

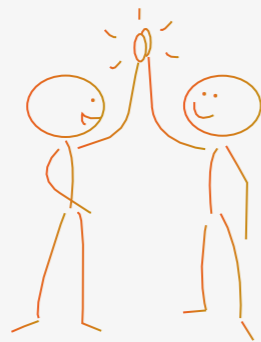


**Bilan 2018
&
Perspectives**

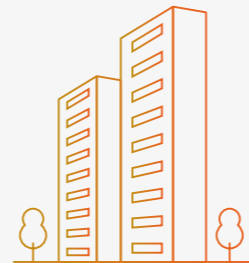
Regarder l'avenir ensemble



Jardins partagés
14 avril



Villeneuve - Visite du chantier - Semaine des Hlm
Réhabilitation de 463 logements - 28 juin



Inaugurations



La Tessoualle - Le Hameau du Lavoir
1^{er} mars



La Romagne - La Croix des Rouleaux
12 juillet



Mazières en Mauges - La Forêt
4 octobre



Mortagne s/Sèvre - Les Chais Retailleau
15 octobre

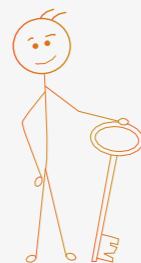


Cholet - Avenue Georges Bizet
7 décembre

1^{ère} pierre



Bégrolles en Mauges - Les Bretonnais
14 juin



Réhabilitations



Favreau - Fin de la réhabilitation
170 logements



Hameau de la Maronnerie
64 logements

Deux agences Horaires élargis



Jean Monnet



Parvis



Elections des représentants
des locataires - 12 décembre



Carte de vœux

Les chartes



Charte qualité



Charte seniors



Forum habitat - « Imaginer son logement
pour demain » - 23 novembre



Charte d'attribution des logements



Signature convention de l'ORPAC - 9 février



- 6 **Le territoire d'intervention**
- 7 **Les chiffres clés**
- 8 **Valoriser les ressources humaines**
- 10 **Anticiper les besoins à l'échelle des territoires**
- 16 **Maîtriser la gestion sociale et locative**
- 20 **Poursuivre l'amélioration de la qualité de services**
- 26 **Analyse financière**
- 30 **Bilan et perspectives**

Édito

La loi de finances 2018, promulguée le 30 décembre 2017 par le Président de la République, a instauré à compter du 1^{er} février 2018 progressivement sur 3 ans, une Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) pour économiser 1,5 milliard d'euros d'APL, à laquelle s'est ajoutée une hausse de la TVA de 5,5 % à 10 %, applicable aux opérations locatives sociales pour les constructions neuves et pour la plupart des travaux de réhabilitation.

Ces mesures ont eu un impact important sur les recettes de notre organisme en 2018, avec une perte de loyers de près de 930 000 € et une dépense supplémentaire de près de 350 000 € sur la TVA.

Le budget 2018, voté en séance du Conseil d'Administration le 25 janvier 2018, a été construit en prenant compte ses nouvelles mesures gouvernementales tout en confirmant sa volonté de poursuivre les opérations déjà engagées, tant en constructions neuves qu'en réhabilitation, avec l'engagement affiché de répondre aux enjeux énergétiques, économiques et sociaux, conformément à notre projet d'entreprise EVA « Ensemble Vers l'Avenir ».

Notre Plan Stratégique Patrimonial (PSP), révisé en 2016 pour une période de 10 ans, a également été adapté en juin 2018 pour tenir compte de ces nouvelles contraintes.

Ainsi, 2018 restera une année riche en constructions, avec 47 logements livrés, 22 logements mis en chantier et 48 logements en projet.

De même, les actions de rénovation se sont poursuivies sur les quartiers Favreau, Villeneuve et Les Câlines ainsi que sur les communes, avec près de 6 200 000 € TTC d'investissement.

C'est grâce à une équipe de 99 collaborateurs, pleinement investie dans ses missions, que notre Office assure au quotidien sa vocation de bailleur social, en proposant une offre de logements de qualité, adaptés à tous les publics, et en garantissant un service de qualité à tous les locataires.

Le label « Bien Vieillir à SLH », certifié en décembre 2018 par SOCOTEC Certification, est un bel exemple de nouveaux services apportés aux seniors de notre territoire, pour leur permettre de vivre le plus longtemps possible dans des logements adaptés, sécurisés et proches des commerces et services.

S'agissant des perspectives pour l'année 2019, SLH confirme sa volonté de contenir les dépenses de fonctionnement afin de poursuivre ses investissements aux services des territoires et de ses locataires, tout en maintenant un niveau satisfaisant d'entretien de son patrimoine.

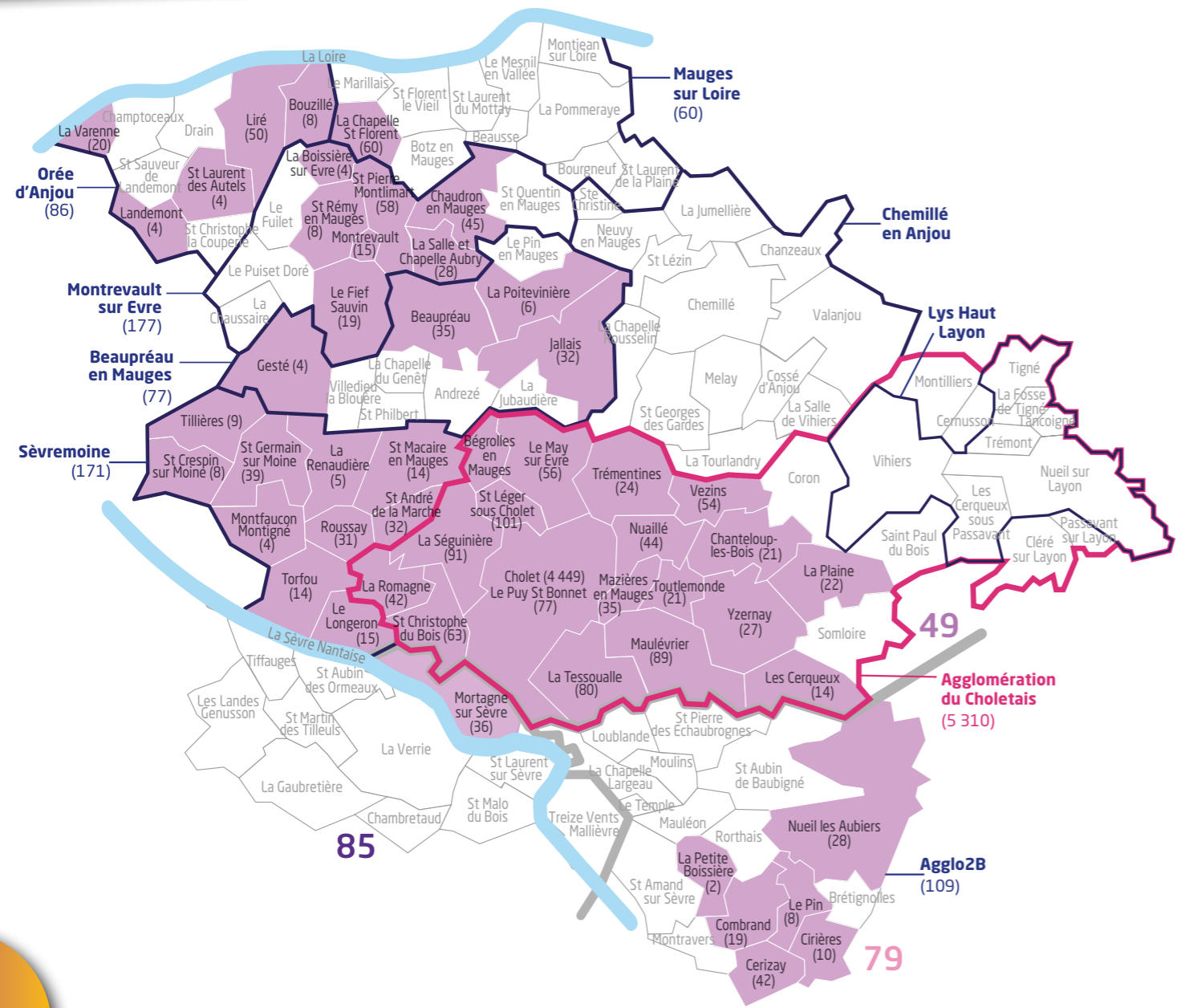
Bernard Graveleau
Directeur Général

Isabelle Leroy
Présidente

Le territoire d'intervention

- >>> + de 50 communes
- >>> 3 départements
- >>> 2 régions

Les chiffres clés



6 026

logements

dont

4 042

logements collectifs

1 984

logements individuels

47

logements livrés sur plusieurs communes

48

logements en projet

5

logements vendus du patrimoine existant

1 466

demandes de logements saisies par SLH

717

logements attribués

15,73 %

Autofinancement net HLM en % des loyers et des produits financiers

99

salariés au sein de SLH

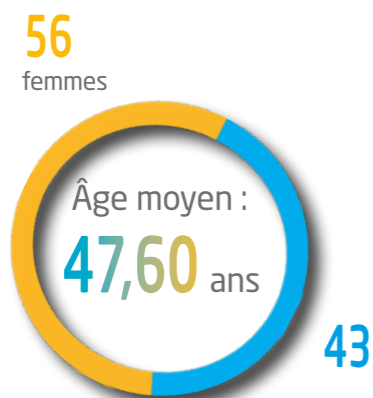


Valoriser les ressources humaines

"Afin d'entretenir la dynamique collective, la politique ressources humaines de SLH privilégie le développement des compétences et la valorisation de chaque collaborateur qui s'investit au quotidien pour répondre à la vocation de notre Office : proposer une offre de logement de qualité adaptée à tous les publics et garantir un service de qualité à tous ses locataires.

Pour favoriser l'intégration de chaque nouveau collaborateur, donner du sens aux métiers de chacun, SLH s'est engagé dans une démarche Qualité de Vie au Travail, levier d'une performance collective pour la mise en œuvre de notre projet d'entreprise.

Dans cet esprit, SLH accompagne les salariés pour donner à chacun les clefs pour s'investir dans leur mission, participer avec conviction à son développement et faire face aux défis d'aujourd'hui et de demain."



99 salariés au siège ou en agence



14,2 années d'ancienneté

4,15 % de taux d'absentéisme

Un parcours d'intégration de 18 mois pour chaque nouveau salarié



3,7 % de la masse salariale investie en formation

1 305 heures de formation



15 recrutements

9 CDI

Favoriser l'insertion et l'intégration

L'insertion professionnelle des jeunes et des personnes en situation de handicap

6 stagiaires 3 parrainages de jeunes suivis dans le cadre du partenariat avec NQT



2 contrats de professionnalisation, dans le cadre d'un BTS profession immobilière et d'une Licence professionnelle gestion de l'habitat social

5 travailleurs handicapés 1 contrat de sous-traitance avec des Établissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT)

La dématérialisation des processus

SLH est engagé depuis plusieurs années dans une démarche de dématérialisation :

- > Les documents de la demande de logement,
- > Le dossier locataire,
- > Le processus EDL (État Des Lieux),
- > Les diagnostics techniques sont automatiquement intégrés dans la GED (Gestion Electronique des Documents),
- > Les dossiers du patrimoine sont dans la GED,
- > Les marchés,
- > Les engagements sont envoyés par mail aux fournisseurs,
- > Les factures,
- > Les avis d'échéance,
- > La comptabilisation et les paiements,
- > Les entretiens du personnel s'effectuent via l'espace RH,
- > Les bulletins de salaires (coffre-fort numérique).

Adapter notre proximité pour mieux répondre aux enjeux de demain : mise en place d'une nouvelle organisation pour plus de proximité

À l'automne 2017, un audit a été réalisé par HTC, visant à recomposer l'organisation de la proximité pour mieux répondre aux attentes de la clientèle et des salariés. À l'issue de celui-ci, une nouvelle organisation impactant 45 % des salariés a été mise en œuvre dès juin 2018.

Elle a permis :

- > De renforcer la proximité pour améliorer la qualité de service auprès d'une clientèle en attente de réactivité,
- > D'améliorer les conditions de travail et répondre aux attentes des salariés qui se sont tous exprimés au cours de l'audit.

Les grandes lignes de cette nouvelle organisation :

- > Une recombinaison des agences pour retrouver des cœurs d'activités ainsi qu'une cohérence des métiers : 2 agences restent en place,
- > Une présence renforcée sur les Quartiers Prioritaires avec la présence de 4 concierges sur les secteurs Bretagne Bostangis, Jean Monnet et Turbaudières,
- > Un accueil clientèle renforcé avec l'ouverture des 2 agences toute la journée pour plus de proximité.



Jean Monnet



Parvis

Anticiper les besoins à l'échelle des territoires

" Conformément à son Plan Stratégique Patrimonial 2016-2026 adapté en 2018, SLH poursuit sa politique de construction et d'aménagement sur son territoire d'intervention ainsi que sa politique de rénovation pour moderniser, adapter et améliorer son patrimoine.

47 logements ont été livrés et 8,5 M€ auront été investis dans la réhabilitation et la rénovation en 2018."

6 026

logements familiaux



47
logements livrés

90 %
des logements livrés sont RT 2012 - 10 %

8
opérations d'aménagement en projet, étude et commercialisation



85 %
des logements présentent une étiquette de performance énergétique A, B, C ou D

8,5 M€
d'investissements pour la réhabilitation et la rénovation du patrimoine en 2018

Diversifier l'offre de logements en poursuivant les opérations de constructions et d'aménagement

47 logements livrés

Beaupréau - Beaupréau en Mauges



Mortagne sur Sèvre



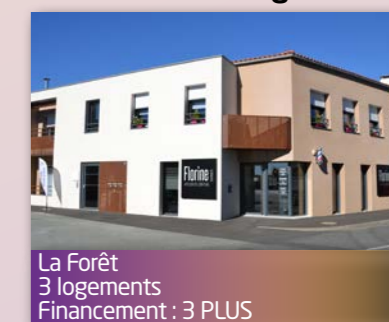
La Romagne



Cholet



Mazières en Mauges



Jallais - Beaupréau en Mauges



Cholet



Anticiper les besoins à l'échelle des territoires

22 logements mis en chantier

Bégrolles en Mauges



Les Bretonnais - 8 logements
Financement : 4 PLUS - 2 PLAI - 2 PSLA

La Tessoualle



La Blanchine - 4 logements
Financement : 4 PLUS

Cholet



Le Val de Moine - 10 logements
Financement : 8 PLUS - 2 PLAI

48 logements en projet

Communes	Programmes	Capacité
Beaupréau	La Dube 1 - Ilot C	4 logements
Saint Christophe du Bois	Le Ruisseau II et La Nouette	2 logements 5 logements
Tigné	Le Point du Jour	4 logements
Les Cerqueux sous Passavant	La Frénaie	4 logements
Saint Pierre Montlimart	La Fontaine	4 logements
Cholet	Le Domaine du Lac	6 logements
Cerizay	Rue des Carrossiers	13 logements
Nueil les Aubiers	Béthanie 2	6 logements
TOTAL		48 logements

Saint Pierre Montlimart Montrevault sur Èvre

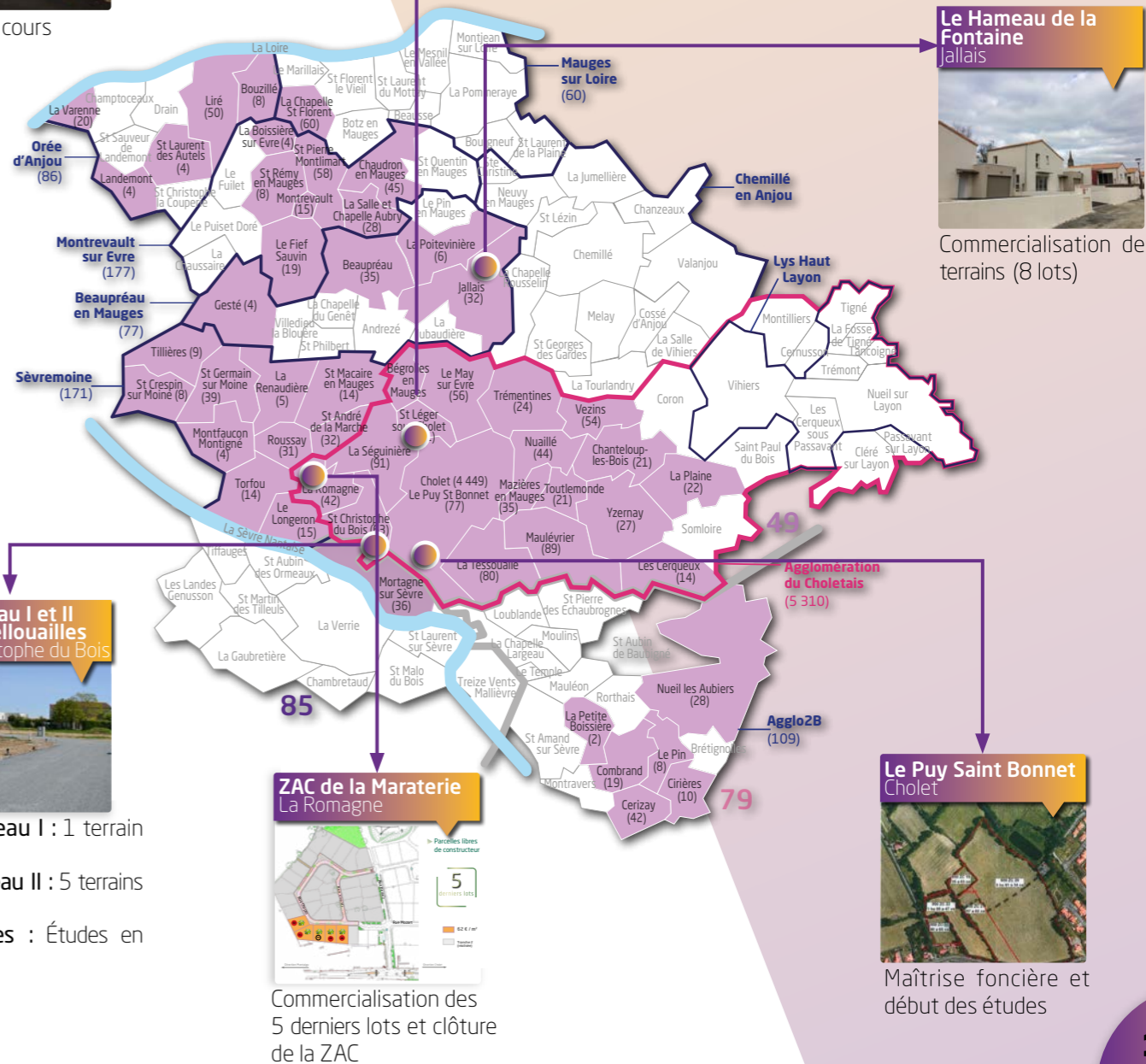


La Fontaine - 4 logements
Financement : 3 PLUS - 1 PLAI



Études en cours

L'aménagement de lotissements et de ZAC



Anticiper les besoins à l'échelle des territoires

Poursuivre les actions de rénovation pour moderniser, adapter et améliorer le patrimoine existant

+ de **8,5 M€**

d'investissement pour la maintenance de son patrimoine



Les réhabilitations lourdes

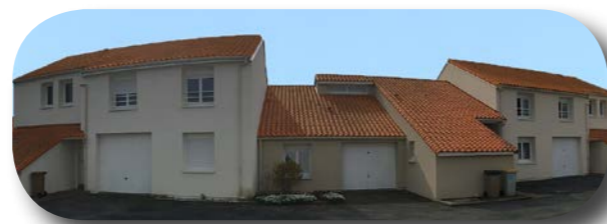
- > **170 logements - quartier Favreau**
Coût total de l'opération : 4 800 000 € TTC (28 235 € / logement)
1 186 447 € TTC sur 2018
Chantier de juin 2016 à décembre 2018.
- > **463 logements - quartier Villeneuve**
Coût de l'opération : 7 902 000 € TTC (17 067 € / logement)
3 734 561 € TTC sur 2018
Chantier de janvier 2017 à fin 2019.
- > **64 logements - Hameau de la Maronnerie**
Coût total de l'opération : 1 193 000 € TTC (18 640 € / logement)
275 896 € TTC sur 2018
Chantier de juin 2018 au printemps 2019.
- > **71 logements sur diverses communes**
Coût total de l'opération : 1 992 000 € TTC (28 056 € / logement)
999 857 € TTC sur 2018
Chantier de décembre 2016 au printemps 2019.



Villeneuve



Favreau



Vezins

Les rénovations thermiques

SLH poursuit sa politique énergétique en intervenant sur son patrimoine le plus énergivore, présentant une étiquette de performance énergétique de classe C, D, E, ... L'objectif est de tendre après les travaux de réhabilitation vers une étiquette B voire A (<50kWh/m2.an) et ainsi réduire les charges locatives.

Les travaux réalisés et comptabilisés en 2018 se traduisent par une délivrance de certificats d'économie d'énergie de **62 576 MegaWh Cumac**, sur la durée conventionnelle d'amortissement des équipements installés, soit une recette de **287 853 €** liée à la vente des CEE.

Pour mémoire, les travaux réalisés en 2017 se traduisaient par un gain de 31 882 MegaWh Cumac, soit une recette de 130 078 €.

Remplacement d'équipements et amélioration de la sécurité

Plusieurs interventions ponctuelles de remplacements de composants devenus obsolètes sont réalisées afin d'optimiser la maintenance préventive et limiter les risques de pannes (ascenseurs, chaudières individuelles, chauffe-bains, ballons d'eau chaude électrique, ...).

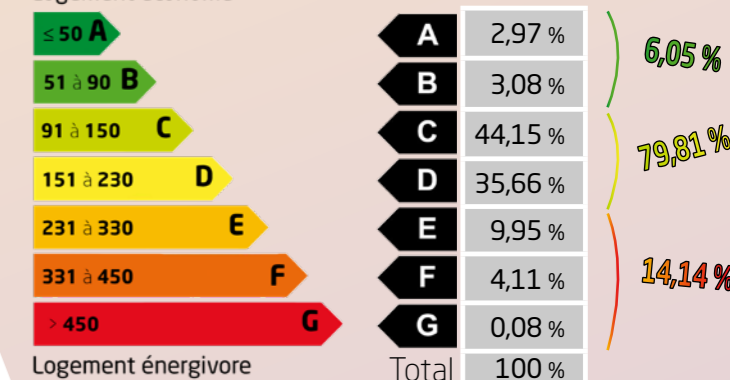
Entretien du patrimoine

Ces interventions permettent notamment la valorisation des espaces extérieurs ainsi que le traitement du clos et du couvert sur notre patrimoine pour conserver l'attractivité commerciale.

Consommations énergétiques

au 31/12/2018

Logement économe



Reprise des accès extérieurs et des abords



Cerizay



Maîtriser la gestion locative sociale

"La 1^{ère} mission de l'Office est de faciliter l'accès à un logement de qualité, confortable et économe en usage au plus grand nombre, dans un esprit d'équité."

Au-delà de la proposition d'un logement adapté à chaque situation, SLH met en œuvre un accompagnement spécifique pour les locataires les plus fragiles."

+ de **12 200** locataires



4 042 en logements collectifs

717 logements attribués

45 % attribués à des personnes seules

39 % des locataires sont dans leur logement depuis 7 ans ou +

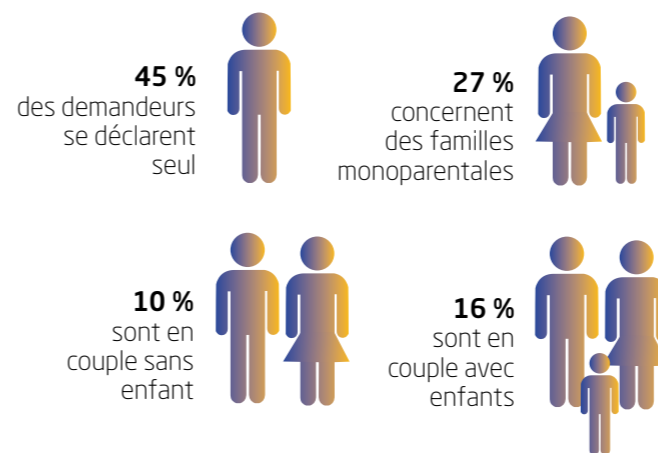
32 % des demandeurs ont plus de 60 ans

5 ventes de logements réalisées

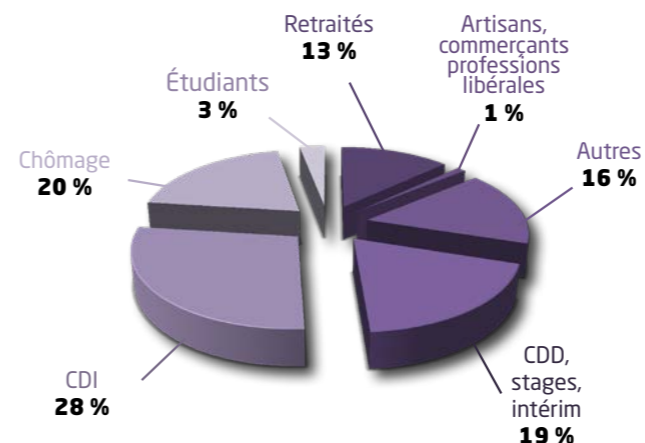
55 % < 30 ans

La demande locative

- > 2 523 demandes enregistrées, dont 1466 saisies par SLH
- > 39 % des demandes concernent un petit logement (T1-T2),
- > 36 % des demandeurs souhaitent un logement individuel.



Situation d'emploi des demandeurs



717 logements attribués

- > 2 193 dossiers étudiés et priorités en CAL, dont 294 contingentés,
- > 1 333 propositions adressées,
- > 27 % des refus concerne les caractéristiques du logement,

Impact de la réglementation APL sur les locataires

-14,3 %

	2016	2017	2018
Montant moyen du loyer	313,60 €	314,26 €	315,90 €
Montant moyen de l'aide APL	222,51 €	219,52 €	188,33 €
Nombre de bénéficiaires	2 989	2 956	2 992

Source CNAS-Fileas

Le nombre de bénéficiaires reste inchangé par rapport à 2016, malgré une légère baisse en 2017.

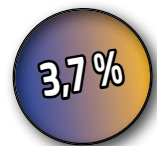
Nous constatons toutefois une forte baisse de 14,2 % du montant moyen de l'aide par rapport à 2017, liée à la baisse de 5 € sans compensation d'octobre 2017 à janvier 2018, puis la baisse compensée par la RLS depuis février 2018.

Montant moyen mensuel de la RLS* : 34,09 € / locataire bénéficiaire. (une moyenne de 2 456 bénéficiaires)

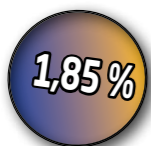
*RLS : Réduction de Loyer de Solidarité

Maîtriser la gestion locative sociale

La vacance



Taux de la vacance totale *
(5 % Médiane du DIS 2017)



Taux de la vacance commerciale

La vacance totale représente une perte de loyers de **783 068 €** (785 146 € en 2017).

* La vacance totale comprend :

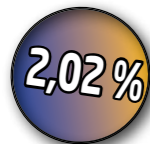
- La vacance commerciale (logements non reloués faute de candidats),
- La vacance technique :
 - > logements en réhabilitation, sinistrés ou amiantés,
 - > logements à démolir ou à vendre.

La gestion sociale des impayés

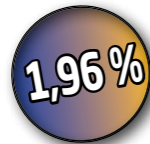
Taux d'impayés



2016



2017



2018

54 % des créances totales des présents sont ≤ à 1 500€.

Les expulsions



commandements de quitter les lieux

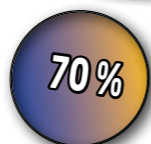
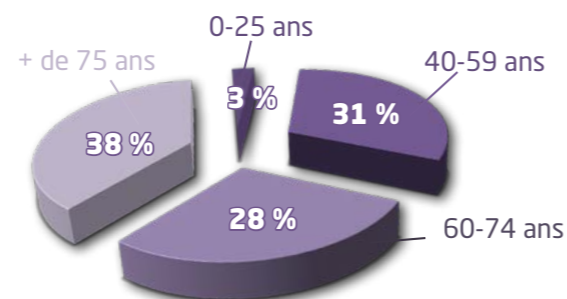


expulsions réalisées

3 **débiteurs** pour lesquels le concours de la force publique avait été accordé ont bénéficié d'un maintien dans les lieux et ont vu leur situation évoluer favorablement.

L'adaptation des logements

Demande par tranche d'âge



de réponses favorables



adaptations réalisées

Le montant des adaptations s'élève à **192 516 € TTC** dont **66 431 € TTC** destiné au label « Bien Vieillir à SLH ». Les adaptations réalisées répondent principalement au maintien à domicile d'une population vieillissante puisque 66 % d'entre elles concernent des personnes de plus de 60 ans. Cependant, nous constatons une augmentation de la part des 40-59 ans de +13 % par rapport à l'année 2017.

Les ventes de logements



Maulévrier - 1 pavillon - T3



Saint Léger sous Cholet - 1 PSLA - T4



Roussay - 1 pavillon - T3



Torfou - 1 pavillon - T4



ventes réalisées



Cholet (Quartier Jean Monnet)
1 appartement - T4

Poursuivre l'amélioration de la qualité

"Les équipes de SLH se mobilisent au quotidien pour répondre aux demandes et besoins des locataires.

Améliorer la qualité de services rendus aux locataires est au coeur de nos préoccupations.

SLH déploie depuis plusieurs années différents outils favorisant le dialogue, l'échange et la concertation afin de mieux appréhender les attentes des locataires.

Pour répondre à sa mission d'intérêt général et aux différentes problématiques, SLH se veut être un partenaire à l'écoute et proche des acteurs locaux du territoire."

+ de 50 %

du personnel en contact avec les locataires

72 %

des interventions réalisées dans les délais

98 %

des relocations conformes aux engagements de la Charte Qualité

* Enquête de satisfaction réalisée auprès des locataires des 4 Quartiers Prioritaires de la Ville et des grands immeubles (Clairefontaine, De Lattre, Les Câlins, et Les Richardières), soit 3 489 envois.

85%

des locataires sont satisfaits
(rapport qualité / prix de leur logement *)

Communiquer, écouter et favoriser le lien social

Des supports papier incontournables

Le Mag', diffusé 3 fois dans l'année à l'ensemble des locataires et des partenaires.



Les **plaquettes techniques** permettent de répondre aux questionnements récurrents et de détailler certaines informations.

Elles sont remises à chaque nouveau locataire.



Le numérique pour améliorer la qualité de services

Le **site internet** et les **réseaux sociaux** permettent à SLH de communiquer l'information rapidement et au plus grand nombre (locataires, futurs locataires, partenaires locaux, ...). Ils sont devenus incontournables dans le quotidien de l'Office. Facebook compte 250 abonnés et Twitter plus de 610 abonnés.

Le **nouvel extranet** et l'**application mobile** sont disponibles sur smartphone et tablette.

Ces outils permettent aux locataires d'effectuer en ligne diverses opérations dont la transmission ou la consultation de documents dématérialisés, la saisie de réclamations, le paiement du loyer, ...

640 comptes ont été créés depuis la mise en service.



Poursuivre l'amélioration de la qualité

Être toujours plus performant en s'appuyant sur l'enquête de satisfaction

Instrument de mesure indispensable pour évaluer la satisfaction des locataires, SLH réalise régulièrement des enquêtes.

L'objectif est avant tout d'améliorer la qualité de service de l'Office en évaluant les motifs de satisfaction des locataires mais également en identifiant les axes sur lesquels SLH doit progresser.

3 489

envois

79%

de réponses

3 thématiques abordées :

- > Le logement,
- > L'immeuble,
- > Le quartier.

2 questions spécifiques :

- > Possession de la carte d'accès déchèterie,
- > Souhait d'avoir un composteur collectif.

- 84 %** satisfaits des espaces verts.
- 78 %** satisfaits de la qualité de vie et des commerces.
- 37 %** des locataires disposent d'une carte d'accès à la déchèterie.
- +50 %** des locataires interrogés souhaiteraient un composteur collectif sur son quartier.



La Coulée verte - Quartier Bretagne



Les commerces - Quartier Clairefontaine



Inauguration du composteur collectif - Quartier du Bostangis

Maintenir les partenariats pour favoriser le bien vivre ensemble

Actif régie de quartier



QUALEA



Les Centres sociaux et les Conseils Citoyens



Cholet Association Libre Informatique et Solidaire



SDIS 49



Loisirs Pluriel



Office des Retraités et Personnes Âgées du Choletais



Poursuivre l'amélioration de la qualité

Un pas de plus dans la garantie de services avec le label « Bien Vieillir à SLH »

Cette démarche de labellisation a été construite en interne accompagnée par SOCOTEC CERTIFICATION, suite à un état des lieux portant sur les attentes des seniors et le niveau actuel d'adaptation du patrimoine et de son environnement.

Elle s'intègre dans une stratégie partenariale avec la dynamique locale de la Ville de Cholet « Ville amie des aînés » et des acteurs locaux du vieillissement :

- > L'Agglomération du Choletais,
- > La Ville de Cholet,
- > L'ORPAC,
- > Le CLIC IGEAC,
- > Monalisa.

Pour permettre aux seniors de vivre le plus longtemps possible dans leur logement et en toute sécurité, les logements sont situés dans un environnement adapté, à proximité des commerces et services.

En 2018, **40 logements ont été labellisés**. SLH poursuivra son action en labellisant 5 logements existants de plus chaque année et 10 % de logements dans ses programmes de construction dans les 5 prochaines années.

SLH a participé au Forum Habitat « Imaginer son logement pour demain », qui s'est tenu le 23 novembre 2018 à la Loge à Beaupréau.

Puis de 600 personnes se sont déplacées pour participer aux différentes conférences et rencontrer les professionnels. Elles ont pu trouver les informations et conseils pour imaginer leur logement de demain, répondre à leurs interrogations liées au maintien à domicile, à l'autonomie, à la retraite, à l'habitat adapté ou encore à la domotique.



3 engagements

1 UN LOGEMENT SITUÉ DANS UN ENVIRONNEMENT ADAPTÉ > Accessibilité du logement, > Proximité des services, > Proximité des commerces, > Proximité des transports.	2 UN LOGEMENT AMÉNAGÉ POUR VOTRE CONFORT ET VOTRE SÉCURITÉ LOGEMENT ÉQUIPÉ : > Eclairages adaptés avec interrupteurs lumineux (dont un disposé à côté du lit). > Une prise de courant par pièce placée à hauteur adaptée. CUISINE : > Mitigeur, > Eclairage placé au dessus du plan de travail. TOILETTES : > Barre de relevage, > Cuvette réhaussée. SALLE DE BAINS : > Douche adaptée avec sol antidérapant et mitigeur.	3 DES SERVICES DE PROXIMITÉ POUR AMÉLIORER VOTRE QUOTIDIEN > Un accompagnement dans vos démarches de recherches et d'obtention d'un logement. > Un référent « senior » pour vous guider dans vos démarches administratives (APL, assurances, explications sur le logement) et vous mettre en relation avec les interlocuteurs. > 2 visites de courtoisie proposées chaque année ou lors d'opérations de réhabilitation, de rénovation des ascenseurs. > De l'aide pour les petits bricolages au quotidien (changement d'ampoules, remplacement d'une poignée...) > Un partenariat avec l'ORPAC pour l'aide aux petits travaux (montage d'un meuble, pose d'une étagère...).
---	--	---

Chiffres du label « Bien Vieillir à SLH » après 18 mois de lancement

- > **41** signatures d'adhésion,
- > **37** visites de courtoisies réalisées,
- > **40** logements adaptés en 2018 pour un coût total de **66 431 €**,
- > **2** logements neufs labellisés,
- > **16** interventions de la régie dans le cadre de petits travaux,
- > **4** interventions réalisées par l'ORPAC,
- > **172** demandes de logements par des seniors souhaitant être logés sur l'Agglomération du Choletais en 1^{er} choix dont 15 d'entre eux souhaitant intégrer un logement labellisé.

Cultiver la concertation

Les représentants des locataires

L'élection des représentants des locataires s'est tenue du 27 novembre au 12 décembre 2018.

Les représentants sont un relais essentiel entre l'Office et les locataires. Ils votent sur les décisions qui intéressent les locataires, telles que la gestion et le vote du budget, les hausses de loyers, les programmes d'entretien et de réparation, la construction de logements, les investissements.

Certains de ces représentants siègent également au Bureau et dans différentes commissions (attribution de logements, conseil de concertation locative, adaptations/ventes et communication).

Sur les 5 680 électeurs invités à voter par correspondance 1 012 se sont exprimés, soit un taux de participation de 17 % (21,9 % en 2014).

La répartition des sièges est la suivante :



1^{er} siège : Nadia Foëssel (CNL)



2^{ème} siège : Chantal Baudon (CNL)



3^{ème} siège : Steeve Gourmaud (CGL)



4^{ème} siège : Sarah Papin (Indecosa-CGT)

Le Conseil de Concertation Locative

Le CCL, composé de représentants des locataires et d'administrateurs de SLH, s'est réuni deux fois en 2018.

Plusieurs thèmes ont été abordés, comme le logement « relouable » et l'harmonisation des états des lieux, la nouvelle organisation des services de proximité, la révision du PSP ou encore la présentation des résultats de l'enquête de satisfaction.

Ces conseils permettent d'échanger sur différents sujets mais également de mettre en place des projets à destination des locataires.

Les réunions d'informations

Lors des réhabilitations lourdes, SLH organise des réunions d'informations auprès des locataires concernés.

Ces rencontres permettent d'échanger avec les locataires sur les travaux programmés et répondre aux éventuelles interrogations relatives à la nature des travaux ou au déroulement du chantier.



Réunion d'informations pour la réhabilitation du Hameau de la Maronnerie

24 118 k€

de chiffre d'affaires

Les pages suivantes commentent les états financiers de l'année 2018, Bilan, Compte de Résultat, Annexe et Documents justificatifs, auxquels on se reportera pour une information plus complète.

> Le bilan résume la situation financière de SLH au 31 décembre 2018,

> Le Compte de Résultat retrace l'activité de l'exercice,

> Les tableaux de l'Annexe complètent et précisent les informations inscrites au Bilan et au Compte de Résultat.

15,73 %

Autofinancement net HLM en % des loyers et des produits financiers

630 €

Coût moyen de la maintenance d'un logement

95 153 k€

3,96 années de loyers
Endettement

3 313 k€

Montant annuel de la TFPB

Compte de résultat - Analyse de l'exploitation

Répartition des produits de l'exercice 2018

Produits 2018	K€	%
Loyers	24 026	72,57 %
Autres activités et divers	1 085	3,28 %
Charges locatives récupérées	4 057	12,25 %
Ventes immeubles	535	1,61 %
Variation des stocks immobilisés	357	1,08 %
Subventions	190	0,58 %
Reprise de provisions	542	1,64 %
Produits financiers	250	0,76 %
Produits exceptionnels	2 064	6,23 %
TOTAL	33 106	100 %

Répartition des charges de l'exercice 2018

Charges 2018	K€	%
Charges récupérables	4 098	14,33 %
Production du stock immobilier	1 248	4,36 %
Autres achats divers	191	0,68 %
Frais de gestion	13 493	47,18 %
Dotations aux amortissements et provisions	7 952	27,81 %
Autres charges de gestion	106	0,37 %
Charges financières	1 264	4,42 %
Charges exceptionnelles	244	0,85 %
TOTAL	28 596	100 %

Analyse financière

Évolution et constitution du Fonds de Roulement à Terminaison

	2015	2016	2017	2018	Médiane 2017
En milliers d'Euros	14 992	17 859	18 141	18 725	
En Euros par logement	2 459	2 914	2 957	3 030	
Provision pour risques et charges	0 %	8 %	5 %	6 %	
Dépôts de garantie des locataires	12,1 %	10,3 %	10,3 %	10,1 %	
Potentiel financier >en milliers d'Euros	13 185	14 502	15 353	15 769	
>en Euros/logement	2 163	2 366	2 503	2 552	1 527

Rapporté au logement, le fonds de roulement à terminaison s'établit à 3 030 €, en augmentation par rapport à 2017.

Le potentiel financier à terminaison ressort ainsi à 2 552 € par logement, 67 % au-dessus de la médiane 2017 qui affichait 1 527 €.

On constate donc à fin 2018 une consolidation du haut de bilan de l'Office.

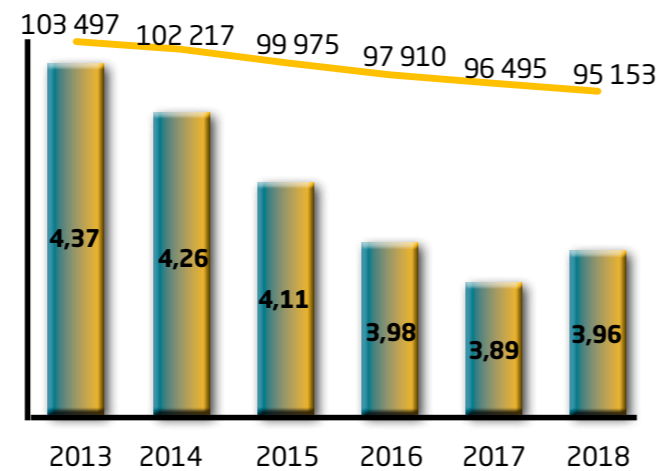
L'endettement

Au total, hors remboursements anticipés, les annuités d'emprunts ont absorbé 8 526 K€ soit 35,5 % des loyers de l'année (contre 33,3 % en 2017) et une médiane, la même année, de 36 % pour l'ensemble des Offices.

Le capital restant dû sur nos emprunts s'élève à 95 153 K€ à fin 2018, en diminution constante depuis 2013.

Il représente 3,96 années de loyer (contre 3,89 années en 2017 en raison de la baisse des loyers liée à la RLS en 2018) et seulement un peu plus de 15 000 € par logement.

Capital restant dû en emprunts



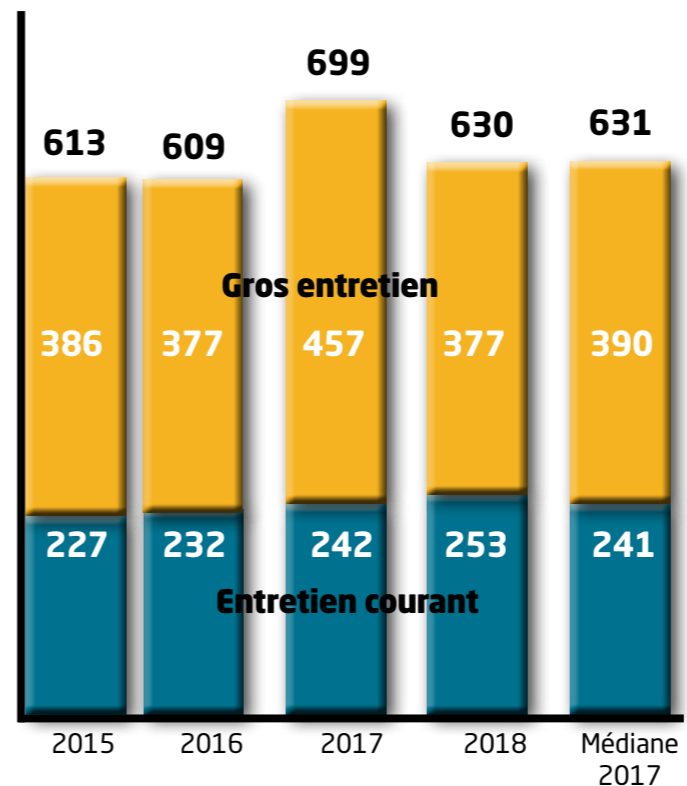
— en K€
— en années de loyers

La maintenance

Avec 630 €, le montant consacré à l'entretien courant et au gros entretien par logement est en forte diminution. SLH est au niveau de la médiane des Offices 2017 qui s'établit à 631 €.

L'engagement de SLH en ce qui concerne la maintenance de son parc locatif reste d'actualité et en adéquation avec les besoins ressortis lors de la mise à jour du Plan Stratégique Patrimonial.

Coût moyen de maintenance d'un logement en €



Le coût de gestion d'un logement

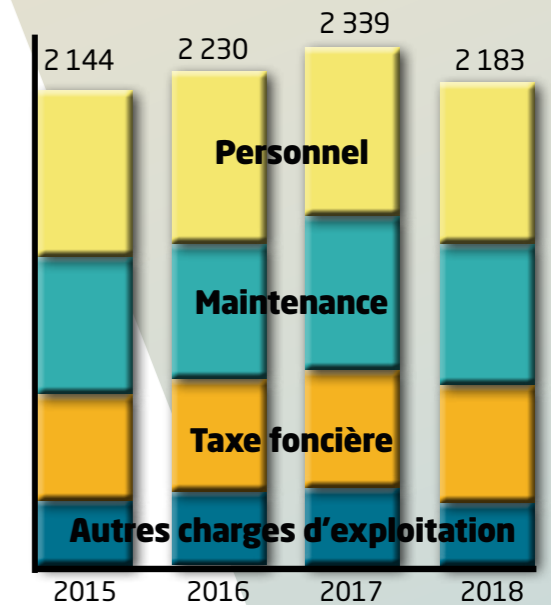
S'élevant à 13 493 K€ en 2018, le coût de gestion des logements diminue de 5,96 % par rapport à 2017. En effet, les travaux de gros entretien diminuent fortement. Rapporté au nombre de logements, le coût de gestion ressort à 2 183 €.

Il se décompose en :

- > Charges de personnel non récupérables pour 733 € par logement (33 %).
- > Charges d'entretien courant non récupérables et gros entretien pour 630 € (29 %).
- > Taxe Foncière pour 536 € (25 %).
- > Autres charges d'exploitation pour 284 € (13 %).

90 % des logements sont désormais soumis à la taxe foncière qui affiche + 2 % en 2018 et représente près de 13,79 % des loyers, malgré l'application de l'abattement de 30 % (soit 628 K€) sur les logements situés en QPV.

Coût de gestion d'un logement en €



Bilan & perspectives

Politique de rénovation et de modernisation du patrimoine

De grands projets de réhabilitation sont engagés sur notre patrimoine, notamment sur les quartiers Favreau, Villeneuve, le Hameau de la Maronnerie et les Câlins.

Les interventions sur les 170 logements du quartier Favreau démarrées en juin 2016 ce sont achevées fin 2018.

Les travaux sur les 463 logements du quartier Villeneuve se poursuivent et s'achèveront fin 2019.

La réhabilitation des 64 logements du Hameau de la Maronnerie a été lancée en juin 2018 et se terminera au printemps 2020.

Et concernant les 96 logements des tours Aubigné et La Frairie, quartier les Câlins, les travaux ont démarré en octobre 2018 pour une durée de 15 mois.

Conformément à notre Plan Stratégique Patrimonial 2016-2026 actualisé en juin 2018 et aux orientations budgétaires 2019 :

- > La réhabilitation du dernier bâtiment bande du quartier Favreau comprenant 40 logements collectifs et situé rue Dumont d'Urville a été inscrit au budget pour des travaux à compter de septembre 2019.
- > La réhabilitation des 324 logements du quartier La Colline a été reporté d'un an pour un démarrage de travaux à compter de septembre 2020 pour une période de 3 ans.



Hameau de la Maronnerie

Politique énergétique

SLH s'est résolument engagé à réduire la facture énergétique des locataires en intervenant sur son patrimoine le plus énergivore, présentant une étiquette de performance énergétique de classe C, D, E, ...

Notre patrimoine est classé essentiellement sous les étiquettes C et D. Notre objectif est de tendre après les travaux de réhabilitation vers une étiquette B voire A (<50kWh/m².an) 1 139 logements, les moins performants, ont été inscrits dans les orientations de notre Plan Stratégique Patrimonial 2016-2026.

Pour atteindre cet objectif, SLH intervient sur le renforcement de l'isolation des façades et des combles, le remplacement des menuiseries extérieures, l'amélioration de la ventilation et le changement de la production et la distribution du chauffage.

Concernant les programmes de constructions neuves, les logements se veulent éco-performants, leur orientation privilégie les apports bio-climatiques. 90 % de nos logements sont RT 2012 -10 %, notamment grâce à une isolation renforcée et l'installation de panneaux photovoltaïques permettant l'autoconsommation.

SLH intervient également auprès des locataires en place pour les encourager à maîtriser leurs coûts tout en économisant leurs consommations d'énergie (eau, électricité, chauffage...) par le biais d'actions de prévention et d'informations éco-citoyennes.



Les Câlins

Politique seniors

Entre adaptation de logements existants, nouvelles conceptions dans les programmes neufs et accompagnement des seniors, SLH a multiplié depuis de nombreuses années les initiatives pour répondre au défi du vieillissement de la population :

- > Des opérations dédiées aux seniors avec 170 logements dans une quinzaine de résidences comprenant des espaces d'animations et de services,
- > 600 logements adaptés à la mobilité réduite.

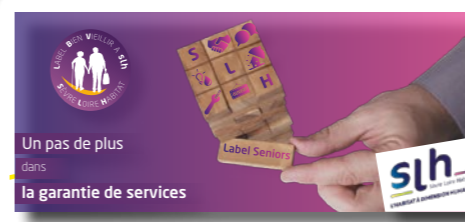
Aujourd'hui, nous poursuivons notre action pour accompagner et anticiper les besoins des locataires avec la labellisation de logements « Bien Vieillir à SLH » misant avant tout sur le savoir-faire et les valeurs de SLH que sont l'innovation, la proximité, l'écoute et la réactivité.

L'objectif est de permettre aux seniors de vivre confortablement et le plus longtemps possible dans un logement adapté et créer dans nos résidences les conditions de vie qui favorisent le bien vivre de toutes les générations.

Cette démarche se construit et s'intègre dans une stratégie partenariale avec la dynamique locale de la Ville de Cholet « Ville amie des aînés » aux côtés des collectivités locales et des acteurs locaux du vieillissement comme l'ORPAC avec qui SLH a signé une convention de partenariat le 9 février 2018.

La labellisation « Bien Vieillir à SLH » constitue un pas de plus dans notre garantie de services proposés aux seniors. Elle est l'une des mesures phares du projet d'entreprise EVA 2016-2020.

40 logements ont été labellisés en 2018. SLH s'est engagé à poursuivre son action en labellisant 5 logements existants de plus chaque année et 10 % de logements dans ses programmes de construction dans les 5 prochaines années.



Un pas de plus dans la garantie de services

Politique de développement

Les orientations de développement de l'Office prennent appui sur les pôles d'attractivité des agglomérations présentes sur son territoire d'intervention.

SLH s'inscrit pleinement aux côtés de l'Agglomération du Choletais et des autres EPCI pour les accompagner dans le cadre de leur Programme Local de l'Habitat (PLH) pour répondre aux objectifs en matière de politique du logement et plus particulièrement en termes de requalification urbaine et de logements pour jeunes et personnes âgées.

SLH reste également présent pour soutenir les collectivités territoriales qui souhaitent aménager et développer leur territoire, au travers de lotissements ou de Zones d'Aménagement Concertées (ZAC).

Malgré les mesures gouvernementales annoncées, 10 opérations déjà décrites dans les précédents budgets seront poursuivies pour un total de 54 logements. Par ailleurs, 5 opérations nouvelles sont projetées pour des études à compter de 2019 pour un total de 24 logements.



La Dube II - Beaufréau



La Forêt - Mazières en Mauges



Le Val de Moine - Cholet



34 rue de Saint Christophe
CS 32144 - 49321 Cholet Cedex
Tél.: 02 41 75 25 25 - E-mail: oph@slh-habitat.fr

slh-habitat.fr



Des femmes et des hommes, de l'expérience

+ de 95 ans d'expérience du logement social

Des agences proches

Agence du Parvis

6 rue du Bordage Marc - 49300 Cholet
Tél : 02 41 75 25 85

Agence Jean Monnet

19 avenue Schuman - 49300 Cholet
Tél : 02 41 75 25 80

Horaires des agences

10 h 00 - 12 h 00

14 h 00 - 18 h 00

Fermeture à 17 h 00

le vendredi et veilles de jours fériés

Horaires du siège

8 h 30 - 12 h 30

13 h 30 - 17 h 00

Un seul numéro

Pour nous joindre, 24 h / 24 et 7 j / 7 :

02 41 75 25 25