le document unique a été mis à jour et un plan d'actions mis en place pour l'année 2024/25. Le CSE a donné un avis favorable au DUERP proposé et la direction s'est engagée au déploiement du plan d'actions de prévention.

Les trois risques les plus importants vont demander des actions fortes :

- **Intoxication** chronique par inhalation de fibres (amiante) : mise en place d'une organisation permettant le respect de la réglementation, d'un logiciel de suivi des chantiers SS4 et de la gestion des déchets.
- **Chargement/Déchargement** : Identification de toutes les activités de chargement et de déchargement, réalisation des protocoles à intégrer dans les plans de prévention.
- **Accident de la route**, collision, choc, écrasement : affectation des véhicules, renforcement du contrôle des véhicules par les conducteurs, mise en place d'un outil d'aide à l'écoconduite, analyse des accidents matériels et participation aux actions du club SRE87 (Sécurité routière en entreprise).





Saint-Germain-les-Belles, résidence le pigeonnier

## Les attributions

Les demandes sur le département de la Haute-Vienne

↑ **8 305**

Depuis la mise en place au 1<sup>er</sup> mai 2021 de la gestion partagée de la demande de logements sociaux, il n'est plus possible de la mesurer par bailleur, mais par commune.

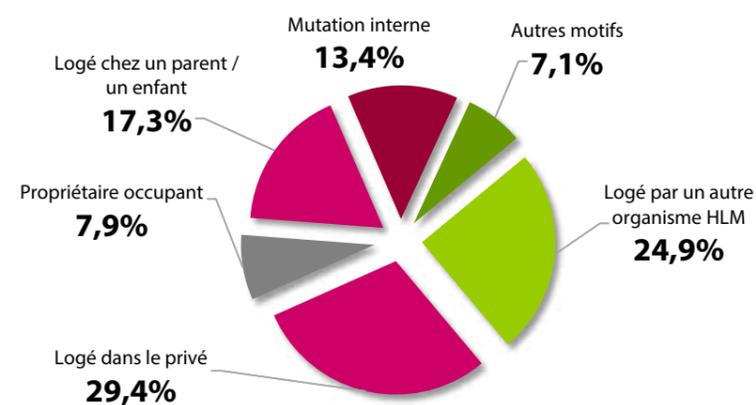
Du fait de la paupérisation, les ménages se tournent beaucoup plus vers le logement social. Par ailleurs, la formalisation d'une demande est simplifiée et ne nécessite que la complétude partielle du formulaire de manière déclarative et une pièce d'identité.

**8 305** demandes sur le département de la Haute-Vienne (8 154 en 2023) :

**7 300** sur l'agglomération de Limoges (6 640 en 2023)

**1 005** hors agglomération (1 514 en 2023)

## Provenance des nouveaux locataires 2024



## Les entrants

**635 (617 en 2023)**

**818** propositions ont été faites  
**635** entrants en 2024, soit un taux global de **78%** d'acceptation. Ce taux est en augmentation importante par rapport à 2023 (69%).

- 210 en zone aggro sur 289 propositions, soit un taux d'acceptation de **73%**
- 425 sur 529 propositions pour le reste du parc, soit un taux d'acceptation de **80%**.

## Profil des locataires entrants

- Familles monoparentales : **226** soit 35,59% (40,52% en 2023 et 35,10 % en 2022)

## Les ressources des locataires entrants

- **481** logements, soit 75,75%, ont été attribués à des demandeurs défavorisés (ressources inférieures à 60% des plafonds), contre 78,3% en 2023, ce qui confirme une grande paupérisation des nouveaux locataires.

- **150** logements, soit 23,6%, ont été attribués à des demandeurs avec des ressources comprises entre 60 et 100% des plafonds (principalement sur l'agglomération), contre 21,6% en 2023.

- **4** logements ont été attribués à des demandeurs en dépassement des ressources (soit 0,63%) - autorisé par délibération de 2019, dans des logements en zone rurale (Razès, le Dorat, Cussac) où il y a peu de demandes de logement.

## Zoom sur ...

### ... le début de la gestion en flux

Issue des lois ELAN et 3DS, la gestion des contingents des réservataires (Etat, Action Logement, Conseil départemental, communes...) permet au bailleur, non plus une attribution d'un logement réservé et identifié, mais l'attribution d'un volume de logements annuel, selon des conventions signées avec chaque réservataire.

Cette évolution vise à favoriser la politique de peuplement gérée par le bailleur et éviter ainsi les stigmatisations de certains logements.

Les résultats obtenus sont communiqués une fois par an aux réservataires et ne donnent lieu à aucune sanction particulière.

En 2024, l'Od hac87 obtient des réalisations d'attributions conformes aux objectifs.

## Les demandeurs prioritaires

### Au titre du contingent préfectoral

**136** logements (soit 136% de l'objectif) ont été attribués à des familles défavorisées, prioritaires au titre du contingent, avec une situation aggravante.

### Au titre du DALO

**8** familles ont accepté un logement proposé par l'Od hac87, soit 114% de l'objectif donné par l'État.

### Au titre du 1<sup>er</sup> quartile

**35** logements ont été attribués à des familles relevant de ressources égales à 769€ par mois et par adulte, soit 16,36% en 2024, l'objectif étant d'atteindre 25% en 2027.

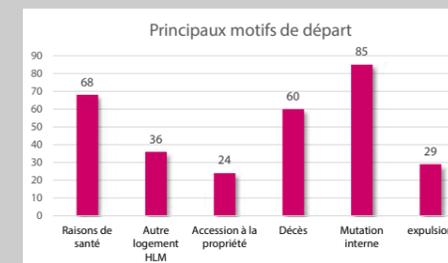
## Départ des locataires

**640 (617 en 2023)**

640 locataires sont partis entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2024 soit un taux de rotation de 11,42% (10,97% en 2023 et 11% en 2022). Le taux de rotation est de 9,02 en zone aggro et 13,14% hors aggro.

13,28% de ces départs s'inscrivent dans le cadre d'une mutation de patrimoine au sein de l'Od hac87 (12,48% en 2023).

En moyenne, 53 logements sont résiliés chaque mois (comme en 2023).



Les 338 autres locataires n'ont pas donné de motif de départ

## Taux de rotation

Le taux de rotation est en baisse sur l'agglomération de Limoges. Du fait de la crise du pouvoir d'achat, les locataires partent moins et préfèrent rester dans le logement social.

Par ailleurs, les frais d'un changement de logement sont conséquents pour un public modeste et l'offre potentielle accessible est rare. Les difficultés d'accession à la propriété compromettent les projets d'achat de certains locataires.



La vacance

**1,89%**  
au 31.12.2024

Ces taux  
s'entendent  
en nombre de  
logements

## La vacance commerciale

en nombre de logements

2019 : 3,25%  
2020 : 2,49%  
2021 : 2,17%  
2022 : 2,03%  
2023 : 2,03%  
**2024 : 1,89%**

## La vacance technique

en nombre de logements  
(logements en attente de démolition, de  
réhabilitation, en vente, ...)

2019 : 1,77%  
2020 : 1,83%  
2021 : 1,21%  
2022 : 1,54 %  
2023 : 1,70 %  
**2024 : 1,65%**

La gestion de proximité des antennes, le rapprochement des partenaires institutionnels, une meilleure maîtrise des problématiques locales et techniques conduisent à un pourcentage bas (vacance de plus de 3 mois : 1,05%).

Sur Limoges Métropole, la vacance commerciale est de **0,34%** contre **3%** hors agglo.

La vacance technique baisse. Elle concerne le patrimoine identifié en attente de démolition ou de re-qualification (Isle, Saint-Priest-sous-Aixe, Bussière-Poitevine).

La demande de logement en milieu rural baisse fortement en 2024. L'éloignement des services, l'absence d'axes routiers et de pôle économique limitent les actions internes de "lutte contre la vacance", malgré le travail pro-actif des antennes.

Au 31 décembre 2024

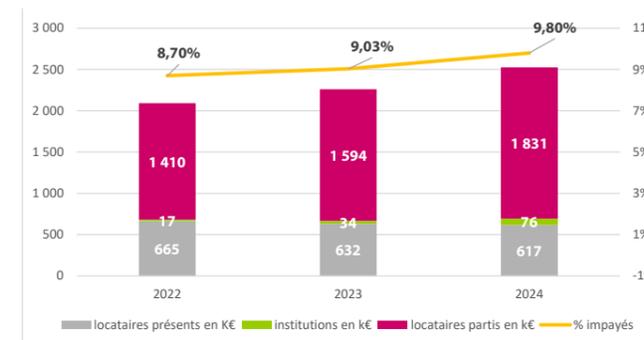
en nombre de logements

	Vacance commerciale de moins de 3 mois	Vacance commerciale de plus de 3 mois	Logements vacants	Logements gérés hors vacance technique	Ratio vacance commerciale	Vacance technique
<b>Communauté urbaine</b>						
<b>Antenne d'Isle</b>	5	0	5	1 136	0,44%	54
<b>Antenne de Panazol</b>	3	0	3	1 199	0,25%	4
<b>Reste du département</b>						
<b>Antenne d'Aixe-sur-Vienne</b>	10	9	19	1 220	1,56%	19
<b>Antenne de Bellac</b>	14	44	58	1 121	5,17%	10
<b>Antenne de Saint-Léonard-de-Noblat</b>	15	6	21	928	2,26%	7
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>59</b>	<b>106</b>	<b>5 104</b>	<b>1,89%</b>	<b>94</b>

# Les impayés de loyers

**2,52 M€**  
(restes à recouvrer)

En 2024, le montant du stock d'impayés (sans les quittancements de décembre) des locataires présents baisse, mais la dette des locataires partis augmente.



## Les locataires présents :

Le nombre de locataires présents en impayé de plus de 3 mois au 31 décembre diminue. L'axe prioritaire de l'Odhac87 est la prévention précoce.

2022 : 332  
2023 : 302  
2024 : **291**

Cependant on constate une forte hausse de la dette des résidences sociales résultant principalement de leur difficulté à équilibrer leur budget. Des actions sont en cours, notamment avec le gestionnaire de la maison autonomie de Laurière.

## Créances douteuses :

La créance d'un locataire s'apprécie dès que celui-ci a un retard de loyer d'au moins un mois.

Les sommes dues au titre des loyers, charges et accessoires, par les locataires partis et par les locataires présents dont la dette est supérieure à un an, font l'objet d'une dépréciation en totalité (100%).

Pour les autres dettes, l'Odhac87 utilise un guide statistique édité par l'Union sociale pour l'habitat, qui détermine des taux à appliquer par zone de tension et par ancienneté des créances (de 5% à 55% pour les impayés de 0 à 12 mois).

Cette provision pour l'année 2024 est de **2 102 725€** (2 093 000€ en 2023)

Elle couvre 77% du stock d'impayés de l'Odhac87.

# Traitement des impayés

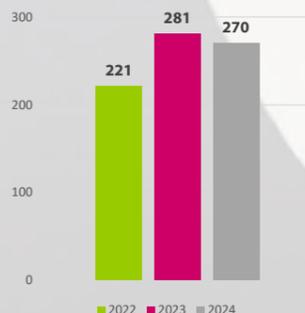
Le traitement des impayés par le service social de l'Odhac87 débute dès le 1<sup>er</sup> mois dû.

## Nombre de relances envoyées

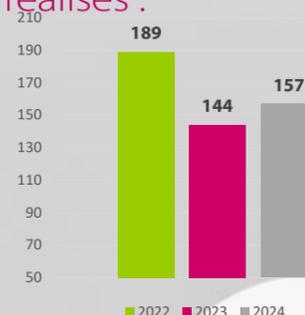
2022 : 4 819  
2023 : 4 731  
2024 : 4 446

## Nombre de saisines de la CAF :

Même si le nombre de saisines à 2 mois reste élevé en 2024, les locataires soldent rapidement leur dette, se traduisant par un nombre de plans d'apurement toujours moins importants.



## Nombre de plans d'apurement réalisés :



## L'engagement des procédures d'expulsion reste élevé

	2022	2023	2024
Commandements de payer	100	144	159
Assignations en justice	62	72	97
Commandements de quitter les lieux	38	53	53
Concours de la force publique accordés	8	15	17

Les difficultés personnelles des locataires sont plus importantes et la collaboration avec les familles moins facile, d'où un plus grand nombre de procédures d'expulsion engagées

## Rétablissement personnels :

Ces procédures ont fait l'objet d'une demande d'annulation des créances par le juge et concernent des locataires présents ou partis.

**2022** : 64 399€ pour 19 dossiers,  
**2023** : 46 131€ pour 24 dossiers,  
**2024** : 50 700€ pour 19 dossiers,

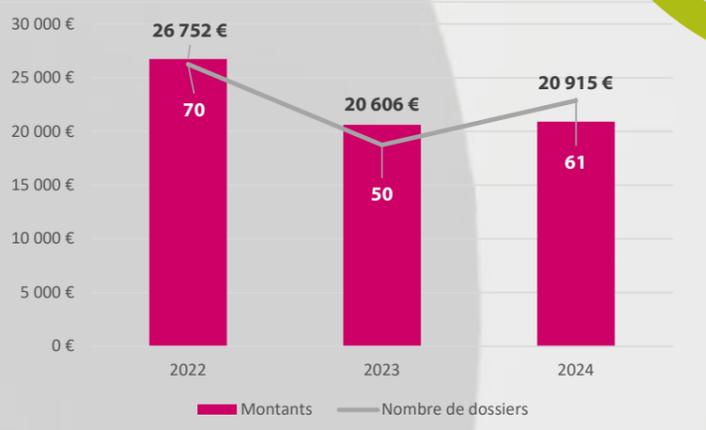
## Non-valeur :

Deux commissions des impayés se sont réunies en 2024 et il a été proposé des admissions en non-valeur au Conseil d'administration. Toutefois, les demandes de titres exécutoires auprès du juge, le recouvrement par les huissiers ou la recherche des coordonnées des locataires partis sont des démarches longues et souvent infructueuses, ce qui amène des admissions en non-valeur toujours conséquentes.

**2022** : 148 528€  
**2023** : 196 081€  
**2024** : 189 907€

## Les aides du FSL pour impayés

Les dossiers d'aide du FSL ont été plus nombreux qu'en 2023.



# Les locataires partis

Date	Nombre de locataires en dette	Montant
31.12.2022	458	1 391 722€
31.12.2023	502	1 602 804€
31.12.2024	543	1 813 380€

Le montant des impayés entre décembre 2023 et décembre 2024 a augmenté de **210 576€** et le nombre de locataires partis en dette de 41 dossiers.

## 294 nouveaux dossiers en 2024 :

- 89 admissions en non-valeur (juin et novembre)
- 210 dossiers mis à jour

Parmi les nouveaux locataires sortis en 2024 :

- 17 expulsions pour **191 938,34€**
- 9 départs à la cloche de bois pour **47 411,50€**
- 44 décès pour **117 621,80€**

## Constitution de la dette des locataires partis :

- 1/3 de réparations locatives
- Difficultés de recouvrement

## Les limites du recouvrement

- Une procédure longue pour obtenir un titre exécutoire,
- des délais d'audience longs pour les saisies rémunérées,
- un refus, quasi systématique du juge, d'autoriser le recouvrement des réparations locatives,
- la saisie des services des domaines ne peut commencer que 6 mois après un décès (logements mobilisés plus longtemps avant la relocation).

## Les délais de paiement en cours

(en nombre de locataires)

En 2022 : 171  
En 2023 : 88  
En 2024 : **104 / 280 621,61€** de dettes en délais de paiement

## Poursuites

	Mises en demeure	Requêtes en injonction de payer
2022	173	112
2023	206	56
2024	172	95

## Frais supplémentaires de contentieux

2022 : 142 711€  
2023 : 168 368€  
2024 : **178 050€**

Cette hausse s'explique par l'augmentation du nombre de procédures contentieuses (notamment les expulsions et le recouvrement).



# Ressources humaines

**106** collaborateurs

**87** salariés de droit privé

**18** agents titulaires de la FPT

**1** non titulaire FPT (DG)

L'effectif total de **106** personnes (contre 108 en 2023 et 104 en 2022) représente 104,41 en équivalent temps plein (6 personnes à temps partiel).

Activités principales de la branche	Od hac87 données 2024 ETP en %	Rapport de branche données 2023 ETP en %
Administration générale	19,81%	21,9%
Maîtrise d'ouvrage	4,72%	6,9%
Gestion locative	28,30%	25,4%
Entretien-maintenance	18,87%	10,9%
Espaces verts	15,10%	0,8%
Gardiennage	0,94%	23,3%
Nettoyage	12,26%	9,2%
Autres activités	-	0%
Commercial	-	1,6%



Nombre de salariés d'entreprises extérieures travaillant pour l'office en ETP en 2024 (in-térimaires, prestataires de services,... sauf stagiaires et associations d'insertion) : **1,23** (contre 0,87 en 2023).

## Evolutions de carrière

- 3 changements de catégorie
- 7 changements de niveau
- 1 avancement de grade
- 2 avancements d'échelon

## FOCUS Congés

- 584** jours de congés de toute nature non pris :
- **258** jours affectés à la monétisation des RTT pour un montant de **41 033,42 €**
  - **16** jours de reliquat pour les personnes recrutées en 2024 (ancienneté < 1an)
  - **310** jours de CET répartis comme suit :
    - **Indemnisation** : 25 jours
    - **Conservation sur le CET** : 72 jours
    - **À prendre sur 2025** : 191 jours
    - **RAFP** : 10 jours
    - **PERCO** : 12 jours

## Egalité hommes / femmes

Au total, tous statuts confondus, on compte **54** hommes et **52** femmes à fin décembre.

L'Od hac87 a rempli son obligation au titre de l'index égalité femmes-hommes. Son index est de 92 points sur 100.

Critères	Points obtenus	Nombre de points maximum de l'indicateur
1 - écart de rémunération (en %)	38	40
2 - écarts d'augmentations individuelles (en points de % ou en nombre équivalent de salariés)	35	35
3-pourcentage de salariés augmentés au retour d'un congé maternité (%)	Incalculable	15
4-nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations	5	10
<b>INDEX (sur 100 points)</b>	<b>92</b>	<b>100</b>

Notre index baisse d'un point comparé à 2023. A noter que la note moyenne nationale est de 88,5/100.

## Mouvements intervenus en 2024

**Entrées : 8,49%** des effectifs  
(11,11% en 2023)

- 9 embauches en CDI (dont 2 non confirmées)

**Sorties : 10,38%** des effectifs  
(contre 6,48% en 2023)

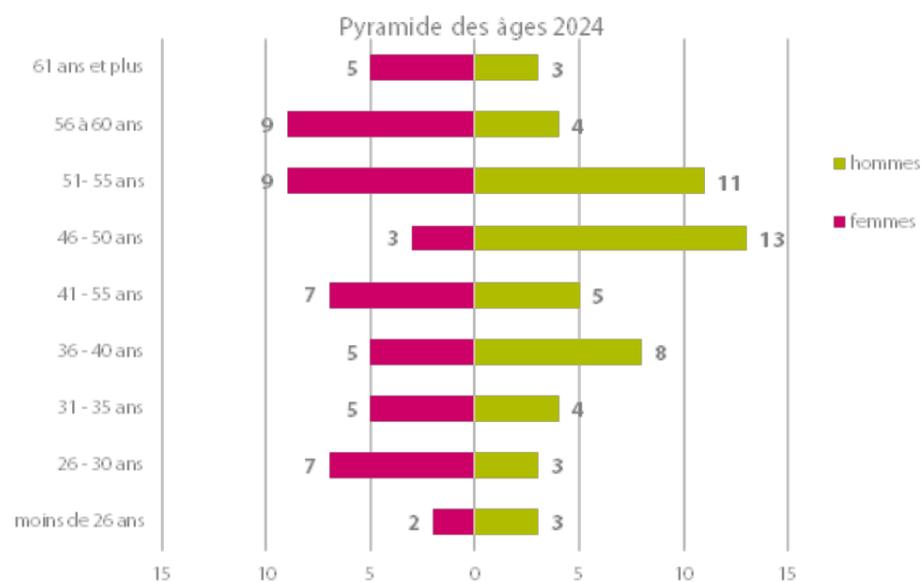
- 5 retraites
- 2 démissions,
- 2 fins de période d'essai,
- 2 licenciements.



## La pyramide des âges

La moyenne d'âge est de :  
 - **45,23 ans** en 2024 pour les femmes (contre 44,03 en 2023) ;  
 - **44,87 ans** en 2024 pour les hommes (contre 45,76 en 2023).

La pyramide des âges conserve sa forme dite de « cylindre » et met en évidence une stratégie d'embauche régulière afin de favoriser un équilibre entre les différentes classes d'âges et ainsi appréhender les départs à la retraite.



Tranches d'âge	Répartition des effectifs en %		
	Od hac87 Données 2024	Od hac87 Données 2023	Rapport de branche Données 2023
Moins de 26 ans	4,72%	4,63%	<b>4,70%</b>
De 26 à 30 ans	9,43%	11,12%	6,20%
De 31 à 35 ans	<b>8,49%</b>	5,56%	9,10%
De 36 à 40 ans	12,26%	15,74%	11,00%
De 41 à 45 ans	11,32%	10,18%	13,40%
De 46 à 50 ans	15,10%	13,88%	15,10%
De 51 à 55 ans	<b>18,87%</b>	16,66%	17,10%
De 56 et plus	19,81%	<b>22,23%</b>	<b>23,40%</b>

## L'absentéisme

**3,99%**  
**3,88% en 2023**

Le taux d'absentéisme, qui concerne uniquement les arrêts pour maladie ordinaire, longue maladie et maladie de longue durée (hors accident du travail et maladie professionnelle), s'élève à **3,99%** en 2024 (soit **1 067 jours ouvrés**).

Ce pourcentage est en hausse par rapport à 2023 (3,88% pour 1025 jours ouvrés d'absence), du fait principalement de la hausse des arrêts pour maladie ordinaire.

A ce taux d'absentéisme, s'ajoutent **429 jours ouvrés** d'absence pour autres motifs ;

- **84** jours d'absence dans le cadre de la parentalité  
 37 jours d'absence liés à un congés maternité ou paternité  
 47 jours d'absence liés à des congés pour enfants malades
- **27** jours pour congés exceptionnels, évènement familial et absence liée au temps partiel thérapeutique.
- **318** jours d'absence pour autres motifs tels que accident du travail, de trajet, de maladie professionnelle et de longue maladie de plus de 1 an.

## Les IRP

Le Comité social et économique s'est réuni **9 fois**.

Accords d'entreprise signés en 2024 :

- attribution de titres-restaurant (29 février 2024) ;
- NAO (négociation annuelle obligatoire (25 novembre 2024.kji).





**516,67€ par collaborateur formé**

## La formation

### Données générales

- Coût moyen par stagiaire (cotisations obligatoires incluses) : **516,67€** (410,35€ en 2023)
- Coût moyen par jour de formation (cotisations obligatoires incluses) : **313,67€** (359,98€ en 2023)
- Demandes d'aides financières sur 2024 : **25 575€** (9 875€ en 2023)
- Financement accordé par notre OPCO Uniformation : **25 575€** (9 875 € en 2023)
- **37** thèmes de formations réalisées pour un total de **209** stagiaires et **344,25** journées de formation
- **93** personnes ont participé à une action de formation (41 femmes - 52 hommes)
- **25,79%** du budget consommé (coût pédagogique) en 2024 a été dédié aux formations dites obligatoires

	Prévisionnel	Réel	Taux d'effort en % de la masse salariale brute annuelle
Dépenses de formation (frais pédagogiques)	80 000 €	67 821 €	1,93%
Contribution légale et conventionnelle de la formation professionnelle	30 000 €	34 698 €	1,27%
CNFPT	6 200 €	5 465 €	0,70%
<b>Totaux</b>	<b>116 200 €</b>	<b>107 984 €</b>	<b>3,09%</b>



# 1+1 Habitat



### Bilan 2024

A ce stade de leur collaboration, Logélia et l'Odhac87 ont fait le constat de ce qui les unit. Ils ont réalisé ensemble des actions conjointes, principalement des achats mutualisés. Ils ont arrêté des premiers axes de travail mais la question de l'engagement et de l'ambition de la société de coordination reste entière. Pour ce faire, il convient de s'engager dans un projet stratégique afin d'affirmer une vision commune. Le projet stratégique permettra de construire l'avenir en répondant à une quête de sens de plus en plus attendue par les collaborateurs et les partenaires.

Dans ce contexte, le projet stratégique offrira un cadre d'action sécurisant aux équipes, à la gouvernance et aux partenaires, dans une logique d'amélioration de la qualité du service rendu aux territoires et aux habitants, mais aussi de développement de nouveaux services.

La feuille de route prévue pour 3 années repose sur 3 engagements forts :

- Améliorer la qualité de service rendu aux locataires par la mutualisation et l'innovation ;
- S'engager sur des opérations portées par la société de coordination ;
- Valoriser le potentiel patrimonial et le vivier de demandeurs.

D'ores et déjà, 2 groupes de travail (CRC partagé et offre de services) ont été validés par le Conseil de surveillance et ont proposé les premières bases d'un fonctionnement commun sur ces 2 sujets.



### Les achats mutualisés

Ont été réalisés en 2024 :

- Missions de contrôle technique (construction neuve, réhabilitation, gros entretien)
- Réalisation de diagnostics obligatoires et de repérages amiante avant travaux
- Mise en œuvre du marché mutualisé de « maîtrise des charges individuelles d'eau froide et d'eau chaude sanitaire, de frais de chauffage »

Bien que, de prime abord, dans un contexte général de hausse des prix, la mutualisation puisse apparaître comme une piste permettant des économies d'échelle, elle ne s'avère pas toujours pertinente et les économies ne sont pas systématiquement atteintes.

Pour différentes raisons, il s'avère difficile, voire impossible, d'estimer les économies réalisées lors d'une consultation mutualisée. Les raisons sont :

- un contexte peu favorable (exemple : marchés des assurances),
- et le plus souvent, l'absence de données relatives à un précédent marché.

Néanmoins, il a pu être identifié que le marché de maîtrise des charges individuelles d'eau chaude sanitaire et/ou d'eau froide et des frais de chauffage, a permis une économie d'environ 296 k€ pour les locataires sur 10 ans.

En outre, la mutualisation permet aux deux offices une réduction de leurs coûts internes (ressources humaines et frais de publicité). Là encore, cette économie est également difficilement quantifiable.

# Résultats financiers

**12,7 M€** de dépenses dans la production neuve

**5,3 M€** d'amélioration de l'habitat en investissement et en fonctionnement

**15,32%** de ratio d'autofinancement net HLM

**19,3 M€** de trésorerie

**22 M€** de fonds de roulement au 31 décembre 2024

**17M€** de potentiel financier au 31 décembre 2024

**108,7 M€** de dettes financières au 31 décembre 2024

# Le fonctionnement

## Résultat de l'activité

**Résultat 2024 :**

**1 787 K€**

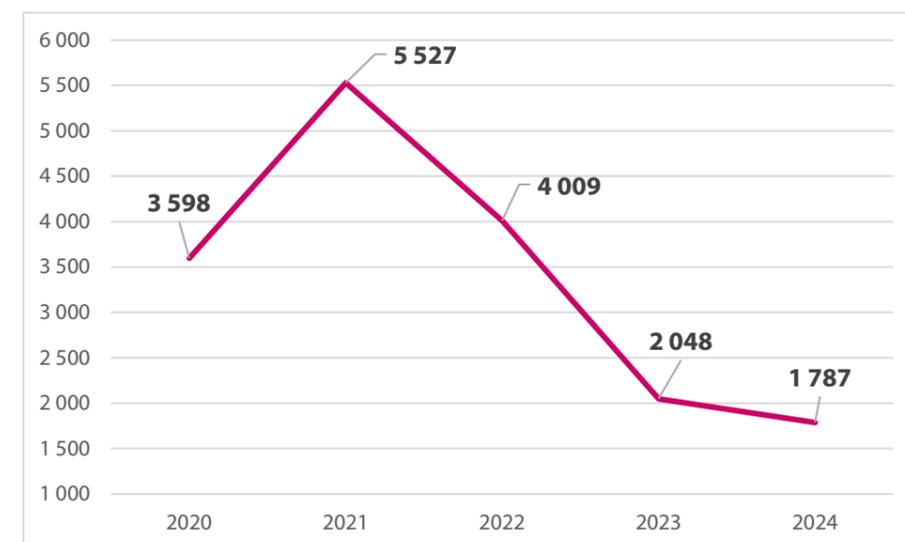
### Charges

Maintenance et consommation : **5 024 K€**  
 Taxe foncière : **3 821 K€**  
 Frais de personnel : **4 342 K€**  
 Frais de gestion : **2 249 K€**  
 Coût des impayés : **490 K€**  
 Intérêts des emprunts : **3 431 K€**  
 Dotation aux amortissements locatifs : **7 978 K€**  
 Charges exceptionnelles : **1 519 K€**  
 Autres provisions : **36 K€**  
 Impôt sur les bénéfices et participation : **107 K€**  
 Autres impôts : **54 K€**

### Produits

RLS  
 Loyers :  $27\,377 - 1\,637 = 25\,740$  K€  
 Autres produits : **519 K€**  
 Produits financiers : **686 K€**  
 Produits exceptionnels : **2 304 K€**  
 Reprises sur provisions : **1 975 K€**  
 Pertes sur charges : **-386 K€**

## Résultats des derniers exercices



# Bilan et résultat - comparatif 2024 - 2023

## Bilan synthétique

Actif net	2024	2023	Passif	2024	2023
Immobilisations incorporelles(nettes)	116 K€	115 K€	Dotations	4 649K€	4 649K€
Immobilisations corporelles(nettes)	183 371 K€	179 013 K€	Réserves	46 794K€	45 093K€
Terrains	13 153K€	13 047K€	Report à nouveau	44 180K€	43 832K€
Constructions	170 218K€	165 966K€	Résultat de l'exercice	1 787K€	2 048K€
Immobilisations corporelles en cours	19 339K€	15 028K€	Subventions investissements	15 022K€	14 766K€
Immobilisations financières	57 K€	57 K€	<b>Total fonds propres</b>	<b>112 432K€</b>	<b>110 388K€</b>
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>202 883K€</b>	<b>194 213K€</b>	<b>Provisions</b>	<b>3 452K€</b>	<b>3 178K€</b>
Stocks	160 K€	160 K€	<b>Dettes financières</b>	<b>108 659 K€</b>	<b>108 206 K€</b>
Créances	6 083K€	5 808K€	Locataires, acquéreurs et organismes payeurs d'APL	682K€	601K€
Disponibilités	19 360K€	25 797K€	Dettes d'exploitation	2 792K€	2 828K€
<b>Total actif circulant</b>	<b>25 603K€</b>	<b>31 765K€</b>	Dettes diverses	500 K€	790 K€
comptes de régularisation	31 K€	13 K€	<b>Total dettes locataires et exploitations</b>	<b>3 975K€</b>	<b>4 219K€</b>
			Produits constatés d'avance		
<b>Total actif</b>	<b>228 517K€</b>	<b>225 991K€</b>	<b>Total passif</b>	<b>228 518K€</b>	<b>225 991K€</b>

## Compte de résultat synthétique

Charges	2024	2023	Produits	2024	2023
<b>Charges d'exploitation :</b>	<b>30 918K€</b>	<b>29 184K€</b>	<b>Produits d'exploitation</b>	<b>34 771K€</b>	<b>32 388K€</b>
Consommations de l'exercice en provenance de tiers	12 893K€	11 442K€	Produit des activités	32 357K€	30 707K€
Impôts, taxes, versements assimilés	4 850K€	4 664K€	Production stockée	-	-159 K€
Charges de personnel	4 671K€	4 560K€	Production immobilisées	276 K€	116 K€
Dotations amortissements et provisions	8 263K€	8 273K€	Subventions d'exploitation	60 K€	3 K€
Autres charges de gestion courante	241 K€	245 K€	Reprises sur amortissements et provisions	1 975 K€	1 453 K€
<b>Charges financières</b>	<b>3 431K€</b>	<b>2 520K€</b>	Autres produits de gestion courante	103 K€	268 K€
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>1 519 K€</b>	<b>463 K€</b>	<b>Produits financiers</b>	<b>686 K€</b>	<b>664 K€</b>
impôt sur les bénéfices	107K€	96K€	<b>Produits exceptionnelles</b>	<b>2 304K€</b>	<b>1 259K€</b>
<b>Total des charges</b>	<b>35 974K€</b>	<b>32 263K€</b>	<b>Total des produits</b>	<b>37 761K€</b>	<b>34 311K€</b>
<b>Résultat comptable (bénéfice)</b>	<b>1 787k€</b>	<b>2 048k€</b>			

## Présentation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG)

En application du règlement comptable n°2021-08 du 8 octobre 2021 de l'autorité des normes comptables modifiant le règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social homologués par arrêté du 22 novembre 2021 publié au Journal officiel du 4 décembre 2021, les états financiers prennent en compte la distinction, à compter de l'exercice clos, le 31 décembre 2022, d'une part du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation et d'autre part du résultat des autres activités.

À ce titre, il sera proposé au Conseil d'administration d'affecter le résultat 2024 d'un montant global de **1 786 994,37€** en deux parties correspondant :

- d'une part à l'activité relevant du service d'intérêt économique général pour un montant de **914 694,49€** (activité locative sociale),
- d'autre part au résultat ne relevant pas du service d'intérêt économique général pour un montant de **872 299,88€** (activités locatives autres : gendarmeries, commerces).

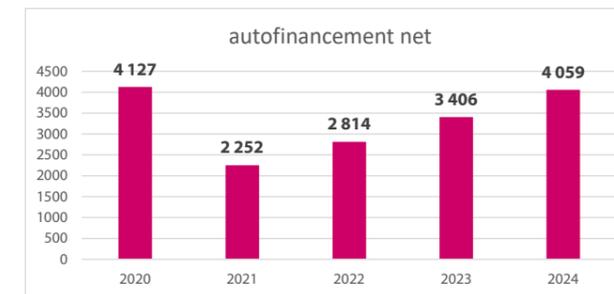
## Autofinancement 2024

### Relève de l'autofinancement net HLM

L'autofinancement se déduit du résultat. Il représente l'ensemble des ressources générées par l'office dans le cadre de son activité de bailleur, déduction faite du remboursement des dettes financières payées sur l'année. Il vient renforcer le montant des capitaux propres et sera affecté aux nouveaux investissements et aux réhabilitations en complément des emprunts et des subventions.

En 2024, l'autofinancement net est de **4 059 k€** contre 3 406 k€ en 2023. Même si la hausse des loyers de 3,50% ainsi que la mise en service de nouveaux logements sur 2024 participe à l'augmentation de l'autofinancement, la vente de 3 bâtiments (Cussac, Eymoutiers, Saint-Mathieu) prend une part importante dans cette augmentation (prix de vente : 480 000€).

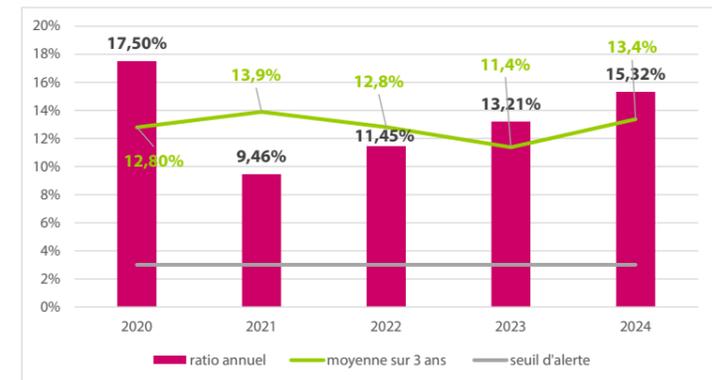
De plus, le taux de rotation 2024 est sensiblement identique à celui de 2023, ce qui stabilise le montant des travaux qui font suite aux états des lieux des locataires sortants.



### Ratio d'autofinancement net HLM

Le décret du 7 octobre 2014 a créé un ratio entre autofinancement et produits afin de s'assurer de la bonne santé financière d'un bailleur social. Lorsque le ratio est égal ou inférieur à 0% sur un exercice ou lorsque sa moyenne sur trois années consécutives est inférieure à 3%, le bailleur doit prendre des mesures pour redresser sa situation financière.

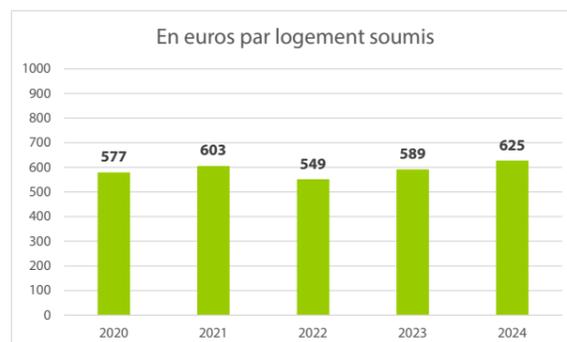
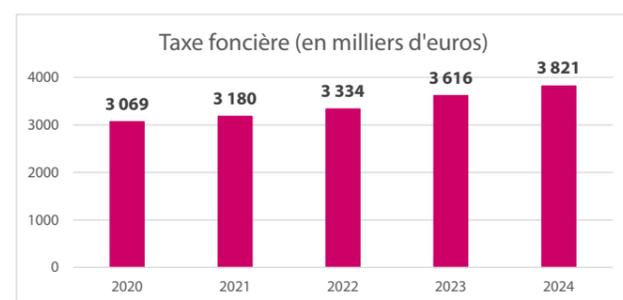
Le ratio d'autofinancement pour 2024 s'établit à **15,32%** sur l'année et à **13,37%** sur les 3 dernières années.



## Les charges

### Augmentation régulière des taxes locales : 3,8 M€

La variation de la taxe foncière résulte de la fin de l'exonération de certains programmes et des augmentations votées par les collectivités locales. En 2024, aucun logement n'est venu compléter l'assiette de calcul de cette taxe. Par ailleurs, l'Etat et les collectivités ont réévalué leur part à hauteur de 4% en moyenne.



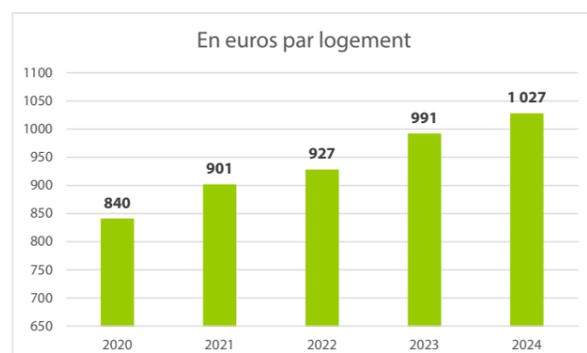
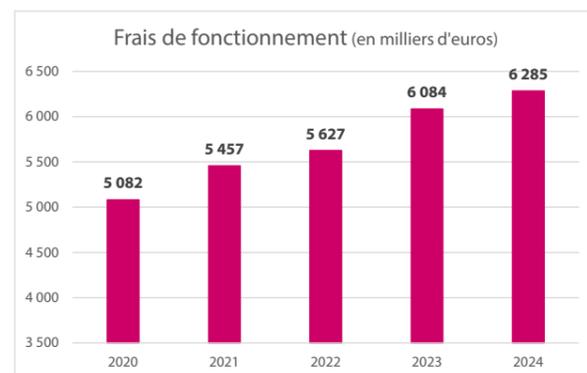
### Hausse des frais de fonctionnement : 6,3M€

L'augmentation de ces frais résulte de la hausse des coûts des fluides du siège et notamment ceux de l'énergie. L'assurance du patrimoine de l'office a subi une très forte augmentation. La seule baisse significative constatée correspond aux diagnostics énergétiques (DPE). En effet, la campagne, lancée en 2023, a pris fin en 2024.

De plus, l'augmentation des frais de mission du personnel est liée à une hausse des remboursements de leurs frais de déplacement.

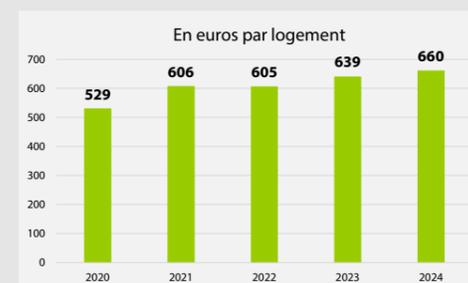
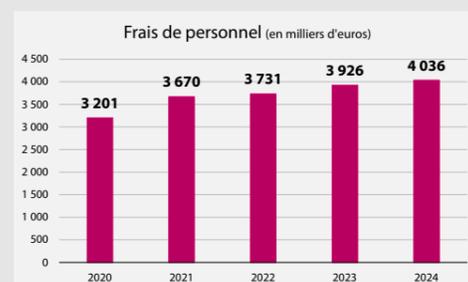
Les frais de personnel, en légère augmentation, prennent en compte les augmentations individuelles et collectives intervenus en 2024.

Enfin, les frais de poursuites refacturés aux locataires concernés par un contentieux ont augmenté durant l'année 2024 du seul fait de leur nombre croissant.



La médiane nationale en 2023 est de 1 143 € par logement.

### Les frais de personnel (hors régie): 4 M€

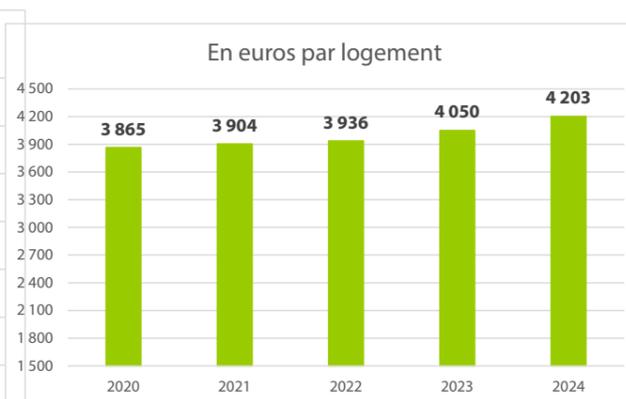
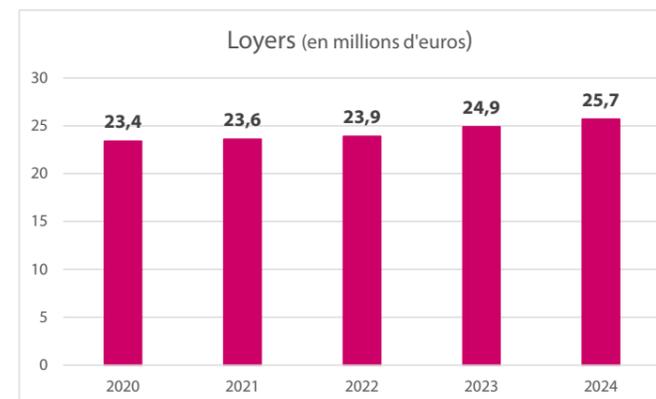


La médiane nationale en 2023 est de 764 € par logement.

## Les produits

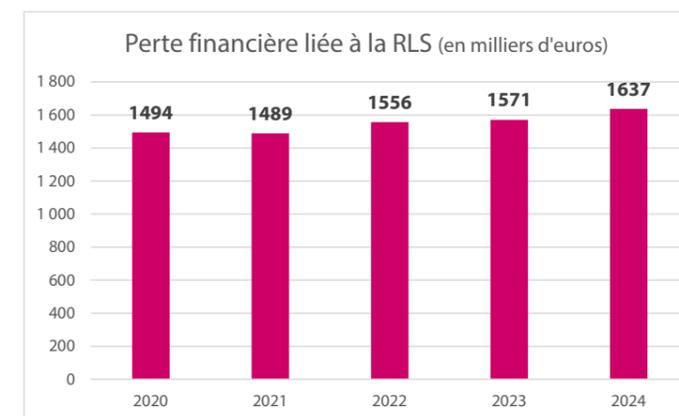
### Les loyers : 25,7 M€

Le montant des loyers s'établissait en 2023 à 24,9M€. L'augmentation constatée pour l'exercice 2024 résulte de l'augmentation appliquée aux loyers, soit 3,5%, et des mises en service de logements.



### Perte financière liée à la RLS : 1,6M€

Une baisse des aides personnalisées au logement (APL), spécifique aux occupants du parc social, a été mise en place par la loi de Finances pour 2018. Pour que cette réduction des APL ne se traduise pas par une baisse des ressources pour les ménages concernés, le gouvernement a imposé aux organismes de logement social, à compter du 1<sup>er</sup> février 2018, une baisse parallèle des loyers par la mise en place d'une réduction de loyer de solidarité (RLS).



### Perte financière liée à la vacance : 1,2M€

En 2024, la perte financière liée à la vacance s'élève à 1 244k€. Elle correspond à 4,83% des loyers quittancés aux locataires contre 4,19% en 2023.

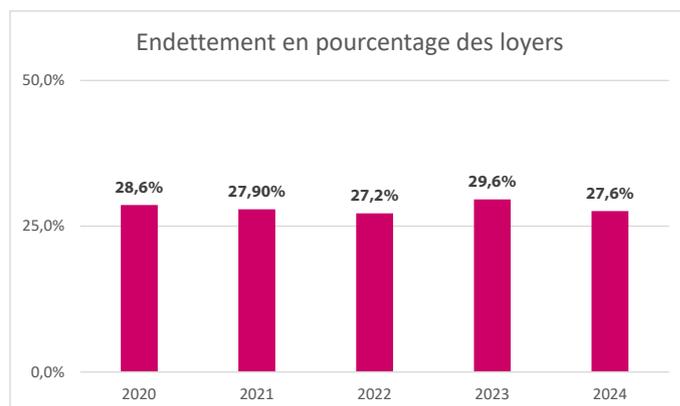
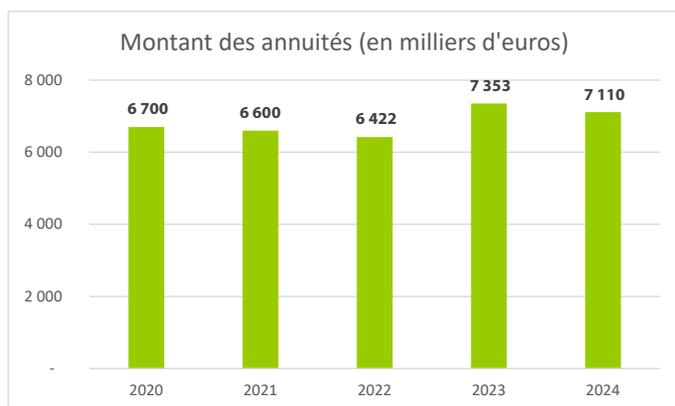
La vacance technique augmente. Des logements ont été mobilisés à Isle dans le cadre du projet de démolition réhabilitation des bâtiments de la résidence des Pâquerettes.

# La dette

Taux d'endettement : **27,6%**

En 2024, l'office a payé **7,1 M€** d'annuités pour le remboursement des emprunts finançant les opérations de construction, contre 7,4 M€ en 2023.

L'office est en phase de désendettement, ce qui justifie la baisse des annuités. Même si l'effet de la hausse du Livret A datant du 1<sup>er</sup> février 2023 se fait toujours ressentir, la part d'intérêts augmente mais la part du capital restant dû diminue.

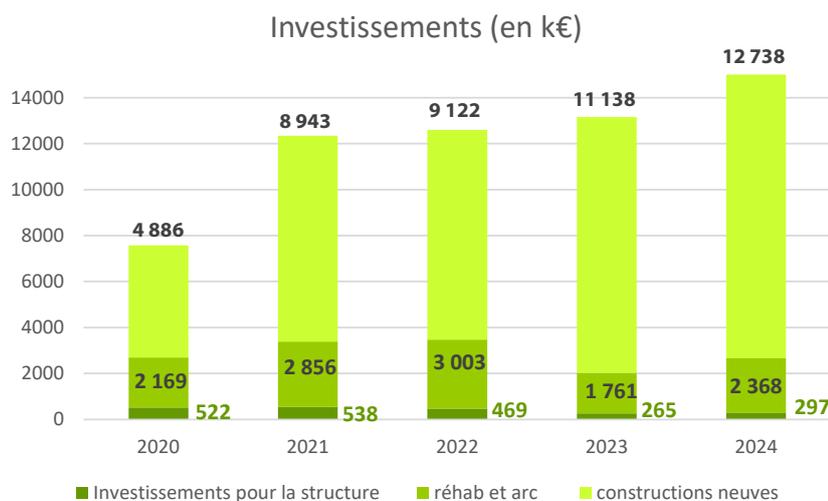


La moyenne nationale en 2023 est de **38,2%**

## Les investissements

Le montant investi en 2024 s'établit à **15,4 M€**.

On constate que le montant d'investissement sur les constructions neuves est passé de 11 M€ à 12,7 M€, traduisant la volonté de l'office de construire.



Le lecteur de ce rapport peut se reporter aux états financiers annuels pour plus d'informations sur les comptes et les principes comptables applicables.

Dans le cadre du passage à la comptabilité commerciale, les comptes font l'objet d'un rapport de certification par un commissaire aux comptes.