

Rapport d'activité 2023

odhac87



Chiffres clés 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
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 neuve
5,4 M€ d'amélioration de
l'habitat



93 logements livrés
(dont 40 en résidence
sociale)



139 logements
en cours de
construction



299 logements en
étude



3 723 heures d'insertion
dont 805h pour 4 chantiers de
construction
et 2 918h pour des
remplacements de personnel

Chiffres 2022



104 collaborateurs

6 072 logements gérés
(y compris gendarmeries
et logements foyers)
dans 98 communes



5 706 logements
familiaux (y compris
vacance technique)



4 140 logements
collectifs



1 566
logements
individuels



vacance commerciale
2,03%

618 locataires
entrants



23,9 M€ de chiffre d'affaire
4 M€ de résultat
2,09 M€ d'impayés
9,1 M€ d'investissements
liés à la construction (neufs et
réhabilitations)
7,9 M€ d'amélioration de
l'habitat



19 logements livrés



116 logements
en cours de
construction



291 logements en
étude



4 129 heures d'insertion
dont 2 000h pour 6 chantiers
de construction
et 2 129h pour des
remplacements de personnel

Janvier
2023



DELPHIS
HABITAT @ ANIMATION

Inauguration de 17 logements à Isle Résidence le Mont-Dore

Cette nouvelle résidence de 17 logements comporte 4 T4 de 79,69m² et 83,22m² et 9 T3 de 69,03m² et 70m² et 4 T2 de 52,65m² (dont 5 logements labellisés Habitat senior services : 1 T3 et 4 T2).

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. Les logements du RDC bénéficient d'un jardin avec local jardinage ainsi qu'une terrasse, les logements à étage bénéficient d'un balcon et tous les logements disposent d'un cellier.

Coût global : 2 029 040€

- Prêts : 1 801 238€
- Subventions : Limoges métropole : 86 000€
Etat : 28 900€
Conseil départemental : 10 000€
Enedis : 8 770€
- Fonds propres Odhac87 : 94 132€

Inauguration de 15 pavillons à Isle Résidence les étoiles

Cette nouvelle résidence, construite en VEFA, se compose de 7 logements (T2 et T3) et de 8 pavillons individuels de type 4.

Les logements sont tous dotés de placards aménagés et chaque pavillon dispose d'un jardin privatif et d'un abri de jardin afin d'entreposer le matériel nécessaire à son entretien.

Coût global : 2 405 536€

- Prêts : 1 628 488€
- Subventions : Limoges métropole : 54 000€
Etat : 29 500€
Conseil départemental : 10 000€
Action logement : 750€
- Fonds propres Odhac87 : 682 798€

Toutes les personnes présentes ont pu saluer la qualité architecturale des logements et la visite des logements par les personnalités présentes a été suivie du traditionnel coupé de ruban. Le totem de la résidence, baptisée « Les étoiles », a été dévoilé.

Janvier
2023



Inauguration de 17 logements à Isle résidence Puy Mary

Juin
2023

Cette nouvelle résidence se compose de logements T2, T3 et T4 allant de 43 à 89m².

9 logements sont labellisés Habitat senior services, label obtenu par l'Od hac87 en 2020 et qui garantit un logement et des services adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite. A ce titre, les locataires peuvent profiter, s'ils le souhaitent, des services proposés par la résidence autonomie voisine, la résidence « Fleurie » (service repas, activités, ...). Un portillon d'accès et un cheminement adapté ont été réalisés



pour qu'ils puissent s'y rendre en toute sécurité.

Chaque bâtiment est équipé d'un ascenseur et les logements sont tous dotés de placards aménagés et d'une terrasse ou d'un balcon.

Coût global : 2 387 941€

- Prêts : 1 668 324€
- Subventions : Limoges métropole : 106 000€
Etat : 27 075€
Conseil départemental : 10 000€
Enedis : 9 405€
- Fonds propres Od hac87 : 567 137€

Septembre
2023

Inauguration de 4 logements à Aixe-sur-Vienne Résidence Corot

L'Od hac87 a confié à des entreprises haut-viennoises le réaménagement complet de trois bureaux rachetés au syndicat Vienne Briance Gorre, en quatre appartements désormais disponibles à la location à loyer modéré.

Ces logements font partie de la résidence Corot, mise en service en juin 1990, laquelle se compose de deux bâtiments de quatorze logements chacun.

Les quatre appartements rénovés sont équipés de chaudière gaz à micro-condensation. Il s'agit de trois type 3 et d'un type 4 dont les superficies vont de 63m² à 69m² pour les T3 et 87m² pour le T4.

L'Od hac87 a également fait le choix de proposer à ses futurs locataires des cuisines pré-équipées compte tenu de l'agencement des pièces.

A noter qu'un logement est accessible aux personnes à mobilité réduite grâce à la création d'une passerelle permettant un accès direct.

Coût global : 509 586€

- Prêts : 422 052€
- Subventions : Etat : 18 200€
Conseil départemental : 12 000€
Enedis : 3 185€
- Fonds propres Od hac87 : 54 149€



Zoom sur ...

Label HSS

Le 20 octobre 2020, l'Od hac87 a obtenu le **label Habitat senior services (HSS)**.

Ce label vise à maintenir les locataires seniors à leur domicile dans un cadre de vie agréable grâce à :

- l'accessibilité des logements,
- l'adaptation aux besoins de la personne,
- la relation au bailleur avec un accompagnement personnalisé.

Depuis 2020, l'Od hac87 a labellisé 111 logements soit 1,97% du parc.

Lors de son audit de renouvellement, qui s'est déroulé du 9 au 11 octobre 2023, des points forts ont été relevés sur l'organisation et sur la gestion du label par les équipes.

La commission de labellisation a attribué le renouvellement du label à l'office le 14 décembre avec la **mention confirmé**.



Enquête de satisfaction des locataires 2023

Cette enquête obligatoire, réalisée tous les 3 ans, comportait 43 questions auxquelles l'Od hac87 a souhaité ajouter 24 questions optionnelles afin de bien identifier chaque problématique ainsi que des pistes d'amélioration à envisager.

Un panel de **1 200 locataires** a été interrogé par téléphone sur la période mars / avril 2023. Les résultats obtenus sont très satisfaisants puisque l'Od hac87 a un taux de satisfaction de **91,3%**, contre 85% en 2019 et 87% en 2016.

Il est à noter que le taux de locataires « très satisfaits » a progressé de 10 points et que la proportion de locataires insatisfaits a perdu 6,3 points. Cette progression vient vraisemblablement des équipes de proximité.

Les problématiques qui existaient en 2019 sur les antennes d'Isle et de Saint-Léonard-de-Noblat se sont résorbées.



89,9% de locataires satisfaits de leurs conditions d'entrée dans le logement

81,9% de locataires satisfaits des équipements dans leur logement



89,3% de locataires satisfaits de l'accueil réservé par l'Od hac87

92,1% de locataires satisfaits par la propreté des lieux après une intervention



86,9% de locataires satisfaits de l'information et de la communication



91,1% de locataires satisfaits des informations disponibles sur les panneaux d'affichage



91,3%

de locataires satisfaits de l'Od hac87 !

Merci !



Aixe-sur-Vienne, résidence Corot

Construction

En 2023, l'Odhac87 a livré 93 logements.

4 logements hors agglomération de Limoges :

- 4 logements à Aixe-sur-Vienne, résidence Corot

49 logements dans l'agglomération

- 17 logements à Isle, résidence le Mont Dore
- 15 pavillons à Isle, résidence les étoiles
- 17 logements à Isle, résidence Puy Mary

40 pavillons adaptés pour des structures spécialisées

- 20 pavillons à Bellac (T2 PMR avec 1 ensemble de locaux administratifs, de service et d'accueil avec le gestionnaire UDAF)
- 20 pavillons à Saint-Yrieix-la-Perche (T2 PMR avec 1 ensemble de locaux administratifs, de service et d'accueil avec le gestionnaire la Mutualité Française Limousine)

93
logements livrés

Investissement pour la
construction neuve en 2023

11,2 M€

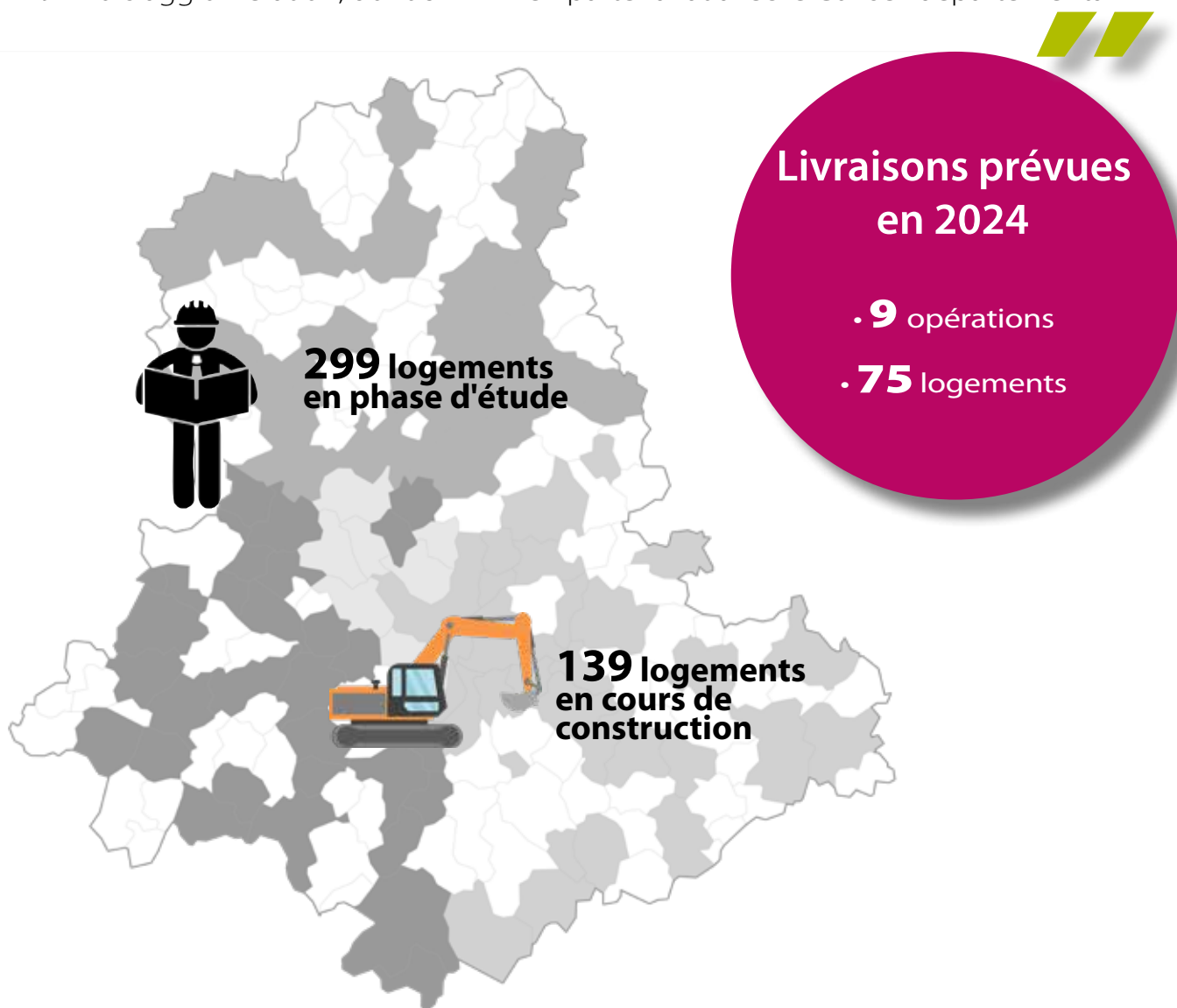


Chantiers en cours de construction ou en étude

Un global de **45 opérations** de logements neufs ou en acquisition amélioration :

31 opérations (soit 299 logements) en cours d'étude et 14 opérations (soit 139 logements) en travaux :

- 244 sur l'agglomération de Limoges
- 194 hors agglomération, dont 81 PMR en partenariat avec le Conseil départemental



Maintenance du patrimoine

Travaux sur le patrimoine

5,4 M€
(7,9 M€ en 2022)

Gros entretien
3,7 M€

La réfection des logements

1,75 M€

Les travaux de réfection des logements (toile de verre, peinture et sols) suite au départ des locataires représentent un coût moyen de **4 757€ par logement** (contre 5 707€ en 2022).

En 2023, ce sont 366 logements qui ont bénéficié d'une réfection (contre 325 en 2022).

Ce poste reste à un coût élevé. Il s'explique par des travaux importants liés essentiellement à des départs de locataires ayant occupés longtemps leur logement.

Les travaux de chauffage

607 k€

L'Odhac87 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 ou en interventions ponctuelles.

L'adaptation des logements

329 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.

147 logements ont ainsi été équipés en 2023, contre 90 en 2022.

La résidentialisation

130 k€

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

La résidentialisation du parc immobilier poursuit sa progression chaque année.

Et aussi

- **223 000€** en peintures parties communes
- **126 000€** en travaux de menuiseries intérieures
- **88 000€** en travaux de terrassement
- **80 000€** en travaux de sécurisation des escaliers
- **67 000€** en travaux de plomberie
- **53 000€** en travaux de toitures
- **31 000€** en travaux de façades
- **26 000€** en travaux d'électricité des communs
- **175 000€** en travaux divers

869 k€



Amélioration du patrimoine

Principaux travaux :

- Mise aux normes des installations électriques : **366 000€**
- Remplacement de chaudières individuelles : **302 000€**
- Remplacement de canalisations - plomberie - sanitaires : **226 000€**
- Ravalement de façades : **152 000€**
- Menuiseries extérieures : **121 000€**
- Réfection du réseau de chaleur à Bellac : **107 000€**
- Ascenseurs : **57 000€**

**Remplacement
de composants
1,3 M€**

**Multicorps
d'état
et réhabilitations
430 k€**

2 réhabilitations en cours :

- La résidence Saint-Martin à Condat-sur-Vienne : 4 bâtiments – 64 logements (démarré fin décembre 2021)
- La résidence les Pâquerettes à Isle : projet de démolition réhabilitation reconstruction de bâtiments de plus de 60 ans

Isle



CEE

En 2023, la recette liée aux certificats d'économie d'énergie (CEE) est de **268 206,87€**.

Elle est constituée principalement par les travaux de rénovation énergétique comprenant le remplacement de **257** chaudières individuelles au gaz par des modèles à condensation et le remplacement de fenêtres de toits à Saint-Germain-les-Belles.



Les CEE 2023 n'ont pas été tous versés avant la fin de l'exercice 2023 car les travaux de remplacements de chaudières ont été reportés en 2024, bien qu'engagés en 2023.

À partir du 1^{er} janvier 2024, plus aucune prime ne sera accordée pour des travaux de remplacement de chaudières au gaz.



Achats responsables

190 marchés passés en 2023

- 112 marchés de travaux
- 46 marchés de services
- 32 marchés de fournitures

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.

4 opérations de construction ont permis de confier **805 heures d'insertion** à des personnes éloignées de l'emploi et un lot a été attribué à une entreprise d'insertion professionnelle ALEAS pour un montant de **75 369,92 € HT**.

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 **2 918 heures** en 2022, soit **1,60** 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 2023, elle s'est réunie **8** fois.

La gestion du courrier (GED)

Dans un contexte où l'information foisonne et dans une démarche de modernisation de l'outil de gestion des courriers, la dématérialisation des documents s'est présentée comme la solution idéale pour en simplifier la gestion et en faciliter l'accès et le traitement par les collaborateurs.

La GED au sein de l'office s'est déployée au cours du 1^{er} semestre 2023 et s'inscrit dans notre démarche de labellisation Quali'Hlm. Fin septembre, les collaborateurs ont été formés à son utilisation et dès le dernier trimestre 2023, ils étaient tous autonomes dans son utilisation.

Principaux objectifs de la mise en place de la GED :

- Assurer le traitement de façon réactive, rigoureuse, collaborative,
- Assurer une réponse à chaque courrier,
- Respecter un délai de réponse convenable aux courriers,
- Suivre en temps réel le courrier,
- Relancer les situations restées en attente – sans réponse,
- Accélérer le temps de réponse aux interlocuteurs,
- Réaliser des économies significatives : éliminer le papier,
- Améliorer la transversalité des services.

Au dernier trimestre 2023 : **358** courriers entrants mis en GED dont **288** pour la gestion locative (80%)

Les prochaines étapes pour 2024 :

- l'automatisation de l'« accusé de réception »,
- la mesure du délai et du taux de réponse aux courriers entrants.

Gestion locative

5 622

logements familiaux
en location

Tranches d'âge des occupants

- moins de 30 ans : 7,3%
- 31 - 50 ans : 35,9%
- 51 - 65 ans : 30,4%
- plus de 65 ans : 26,4% (dont 67,9% hors agglo)

Les locataires en place

L'Odhac87 offre actuellement en location **5 622** logements familiaux.

- 3 259 hors agglomération (58%)
- 2 363 en agglomération (42%)

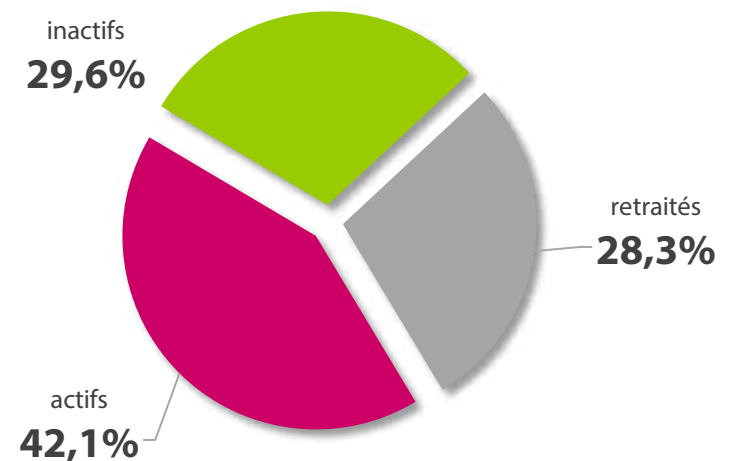
Durée d'occupation des logements

- 13,2% depuis + de 20 ans
- 17,6% de 11 à 20 ans
- 20% de 6 à 10 ans
- 19,7% de 3 à 5 ans
- 29,5% depuis moins de 3 ans

Typologie des occupants

- 49,2% de personnes isolées (idem en 2022)
- 24,5% de familles monoparentales (23,3% en 2022)

Activité professionnelle des locataires





Isle, résidence Puy Mary

Les attributions

Les demandes sur le département de la Haute-Vienne

↗ **8 154**

Depuis la mise en place au 1^{er} mai 2021 de la gestion partagée de la demande de logements sociaux, il n'est plus possible de mesurer la demande par bailleur, mais par lieux de la demande.

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

8 154 demandes sur le département de la Haute-Vienne (7 880 en 2022) :

6 640 sur l'agglomération de Limoges

1 514 hors agglomération.

Les entrants

617 (618 en 2022)

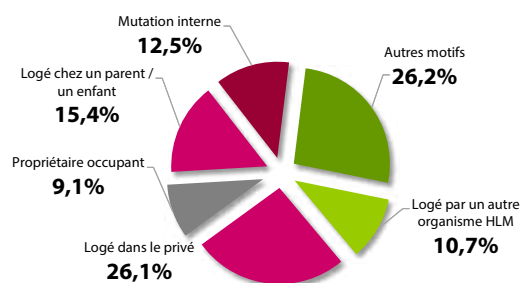
888 propositions faites :

- 329 en zone agglomération
- 559 sur le reste du parc

617 entrants en 2023, soit un taux global de 69% d'acceptation (comme en 2022):

- 236 en zone aggro, soit un taux d'acceptation de 72%
- 381 sur le reste du parc, soit un taux d'acceptation de 68%.

Provenance des nouveaux locataires 2023



Taux de rotation

Le taux de rotation est en baisse. 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'accèsion à la propriété compromettent les projets d'achat de certains locataires.



Profil des locataires entrants

- ↑ Familles monoparentales : **250** soit 40,52% (35,10% en 2022 et 35,84 % en 2021)

Les ressources des locataires entrants

- ↓ **483** logements, soit 78,3%, ont été attribués à des demandeurs défavorisés (ressources inférieures à 60% des plafonds), contre 82,7% en 2022, ce qui révèle une grande paupérisation des nouveaux locataires.

Les logements libérés en 2023 correspondent, dans l'ensemble, à des logements avec un loyer plus élevé, ce qui nécessite de rechercher des demandeurs avec des ressources plus adaptées et légèrement plus élevées.

- ↑ **133** logements, soit 21,6%, ont été attribués à des demandeurs avec des ressources comprises entre 60 et 100% des plafonds (principalement sur l'agglomération), contre 16,3% en 2022.

- **1** logement a été attribué à un demandeur en dépassement des ressources (soit 0,16%) - autorisé par délibération de 2019, logements dans le parc rural, vacants depuis plus de 6 mois. sur les Cars, où il n'y a aucune demande de logement.

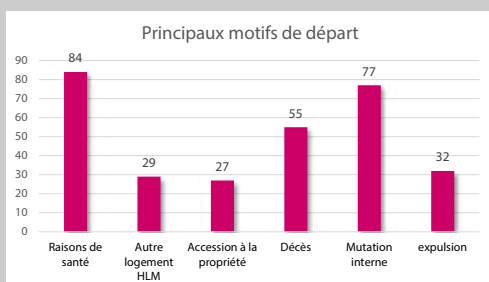
Départ des locataires

617 (618 en 2022)

617 locataires sont partis entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023 soit un taux de rotation de 10,97% (11% en 2022 et 12,56% en 2021). Le taux de rotation est de 9,81 en zone aggro et 11,82% hors aggro.

12,48% de ces départs s'inscrivent dans le cadre d'une mutation de patrimoine au sein de l'Od hac87 (10,03% en 2022).

En moyenne, 51 logements sont résiliés chaque mois (comme en 2022).



Les 313 autres locataires n'ont pas donné de motif de départ

Les demandeurs prioritaires

Au titre du contingent préfectoral

115 logements (soit 116% de l'objectif) ont été attribués à des familles défavorisées, prioritaires au titre du contingent, avec une situation aggravante.

Au titre du DALO

6 familles ont accepté un logement proposé par l'Od hac87, soit 75% de l'objectif donné par l'État.

Au titre du 1^{er} quartile

30 logements ont été attribués à des familles relevant de ressources égales à 709€ par mois et par adulte, soit 13,45% en 2023, l'objectif étant d'atteindre 25% en 2027.

Zoom sur ...

La cotation de la demande finalisée en 2023

La grille de cotation est un outil supplémentaire pour améliorer la prise en compte des publics prioritaires tout en respectant les objectifs cibles de la CIL en faveur d'une diversité d'occupation sur le territoire.

- Pour les demandeurs de logement social, les règles de la cotation sont transparentes, ils connaissent le positionnement de leur demande par rapport aux autres demandes sur une commune donnée.

- Pour le bailleur social, il s'agit d'un **outil complémentaire** dans le rapprochement offre/demande pour désigner un candidat. La décision de la CALEOL est éclairée par la cotation, mais reste souveraine.



La vacance

2,03%
au 31.12.2023

Ces taux s'entendent en nombre de logements

La vacance commerciale

2018 : 3,42%
2019 : 3,25%
2020 : 2,49%
2021 : 2,17%
2022 : 2,03%
2023 : 2,03%

La mise en place des antennes en 2018 et les démolitions ont contribué à l'amélioration de la vacance commerciale : gestion de proximité, rapprochement des partenaires institutionnels, meilleure maîtrise des problématiques locales et techniques. Elle est probablement aujourd'hui au pourcentage le plus bas espéré (vacance de plus de 3 mois : 1,07%).

Sur l'agglomération de Limoges, la vacance commerciale est de **0,76%** contre **2,95%** hors agglo.

La vacance technique augmente. Elle concerne le patrimoine identifié en attente de démolition ou de requalification (Isle, Cussac, Eymoutiers, Saint-Priest-sous-Aixe, Bussière-Poitevine).

En effet, la demande de logement en milieu rural baisse. 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.

La vacance technique

(logements non commercialisés car en attente de démolition, de réhabilitation, en vente, sinistrés, ...)

2018 : 1,68%
2019 : 1,77%
2020 : 1,83%
2021 : 1,21%
2022 : 1,54
2023 : 1,70%

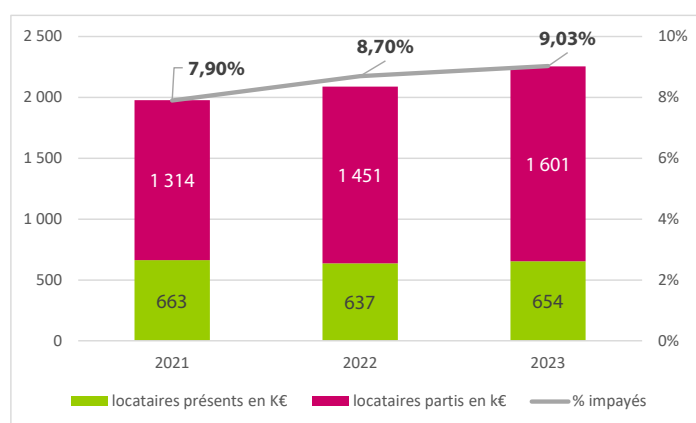
Au 31 décembre 2023

	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
Communauté urbaine						
Antenne d'Isle	7	5	12	1 179	1,02%	52
Antenne de Panazol	3	3	6	1 184	0,51%	0
Reste du département						
Antenne d'Aixe-sur-Vienne	10	6	16	1 213	1,32%	22
Antenne de Bellac	19	40	59	1 123	5,25%	7
Antenne de Saint-Léonard-de-Noblat	15	6	21	923	2,28%	16
Total	54	60	114	5 622	2,03%	97

Les impayés de loyers

2,25 M€
(restes à recouvrer)

En 2023, le montant du stock d'impayés (sans les quittancements de décembre) des locataires présents et partis est en hausse du fait de la forte augmentation de la dette des locataires partis.



Les locataires présents :

Le nombre de locataires présents en impayé de plus de 3 mois au 31 décembre diminue.

L'axe prioritaire de l'Od hac87 est la prévention précoce.

2021 : 365

2022 : 332

2023 : 306

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'Od hac87 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 2023 est de **2 093 000€**

Elle couvre 77% du stock d'impayés de l'Od hac87.

Provision 2021 : 1 798 480 €

Provision 2022 : 1 932 000 €

Traitement des impayés

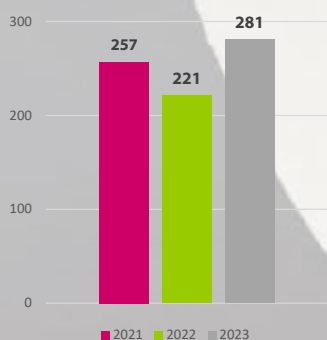
Le traitement des impayés par le service social de l'Od hac87 débute dès le 1^{er} mois dû.

Nombre de relances envoyées

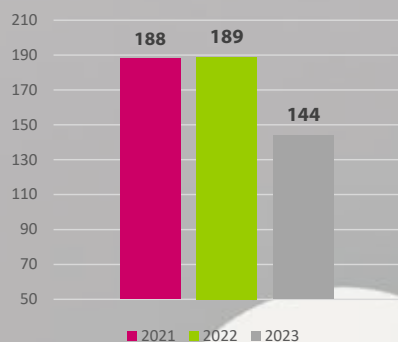
2021 : 3 973
2022 : 4 819
2023 : 4 731

Nombre de saisines de la CAF :

Même si le nombre de saisines à 2 mois augmente en 2023, les locataires soldent rapidement leur dette, se traduisant par un nombre de plans d'apurement en baisse.



Nombre de plans d'apurement réalisés :



L'engagement des procédures d'expulsion reste élevé

	2020	2021	2022	2023
Commandements de payer	103	110	100	144
Assignations en justice	78	69	62	72
Commandements de quitter les lieux	31	30	38	53
Concours de la force publique accordés	14	8	8	15

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.

2021 : 59 878€ pour 26 dossiers,
2022 : 64 399€ pour 19 dossiers,
2023 : 46 131€ pour 24 dossiers.

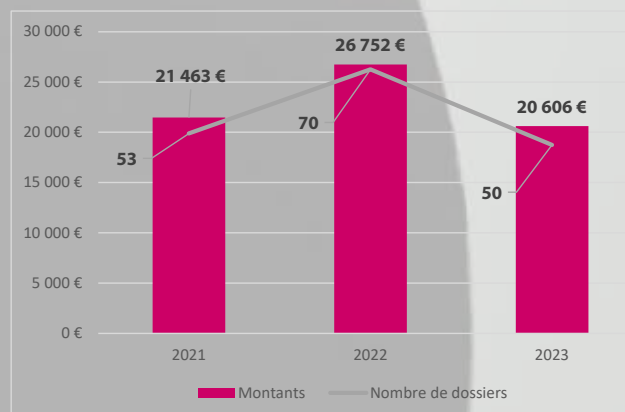
Non-valeur :

Deux commissions des impayés se sont réunies en 2023 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 à l'augmentation des non-valeurs sur l'exercice 2023.

2021 : 57 694€
2022 : 148 528€
2023 : 196 081€

Les aides pour impayés du FSL

Les dossiers d'aide du FSL ont été moins nombreux qu'en 2022.



Les locataires partis

	Nombre de locataires en dette	Montant
31.12.2021	478	1 286 900€
31.12.2022	458	1 391 722€
31.12.2023	502	1 602 804€

Le montant des impayés entre décembre 2022 et décembre 2023 a augmenté de **211 082€** et le nombre de locataires partis en dette a augmenté de 44 dossiers

204 dossiers ont été soldés en 2023 :

- 79 admissions en non-valeur (juin et novembre)
- 125 dossiers mis à jour

Parmi les nouveaux locataires sortis en 2023 :

- 19 expulsions pour 162 008,60€
- 8 départs à la cloche de bois pour 38 167,30€
- 13 décès pour 53 046,67€

Constitution de la dette :

- 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 du juge d'autoriser le recouvrement des réparations locatives. A ce sujet, une étude est en cours pour revoir la grille de vétusté qui contribuerait à l'accord du juge.
- La saisie des services des domaines ne peut commencer que 6 mois après un décès.

Les délais de paiement en cours

En 2021 : 97

En 2022 : 171

En 2023 : 88

Poursuites

	Mises en demeure	Requêtes en injonction de payer
2021	266	85
2022	173	112
2023	206	56

Frais supplémentaires de contentieux

2021 : 82 780€

2022 : 142 711€

2023 : 168 368 €

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



108 collaborateurs

85 salariés de droit privé

22 agents titulaires de la FPT

1 non titulaire FPT (DG)

Ressources humaines

L'effectif total de 108 personnes (contre 104 en 2022 et 94 en 2021) représente 103,73 en équivalent temps plein (7 personnes à temps partiel).

Cette augmentation des effectifs depuis 2 ans s'explique essentiellement par le passage à la comptabilité commerciale qui a nécessité le renforcement des services dont les tâches étaient gérées par la Trésorerie. De nouveaux postes ont été créés (juriste, CRC, ...) afin de satisfaire de nouvelles missions.

Activités principales de la branche	Odhac87 données 2022 ETP en %	Rapport de branche données 2021 ETP en %
Administration générale	18,7%	21,7%
Maîtrise d'ouvrage	13,2%	6,6%
Gestion locative	29,7%	26,3%
Entretien-maintenance	14,1%	10,9%
Espaces verts	12,2%	1,1%
Gardiennage	0,9%	23,4%
Nettoyage	11,2%	8,4%
Autres activités	-	0,1%
Commercial	-	1,5%

Mouvements intervenus en 2023

Entrées : 11,11% des effectifs
(20,19% en 2022)

- 10 embauches en CDI
- 1 CDD transformé en CDI

Sorties : 6,48% des effectifs
(contre 10,58% en 2022)

- 1 démission,
- 2 fins de période d'essai,
- 3 départs à la retraite,
- 1 décès.

Nombre de salariés d'entreprises extérieures travaillant pour l'office en ETP en 2023 (intérimaires, prestataires de services, ... sauf stagiaires et associations d'insertion) : **0,87** (contre 3,28 en 2022).

Evolutions de carrière

- 2 changements de catégorie
- 1 changement de niveau
- 4 avancements de grade

FOCUS QHSE

Recrutement d'un responsable QHSE (qualité, hygiène, sécurité, environnement) en vue de mettre en place des actions pertinentes couvrant la dimension technique, humaine et organisationnelle suite à la mise en conformité du document unique d'évaluation des risques professionnels et à la mise en place du label Quali'HLM.

Egalité hommes / femmes

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

L'Odhac87 a rempli son obligation au titre de l'index égalité femmes-hommes. Son index est de 93 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 (%)	15	15
4-nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations	5	10
INDEX (sur 100 points)	93	100

Notre index reste inchangé, comparé à 2022.
A noter que la note moyenne nationale est de 88/100.



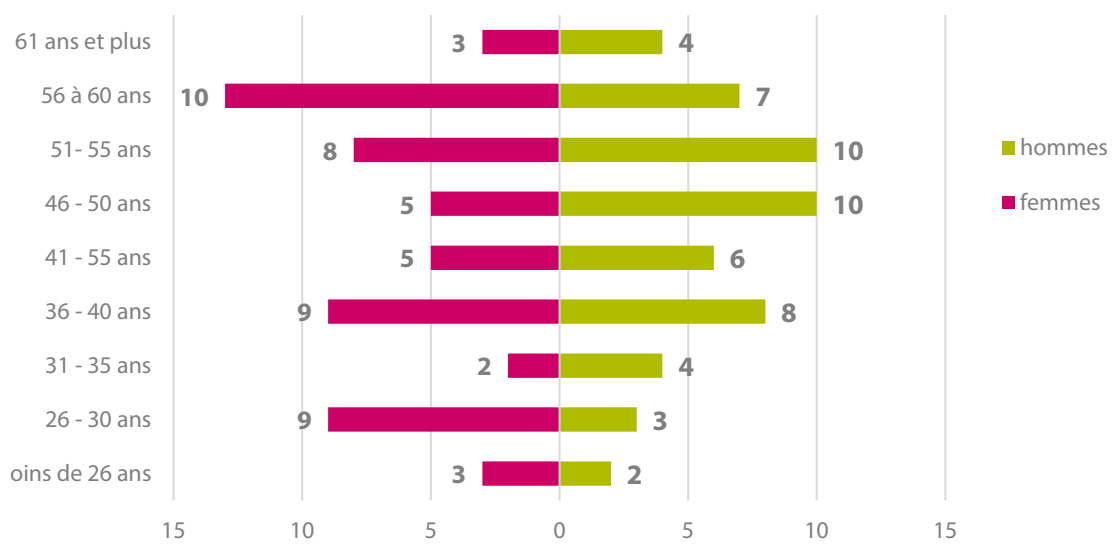


La pyramide des âges

La moyenne d'âge est de :

- **44,03 ans** en 2023 pour les femmes (contre 44,02 en 2022) ;
- **45,76 ans** en 2023 pour les hommes (contre 46,26 en 2022).

Cependant, la pyramide des âges prend une forme dite de "cylindre", ce qui illustre une stratégie d'embauche régulière et permet de favoriser un équilibre entre les différentes classes d'âges.



Tranches d'âge	Répartition des effectifs en %		
	Odhac87 Données 2023	Odhac87 Données 2022	Rapport de branche Données 2022
Moins de 26 ans	4,63%	6,73%	4,40%
De 26 à 30 ans	11,12%	8,65%	6,10%
De 31 à 35 ans	5,56%	5,77%	9,30%
De 36 à 40 ans	15,74%	15,38%	11,20%
De 41 à 45 ans	10,18%	7,69%	13,20%
De 46 à 50 ans	13,88%	18,27%	15,80%
De 51 à 55 ans	16,66%	14,42%	17,30%
De 56 à 60 ans	15,74%	16,35%	22,70%
61 ans et plus	6,49%	6,73%	

L'absentéisme

3,88%

4,25% en 2022

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 **3,88%** en 2023 (soit **1 025,5 jours ouvrés**).

Ce pourcentage est en baisse par rapport à 2022 (4,25% pour 1 100 jours ouvrés), du fait principalement de la baisse des arrêts pour maladie ordinaire.

L'Odhac87 a enregistré **8** accidents de travail dont 4 sans arrêts.

A ce taux d'absentéisme, s'ajoutent **639 jours ouvrés** d'absence pour autres motifs ;

- **136** jours d'absence dans le cadre de la parentalité
 - 91** jours d'absence liés à un congés maternité ou paternité
 - 45** jours d'absence liés à des congés pour enfants malades
- **47** jours pour congés exceptionnels, évènement familial et absence liée au temps partiel thérapeutique.
- **456** 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.

Zoom sur ...

Le télétravail

Des accords sur le télétravail pour les salariés de droit privé et les agents FPT ont été signés le 15 décembre 2022 pour mise en place au 1^{er} janvier 2023.

Télétravail 2023 :

- **5 bénéficiaires** de 2 jours de télétravail par semaine
- **5 bénéficiaires** d'1 journée de télétravail par semaine (+1 à compter de janvier 2024)
- **330 jours télétravaillés en 2023** représentant une indemnisation totale de 950,40€ (2,88€/jour)



Les IRP

Le Comité social et économique s'est réuni **9 fois**.
Les grands projets mis en place: :

- les 1 607h au 1^{er} janvier 2023,
- Le RIFSEEP au 1^{er} juin 2023.

Accords d'entreprise signés en 2023 :

- astreintes (5 octobre 2023)
- compte épargne temps (11 décembre 2023) ;
- prime de partage de la valeur (11 décembre 2023) ;
- NAO (négociation annuelle obligatoire, le 11 décembre 2023).





**410,35€ par
collaborateur
formé**

La formation

Données générales

- Coût moyen par personne formée (cotisations obligatoires incluses) : **410,35€** (369,63€ en 2022)
- Coût moyen par jour de formation (cotisations obligatoires incluses) : **359,98€** (257,15€ en 2022)
- Demandes d'aides financières sur 2023 : **9 875€** (22 445 en 2022)
- Financement accordé par notre OPCO Uniformation : **9 875€** (10 656 en 2022)
- **54** thèmes de formations réalisées pour un total de 268 stagiaires et 305,5 journées de formation
- **103** personnes ont participé à une action de formation (53 femmes - 50 hommes)
- **42,79%** du budget consommé en 2023 a été dédié aux formations en matière de sécurité dites obligatoires

	Prévisionnel	Réel	Taux d'effort en % de la masse salariale brute annuelle
Dépenses de formation (frais pédagogiques)	70 000€	77 652€	2,38%
Dépenses annexes (frais de transport, restauration, hébergement)	10 000€	2 951,45€	0,09%
Contribution formation professionnelle	23 000€	26 202€	1,09%
Uniformation au titre de la contribution conventionnelle			
CNFPT	8 000€	6 122€	0,71%



Résultats financiers

11,2 M€ de dépenses dans la production neuve

5,4 M€ d'amélioration de l'habitat en investissement et en fonctionnement

13,21% de ratio d'autofinancement net HLM

25,8 M€ de trésorerie

28 M€ de fonds de roulement au 31 décembre 2023

23,2M€ de potentiel financier au 31 décembre 2023

108,2 M€ de dettes financières au 31 décembre 2023

Le fonctionnement

Résultat de l'activité

Résultat
2023 :

2 048 K€

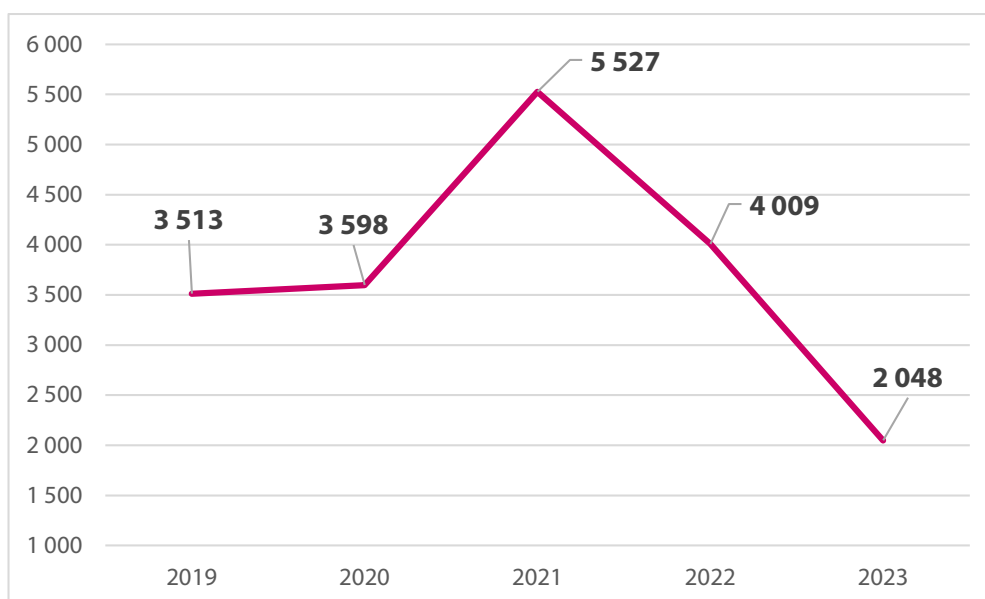
Charges

Maintenance et consommation : **4 705 K€**
Taxe foncière : **3 616 K€**
Frais de personnel : **4 240 K€**
Frais de gestion : **2 277 k€**
Coût des impayés : **651 K€**
Intérêts des emprunts : **2 520 K€**
Dotation aux amortissements locatifs : **7 367 K€**
Charges exceptionnelles : **463 K€**
Autres provisions : **501 K€**
Impôt sur les bénéfices et participation : **96 K€**
Autres impôts : **41 K€**

Produits

RLS
Loyers : $26\,443 - 1\,571 = 24\,872$ K€
Autres produits : **475 K€**
Produits financiers : **664 K€**
Produits exceptionnels : **1 259 K€**
Reprises sur provisions : **1 453 K€**
Pertes sur charges : **-198 K€**

Résultats des derniers exercices



Bilan et résultat - comparatif 2023 - 2022

Bilan synthétique

Actif net	2023	2022	Passif	2023	2022
Immobilisations incorporelles(nettes)	115 K€	23 K€	Dotations	4 649K€	4 649K€
Immobilisations corporelles(nettes)	179 013 K€	169 325 K€	Réserves	45 093K€	43 756K€
Terrains	13 047k€	12 821k€	Report à nouveau	43 832K€	41 160K€
Constructions	165 966K€	156 504K€	Résultat de l'exercice	2 048K€	4 009K€
Immobilisations corporelles en cours	15 028K€	17 644K€	Subventions investissements	14 766K€	14 412K€
Immobilisations financières	57 K€	57 K€	Total fonds propres	110 388K€	107 986K€
Total actif immobilisé	194 213K€	187 049K€	Provisions	3 178K€	2 441K€
Stocks	160 k€	313 k€	Dettes financières	108 206 K€	102 822 K€
Créances	5 808K€	5 673K€	Locataires, acquereurs et organismes payeurs d'APL	601K€	815K€
Disponibilités	25 797K€	24 657K€	Dettes d'exploitation	2 828K€	2 654K€
Total actif circulant	31 765K€	30 643K€	Dettes diverses	790 K€	989 K€
comptes de régularisation	13 K€	15 K€	Total dettes locataires et exploitations	4 219K€	4 458K€
			Produits constatés d'avance		
Total actif	225 991K€	217 707K€	Total passif	225 991K€	217 707K€

Compte de résultat synthétique

Charges	2023	2022	Produits	2023	2022
Charges d'exploitation :	29 184K€	28 316K€	Produits d'exploitation	32 388K€	32 813K€
Consommations de l'exercice en provenance de tiers	11 442K€	12 340K€	Produit des activités	30 707K€	29 296K€
Impôts, taxes, versements assimilés	4 664K€	4 458K€	Production stockée	-159 K€	319 K€
Charges de personnel	4 560K€	4 340K€	Production immobilisées	116 K€	219 K€
Dotations amortissements et provisions	8 273K€	6 964K€	Subventions d'exploitation	3 K€	263K€
Autres charges de gestion courante	245 K€	214 K€	Reprises sur amortissements et provisions	1 453 K€	2 424 K€
Charges financières	2 520K€	1 184K€	Autres produits de gestion courante	268 K€	292 K€
Charges exceptionnelles	463 K€	778 K€	Produits financiers	664 K€	306 K€
impôt sur les bénéfices	96K€	100K€	Produits exceptionnelles	1 259k€	1 268k€
Total des charges	32 263K€	30 378K€	Total des produits	34 311K€	34 387K€
Résultat comptable (bénéfice)	2 048k€	4 009k€			

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 2023 d'un montant global de **2 048 048,51€** en deux parties correspondant :

- d'une part à l'activité relevant du service d'intérêt économique général pour un montant de **1 402 971,73€** (activité locative sociale),
- d'autre part au résultat ne relevant pas du service d'intérêt économique général pour un montant de **645 076,78€** (activités locatives autres : gendarmeries, commerces).

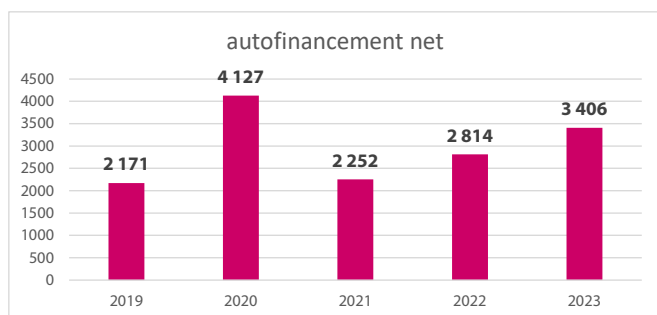
Autofinancement 2023

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 2023, l'autofinancement net est de **3 406 k€** contre 2 814 k€ en 2022. Cette augmentation trouve son origine dans la hausse des recettes de fonctionnement liée à la progression des loyers, positionnée à 3,5% en 2023, mais également par la mise en service de nouveaux logements sur cet exercice.

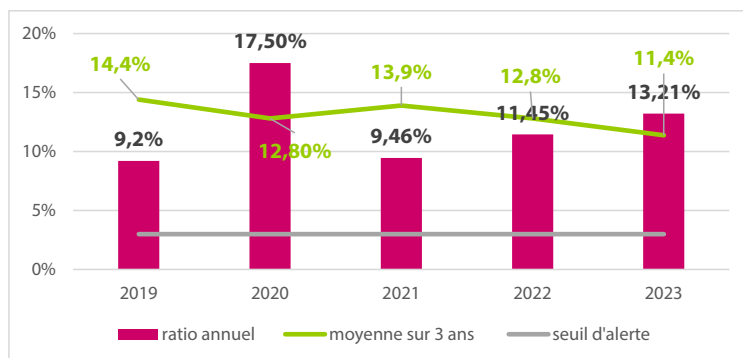
Par ailleurs, malgré la hausse du livret A, traduit par une augmentation des intérêts d'emprunt, les dépenses de fonctionnement sont en baisse. Moins de travaux de gros entretien et déstockage des pavillons en accession à la propriété à Feytiat.



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.

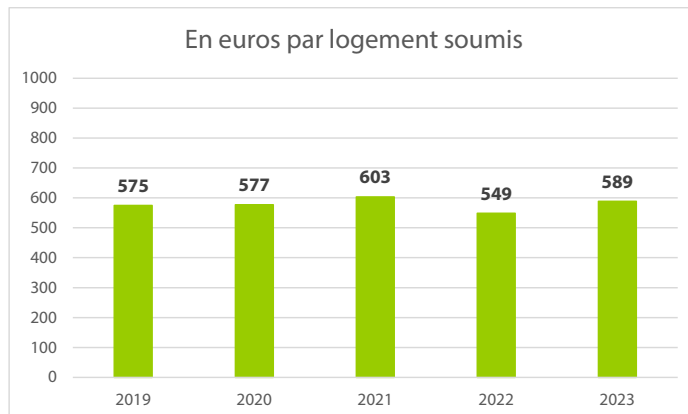
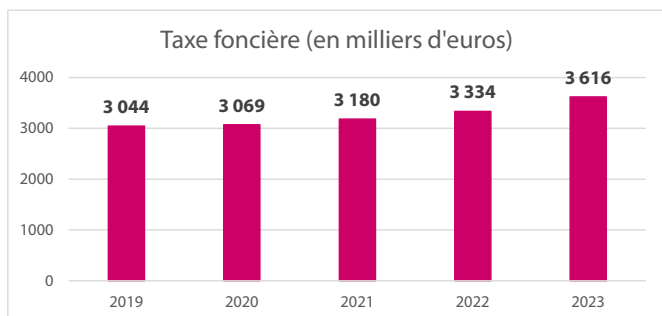
Le ratio d'autofinancement pour 2022 s'établit à **13,21%** sur l'année et à **11,37%** sur les 3 dernières années.



Les charges

Augmentation régulière des taxes locales : **3,6 M€**

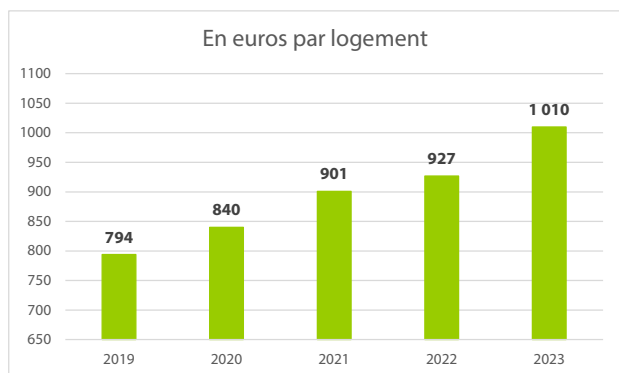
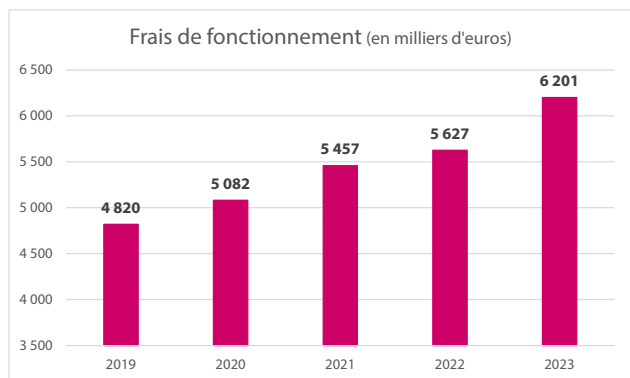
La variation de la taxe foncière résulte de la fin de l'exonération de certains programmes et des augmentations votées par les collectivités locales. En 2023, aucun logement n'est venu compléter l'assiette de calcul de cette taxe. Par ailleurs, l'Etat et les collectivités ont réévalué leur part à hauteur de **8%** en moyenne.



Hausse des frais de fonctionnement : **6,2M€**

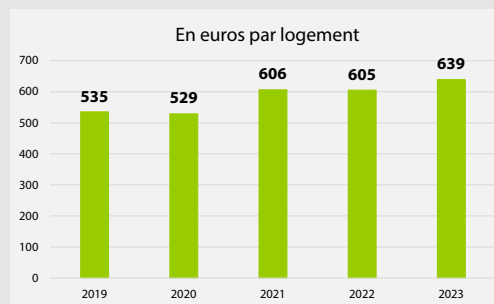
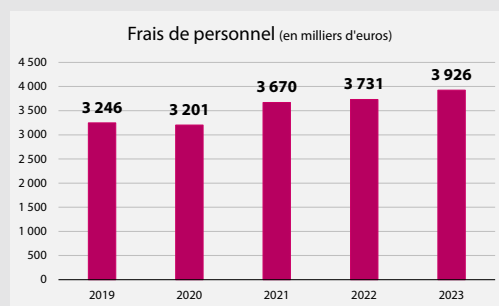
L'augmentation de ces frais résulte de la hausse des coûts des fluides du siège et notamment ceux de l'énergie. De plus, les primes d'assurance du personnel, dépendantes de la sinistralité, ont été révisées à la hausse. Il en est de même pour l'assurance du patrimoine de l'office.

S'ajoutent comme augmentation sur 2023, les frais de personnel qui traduisent un effort particulier pris en NAO pour contrebalancer la forte hausse des prix constatée dès 2022.



La médiane nationale en 2022 est de **1 083 €** par logement.

Les frais de personnel (hors régie): **3,9M€**

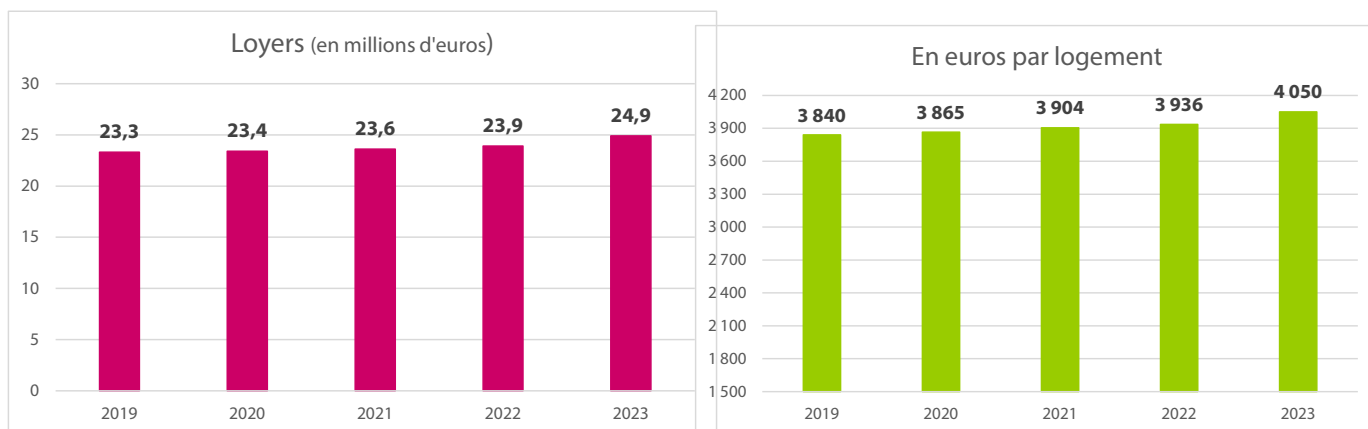


La médiane nationale en 2022 est de **750 €** par logement.

Les produits

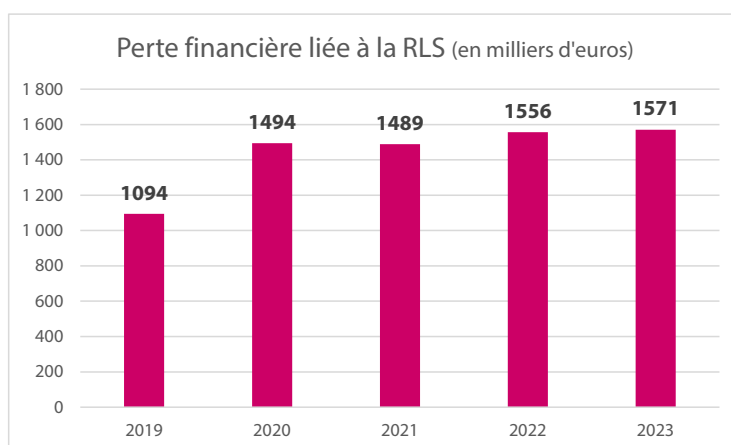
Les loyers : **24,9 M€**

Le montant des loyers s'établissait en 2022 à 23,9M€. L'augmentation constatée pour l'exercice 2023 résulte du taux appliqué aux loyers, soit 3,6%, 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^{er} 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 : **1M€**

En 2023, la perte financière liée à la vacance s'élève à **1 044k€**. Elle correspond à 4,19% des loyers quittancés aux locataires contre 3,93% en 2022 pour un montant global légèrement inférieur.

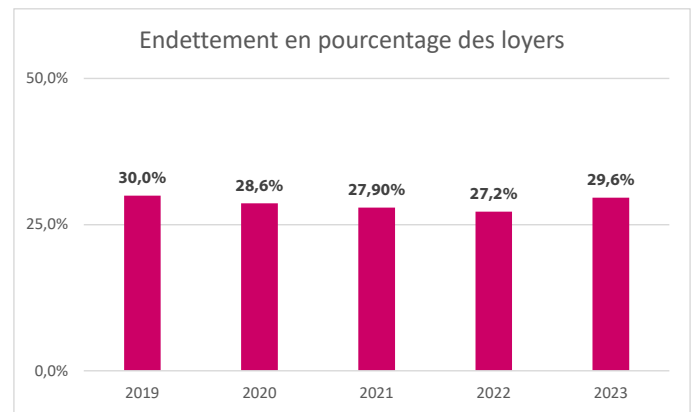
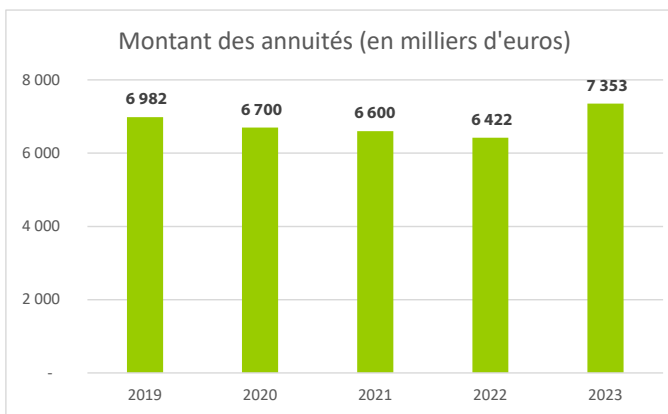
La vacance technique augmente. Des logements ont été mobilisés à Isle dans le cadre du projet de démolition réhabilitation de la résidence des Pâquerettes.

La dette

Taux d'endettement : **29,7%**

En 2023, l'office a payé **7,4 M€** d'annuités pour le remboursement des emprunts finançant les opérations de construction, contre 6,4 M€ en 2022.

Cette augmentation découle principalement de la hausse du livret A. En effet, cet indice est passé de 2,25% en 2022 pour s'établir à 3% au 1^{er} février 2023. Il impacte 96,2% de notre dette (environ 101 millions d'euros). S'ajoutent à cette hausse les emprunts souscrits pour le financement des nouvelles opérations de construction livrées en 2023.



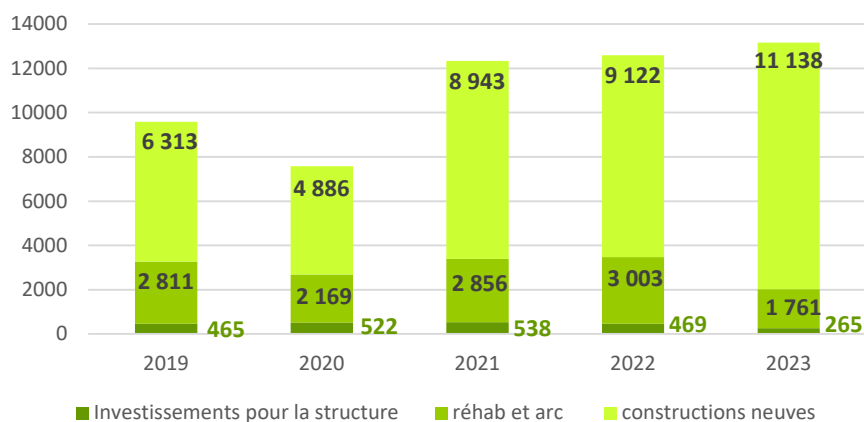
La moyenne nationale en 2022 est de **34,6%**

Les investissements

Le montant investi en 2023 s'établit à **13 M€**. S'il est identique à celui de l'exercice 2022, on constate que le montant d'investissement sur les constructions neuves est passé de 9M€ à 11M€ traduisant la volonté de l'office de construire.

L'Od hac87 a livré, au cours de cet exercice, 93 pavillons neufs.

Investissements (en k€)



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.