

*Des projets façonnés
par vos territoires*

Rapport d'activité 2023

Chiffres clés au 31 décembre 2023



LOGEMENTS

6 128



ENTRÉES DANS
LE LOGEMENT

567



LOGEMENTS
COLLECTIFS

4 054



CHIFFRE
D'AFFAIRES

26 351 k€



LOGEMENTS
INDIVIDUELS

2 074



LOCATAIRES
SATISFAITS

90%



LOGEMENTS
LIVRÉS

33



SALARIÉS PRÉSENTS
À NOTRE SIÈGE OU
DANS NOS AGENCES

98



LOGEMENTS NEUFS EN
COURS DE TRAVAUX

268



LOGEMENTS
EN PROJET

166

SOMMAIRE

| | |
|---------------------------------------|----|
| Rétrospective 2023 | 4 |
| Notre gouvernance..... | 6 |
| Membre du groupe Habitat Réuni..... | 7 |
| Nos principaux ratios financiers..... | 8 |
| Notre ancrage territorial | 10 |
| Développer notre offre locative..... | 12 |
| Renforcer l'attractivité | 17 |

| | |
|--|----|
| Garantir un habitat de qualité..... | 21 |
| Des engagements au service de nos locataires..... | 25 |
| Un nouveau Mag' | 27 |
| Accompagner nos publics | 29 |
| Les ressources humaines | 33 |
| Perspectives 2024..... | 38 |

Édito



Frédéric Pavageau
Président de SLH



Jérémy Benoist
Directeur Général de SLH

Ce regard porté sur 2023 illustre la mutation dans laquelle SLH s'engage aujourd'hui. Nos missions principales demeurent mais le contexte socio-économique a considérablement changé au cours de ces dernières années et nous conduit à réaffirmer nos orientations stratégiques.

D'abord, la priorité de loger chacun, quels que soient ses besoins. Nous continuons à apporter des solutions de logements pour les demandeurs à travers nos 567 attributions en 2023, mais le taux de mobilité reste insuffisant pour apporter de la fluidité dans les parcours résidentiels. Voici une piste de réflexion pour l'avenir. Le détail des projets en cours que vous découvrirez dans ce rapport d'activité montre notre volonté d'apporter de nouvelles solutions de logements aux nombreux demandeurs de logements de Cholet Agglomération et Mauges Communauté, tout en restant attentifs aux besoins des communes dont nous accompagnons le développement en Deux-Sèvres.

La seconde orientation, tout aussi importante, reste d'améliorer la performance énergétique de notre parc. 4 chantiers de rénovation thermique, regroupant 678 logements sont actuellement engagés. Le premier enjeu reste d'éradiquer nos passoires énergétiques, challenge qui sera réussi début 2025, soit avec 3 années d'avance sur le cadre réglementaire. Mais les dernières études démontrent la nécessité de changer de braquet pour viser des étiquettes énergétiques et gaz à effet de serre B. L'opération menée sur les Guignardières en est l'exemple.

Enfin, la nécessité d'accompagner au mieux nos locataires dans leurs difficultés quotidiennes. A ce titre, 2023 aura marqué la reconnaissance de notre démarche qualité à travers la remise du label Quali-Hlm au Congrès de Nantes début octobre. Ce label couronne la démarche depuis longtemps engagée au sein de SLH pour apporter un service de qualité à nos locataires. Il récompense d'abord chacun des collaborateurs dont la qualité du travail a déjà été reconnue lors de l'enquête de satisfaction 2022. Ce label est une étape et non une fin en soi, il doit nous encourager à progresser encore.

Ces différents axes ont pu être engagés grâce à une hausse de près de 50 % de nos investissements.

Pour finir, l'année 2023 aura été marquée par un événement rarement apprécié des organismes de logement social, celui du contrôle de l'ANCOLS mené sur les mois de mai et juin. Les conclusions ont été rendues dans le cadre du rapport définitif de janvier 2024. Celui-ci révèle une gestion patrimoniale de qualité et une situation financière saine permettant de résister en cette période où la conjoncture économique et politique fragilise la situation du monde HLM. Quelques points de conformité ou axes d'amélioration y sont relevés, les équipes de SLH vont s'atteler à mettre en place les plans d'actions nécessaires tout en veillant à ne pas réduire notre agilité. Il est heureux de souligner que notre rôle social est pleinement reconnu, ainsi que l'implication de notre gouvernance.

Une page s'est tournée en 2023 avec le départ en retraite de Bernard Graveleau, Directeur Général. C'est l'occasion de saluer la bonne gestion patrimoniale et financière de notre organisme et son engagement pour préserver les intérêts de SLH.

Rétrospective 2023

Janvier



Cérémonie des vœux et remise des médailles du travail

Février



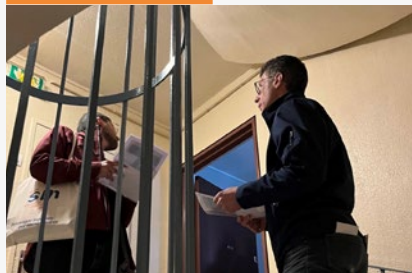
Inauguration du Bois Chantemerle au Puy Saint Bonnet

Mars



Inauguration du Bordage à la Séguinière

Avril



Nos collaborateurs à la rencontre de nos locataires pour le challenge Home Connect

Mai



Inauguration des Hauts de Pichin à Trémentines

Juin



Inauguration de la Poblère à Roussay - Sèvremoine



Journée d'intégration pour les nouveaux salariés

Juillet



L'équipe Jean Monnet sur le Terrain d'aventures

Août



Pause estivale.... silence ça pousse !

Septembre



Inauguration de nouveaux espaces Compagnons du Devoir et du Tour de France à Cholet

Octobre



Remise du prix Quali-Hlm lors du Congrès Hlm de Nantes

Novembre



Inauguration du Clos Saint Jean à Beaupréau-en-Mauges

Décembre



Repas de Noël pour les salariés de SLH



Inauguration des nouvelles salles d'activité du Foyer des Hirondelles à Cholet

Notre gouvernance

Le rôle principal de notre Conseil d'Administration est de valider les orientations générales, de voter le budget et d'approuver les comptes.

Le Conseil d'Administration est composé de :

- | | |
|--|--|
| 6 représentants de Cholet Agglomération | 4 représentants des locataires |
| 7 personnes qualifiées en matière d'Urbanisme, de Logement, d'Environnement et de financement de ces politiques ou en matière d'Affaires Sociales | 1 représentant de la Caisse d'Allocations Familiales |
| 1 représentant d'Associations investies dans l'insertion ou le logement des personnes défavorisées | 1 représentant de l'Union Départementale des Associations Familiales |
| 2 représentants des Organisations Syndicales | 1 représentant des associés collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction |

A TITRE CONSULTATIF SONT ASSOCIÉS :

- 4** représentants du Comité Social et Economique de notre Office
- 1** représentant de la SAC Habitat Réuni



- 3** Conseils
- 7** Bureaux en 2023

La concertation

Le Conseil de Concertation Locative réunit administrateurs désignés, représentants des locataires et salariés de l'Office afin d'échanger sur :

- Différents aspects liés à la gestion locative des immeubles ou ensembles immobiliers de notre patrimoine,
- Les projets de réhabilitation en cours ou à venir,
- L'ensemble des mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants de nos logements.

A la suite des élections des représentants des locataires, fin 2022, un nouveau **Plan de Concertation Locative** a été proposé aux associations et signé le 15 juin 2023.



En 2023, 4 rencontres se sont tenues, respectivement aux mois d'avril, juin, octobre et novembre.

Elles ont été l'occasion d'échanger notamment sur les points suivants :

- La régularisation de charges locatives,
- La mise en place du nouveau service Home Connect,
- Notre démarche de labellisation Quali-HLM®,
- Les augmentations de loyers pour 2024.

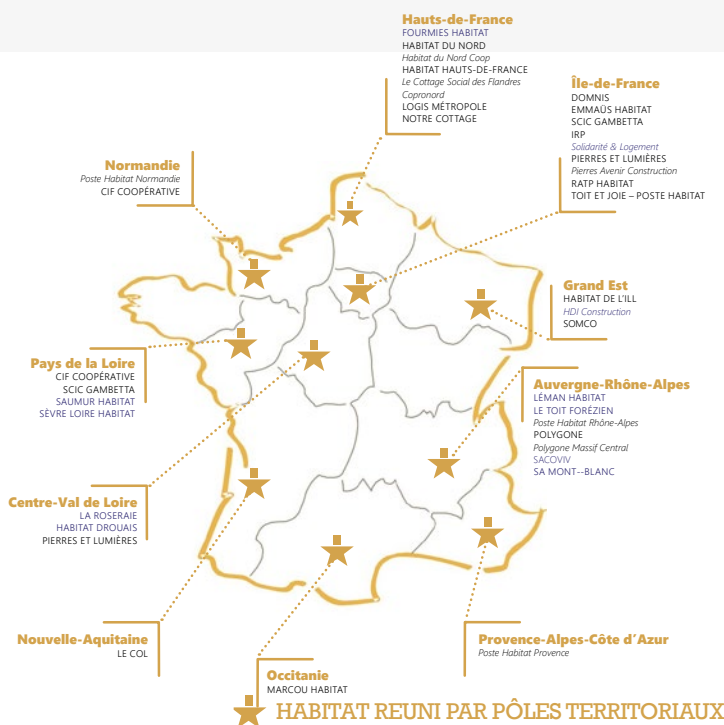
Membre du groupe Habitat Réuni

Mettre en oeuvre l'intelligence collective pour trouver des réponses à la hauteur des nouveaux enjeux.

Avec 36 associés et 175 666 logements, Habitat Réuni est le 5^{ème} groupe HLM national. Habitat Réuni se définit comme un outil de performance qui :

- Organise le partage des savoir-faire des associés,
- Réalise des investissements,
- Recherche la circulation des moyens financiers disponibles pour répondre aux besoins des associés sur les territoires,
- Optimise les fonctions supports.

Les adhérents établissent ensemble la stratégie collective de la SAC qui laisse aussi aux associés la possibilité de préciser leur stratégie propre.



Ces 3 années ont permis à chacune des parties prenantes de se connaître et d'engager des actions communes.

La préparation d'un nouveau projet d'entreprise et la question de l'adaptation aux enjeux climatiques ont été des sujets majeurs en 2023.

A la demande d'Habitat Réuni, ERESE a ainsi mené une étude permettant à tous les associés de projeter leur trajectoire carbone à l'horizon 2050 afin de mesurer le niveau d'effort restant à parcourir pour atteindre les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC).

Cette étude montre que les pratiques actuelles d'amélioration du patrimoine ne suffiront pas à atteindre l'objectif de décarbonation visé.

Un effort significatif du niveau d'investissement sur la rénovation du patrimoine et des actions concrètes sont attendus de la part de chaque associé.

L'adhésion à Habitat Réuni est aussi l'occasion de renforcer nos relations avec les associés présents en Pays de Loire.

En juin 2023, le pôle territorial associant le groupe CIF, le groupe Gambetta, Saumur Habitat et SLH a permis de poser les premiers échanges et d'identifier des synergies locales.

A la même période, et après une 1^{ère} rencontre à domicile en 2022, notre Comité de Direction est allé à la rencontre de son homologue saumurois. Nos équipes ont pu échanger sur les défis liés à la production de nouveaux logements, les opérations de réhabilitation en conception – réalisation, la gestion des diagnostics techniques ou le portail proximité.

Depuis cette adhésion commune, les Directeurs Généraux de nos deux organismes participent aux Conseils d'Administration de l'entité conjointe.

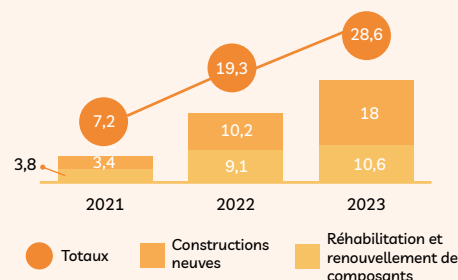


Nos principaux ratios financiers

Investissements

Le montant des investissements en 2023 s'élève à **28,6 M€** contre **19,3 M€** en 2022. Avec un niveau soutenu d'investissement aussi bien en neuf qu'en réhabilitation.

SLH réalise depuis 2 ans des niveaux d'investissement largement supérieurs aux années précédentes.



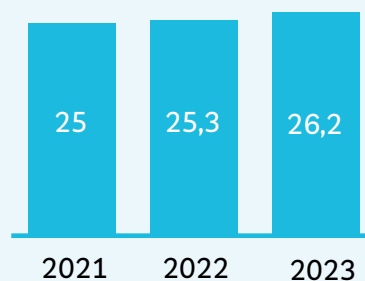
Loyers

Les loyers s'élèvent à 26,2 M€ en 2023, soit une hausse de 0,9 M€ par rapport à 2022. Cette variation s'explique principalement par l'augmentation des loyers.

La Réduction du Loyer de Solidarité (RLS), imposée aux bailleurs sociaux depuis le 1^{er} février 2018 afin de compenser la réduction des APL, représente 1,5 M€ de pertes de loyers en 2023.

| Loyers logements | RLS | Autres loyers | Total |
|------------------|---------|---------------|--------|
| 25 768 | - 1 463 | 1 878 | 26 183 |
| 98,4 % | - 5,5 % | 7,1 % | 100 % |

Total loyer (en M€)

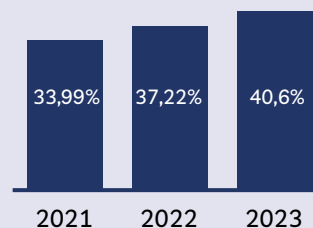


Poids de la dette

Pour l'année 2023, les annuités d'emprunt s'élèvent à 10,6 M€ et représentent 40,6 % des loyers.

La dette s'élève à 96,3 millions d'euros soit 3,68 années de chiffre d'affaires ce qui est plutôt un bon ratio.

Annuités d'emprunt en % des loyers





RÉSULTAT 2023

1 729 K€

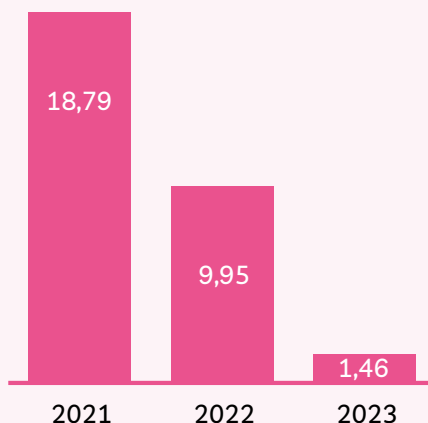
Autofinancement net

SLH réalise un autofinancement net HLM de 1,46 % des loyers en baisse par rapport à 2022 où il s'élevait à 9,95 %.

Cette diminution résulte principalement des impacts de l'inflation, du taux élevé du livret A et des efforts importants pour la maintenance de notre patrimoine, ainsi que des choix faits dans le passé d'amortir notre dette plus rapidement.

Nous devrions retrouver un niveau d'autofinancement plus correct à partir de 2025.

Autofinancement net HLM en % des loyers



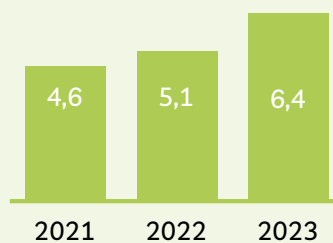
Maintenance

Les dépenses de maintenance du patrimoine* s'affichent à 6,4 M€ en 2023 contre 5,1 M€ en 2022.

Cette hausse de 25 % s'explique principalement par l'impact du gros entretien lié aux travaux de réhabilitation des logements énergivores.

*Maintenance de fonctionnement uniquement hors maintenance d'investissement

Maintenance (en M€)

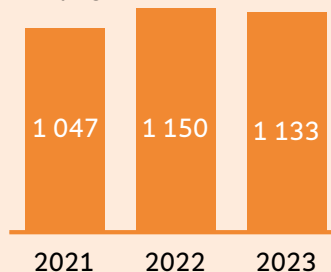


Frais de structure

Les frais de structure (incluant les frais de gestion et les frais de personnel) s'affichent à 1 133 € / logement en 2023 contre 1 150 € / logement en 2022.

Cette baisse s'explique principalement par la diminution de nos frais de personnel en 2023, les autres frais continuant d'augmenter.

Frais de structure en €/logement



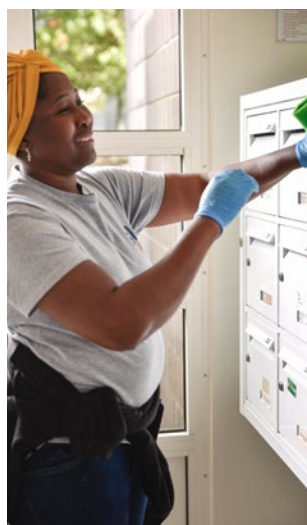
Notre ancrage territorial au service de la proximité avec nos locataires



Chez SLH, 98 collaborateurs accompagnent quotidiennement nos 12 700 résidents et accueillent plus de 500 nouveaux locataires chaque année.

Nos 2 agences et nos 4 points d'accueil nous permettent d'être à proximité immédiate des habitants mais aussi de nos partenaires choletais.

Ces espaces facilitent un contact direct et quotidien avec les habitants pour mieux répondre à leurs attentes. Chaque locataire peut ainsi être accompagné dans ses **démarches administratives** ou **demandes techniques**.



Nos agents de proximité réalisent au quotidien l'entretien des parties communes et veillent au maintien d'un cadre de vie agréable.

4 points d'accueil

FAVREAU

3 rue Vasco de Gama

BRETAGNE

9 rue Saint Corentin

VILLENEUVE

2 rue des Ardoisiers

COLLINE

3 allée des Hirondelles



2 agences pour être au plus proche de nos locataires

AGENCE PARVIS

6 rue du Bordage Marc - Cholet



AGENCE JEAN MONNET

19 avenue Robert Schuman - Cholet



HORAIRES D'OUVERTURE

(les mêmes pour les 2 agences) :

10-12 H et 14-18 H

(17 H le vendredi et les veilles de jours fériés)

Développer notre offre locative au service des territoires

33 logements livrés en 2023

SLH s'est engagé dans sa CUS 2019-2024 à produire :

40%
de logements
PLAI

60%
de logements
PLUS

10%
de logements
labellisés seniors

Afin de faciliter l'emménagement de nos locataires, **nos placards sont systématiquement aménagés.**

Afin d'améliorer le confort de nos logements, **toutes nos salles de bains sont équipées d'un radiateur sèche-serviette mixte.**

TRÉMENTINES LES HAUTS DE PICHIN

7 logements individuels livrés en janvier 2023

Le programme se compose de 2 pavillons T2, 4 pavillons T3 et 1 pavillon T4.

Energie pompe à chaleur et panneaux photovoltaïques (en autoconsommation).



| Type de logement | Financement | Surface | Loyer mensuel* |
|------------------|-------------|-------------------|----------------|
| T2 | PLUS | 55 m ² | 390€ |
| T3 | PLUS | 66 m ² | 460€ |
| | PLAI | | 455€ |
| T4 | PLUS | 81 m ² | 579€ |

LE PUY-SAINT-BONNET BOIS CHANTEMERLE

4 logements individuels livrés en janvier 2023

Le programme se compose de 3 pavillons T3 et 1 pavillon T4.

Energie chaudière gaz à condensation et panneaux photovoltaïques.

1 logement labellisé Bien Vieillir à SLH



| Type de logement | Financement | Surface | Loyer mensuel* |
|------------------|-------------|-------------------|----------------|
| T3 | PLUS | 65 m ² | 462€ |
| | PLAI | | 414€ |
| T4 | PLUS | 84 m ² | 571€ |

*annexes comprises

SÈVREMOINE, COMMUNE DÉLÉGUÉE ROUSSAY – LA POBLÈRE

4 logements individuels livrés en mars 2023

Le programme se compose de 3 pavillons T3 et 1 pavillon T4.
Energie pompe à chaleur individuelle.

Architecte : Baumann Architecture



| Type de logement | Financement | Surface | Loyer mensuel* |
|------------------|-------------|-------------------|----------------|
| T3 | PLUS | 67 m ² | 459€ |
| | PLAI | | 414€ |
| T4 | PLUS | 84 m ² | 563€ |

NUEIL-LES-AUBIERS – LES CHARMES

4 logements individuels livrés en novembre 2023

Le programme se compose de 3 pavillons T3 et 1 T4.
Energie chaudière gaz à condensation.

Architecte : Luc Cogy



| Type de logement | Financement | Surface | Loyer mensuel* |
|------------------|-------------|-------------------|----------------|
| T3 | PLUS | 68 m ² | 434€ |
| | PLAI | | 376€ |
| T4 | PLUS | 83 m ² | 514€ |

*annexes comprises

BEAUPRÉAU-EN-MAUGES, COMMUNE DÉLÉGUÉE DE BEAUPRÉAU LE CLOS SAINT JEAN

12 appartements livrés en septembre 2023

Le programme se compose de 3 appartements T2 et 9 T3.
Chauffage collectif alimenté par un réseau de chaleur urbain (pour l'hiver) et une chaudière gaz collective (pour l'été).

3 logements labellisés Bien Vieillir à SLH

Architecte : Agence Grégoire Architectes



| Type de logement | Financement | Surface | Loyer mensuel* |
|------------------|-------------|-------------------|----------------|
| T2 | PLUS | 56 m ² | 372€ |
| | PLAI | | 335€ |
| T3 | PLUS | 69 m ² | 453€ |
| | PLAI | | 402€ |

LA ROMAGNE – LA CROIX DES ROULEAUX

2 logements individuels T3 livrés en décembre 2023

sur un programme de 6 pavillons.
Energie pompe à chaleur air/eau.

Architecte : A Propos Architecture



| Type de logement | Financement | Surface | Loyer mensuel* |
|------------------|-------------|-------------------|----------------|
| T3 | PLUS | 64 m ² | 460€ |

Nos logements mis en chantier en 2023

LA TESSOUALLE – LA RIMBOURGÈRE 9 logements individuels



SAINT GERMAIN SUR MOINE – ILOT 4 B 4 logements intermédiaires



LYS-HAUT-LAYON – VIHIERS-LE TERMINUS 3 logements individuels acquis en VEFA



MAULÉON – LES DEUX CLOCHERS 6 logements individuels



LYS-HAUT-LAYON – VIHIERS - LA COULÉE 4 logements individuels



Nos projets en cours

CHOLET AGGLOMÉRATION

**Cholet - Val de Moine
Ilot B13**
11 logements

**Cholet - Val de Moine
J7AB**
8 logements

**Cholet - Avenue de l'Europe
Avenue Robert Schuman**
28 + 12 logements

Cholet - Rue Henri Matisse
1 logement (reconstruction suite sinistre)

**Cholet - Ancienne clinique Saint Luc
Rue Salbérie**
11 logements

**La Séguinière - Chemin de la surchère
Grande Fontaine**
8 logements

**La Séguinière
Centre Bourg
Rue Abbé Chauveau**
5 logements
+ 1 commerce de 400 m²

**La Séguinière
l'Uzine**
24 logements

**La Séguinière
Square de Bellevue**
3 logements

**La Séguinière
Rue des potagers**
5 logements

**Le May-sur-Evre
La Baronnerie - îlot B**
4 logements

**Le May-sur-Evre
Rue Pasteur**
12 logements

**17 projets ont été
engagés en 2023,
pour un total de
183 logements**

BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

**Beaupréau
la Dube
Îlots B et C**
24 logements

**Beaupréau
Habitat Jeunes du Choletais
Extension**
9 logements

MONTREVAULT-SUR-EVRE

**Saint-Pierre-Montlimart
Rue de Lourdes**
1 logement (reconstruction suite sinistre)

**Saint-Pierre-Montlimart
Centre Bourg**
6 logements

AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

**Nueil-les-Aubiers
Rue de l'Aumonerie
Ancienne gendarmerie**
11 logements

Nos opérations d'aménagement

CHOLET AGGLOMÉRATION

**Cholet - Le-Puy-Saint-Bonnet
Bois Chantemerle**
Commercialisation en cours

**Saint Léger-sous-Cholet
Le Martineau IV et la Prairie**
Étude en cours

**Saint Christophe du Bois
Lotissement de Pellouailles**
Étude en cours

Un programme action cœur de ville

A proximité immédiate de la Cathédrale Notre Dame, la rue Saint Jean-Paul II s'inscrit dans le périmètre du programme Action Cœur de Ville initié en 2019.

Sur le plan morphologique on trouve dans cette zone des ilots denses aux cœurs d'ilots bâtis et au parcellaire complexe. Sur le plan de l'occupation une offre résidentielle locative dans des immeubles collectifs anciens et certains petits immeubles mixtes associent commerces aux petites superficies et logements aux étages.

SLH est propriétaire d'un immeuble d'habitation de niveau R+2, situé 14 rue Saint Jean-Paul II.

Jusqu'en 2021, ce bâtiment comprenait au rez-de-chaussée une cellule commerciale de 76 m² et aux étages supérieurs 2 logements (1 T2 et 1 T3).

La cellule commerciale était vacante depuis de nombreuses années. Les 2 appartements étaient chauffés à l'électricité et nécessitaient des travaux de rénovation importants.

Afin de répondre aux besoins actuels, une restructuration totale du bâtiment a été engagée afin de créer 2 logements T3 disposant chacun d'une entrée indépendante et équipés de pompes à chaleur.

Ces logements, auparavant qualifiés de passoires thermiques (étiquette F) sont désormais passés en catégorie B.

L'opération a nécessité une phase préalable de désamiantage et les 2 appartements ont été livrés à l'été 2023.

Coût de l'opération : 328 627€ (216 000 € pour 2023)

2 nouveaux programmes, sur l'ancienne Clinique Saint Luc et sur l'emplacement de l'ancien cinéma Rex, viendront compléter notre offre sur ce secteur.



Renforcer l'attractivité de notre patrimoine

Au cours de l'année 2023, SLH a poursuivi les engagements pris dans le cadre de son Plan Stratégique Patrimonial, avec une double ambition : proposer des logements de qualité et préserver leur attractivité mais aussi abaisser les consommations énergétiques et favoriser la réduction de l'empreinte carbone.



La réduction des charges des locataires et le respect de l'environnement sont au cœur des priorités de SLH. Des adaptations pour personnes à mobilité réduite sont également réalisées.

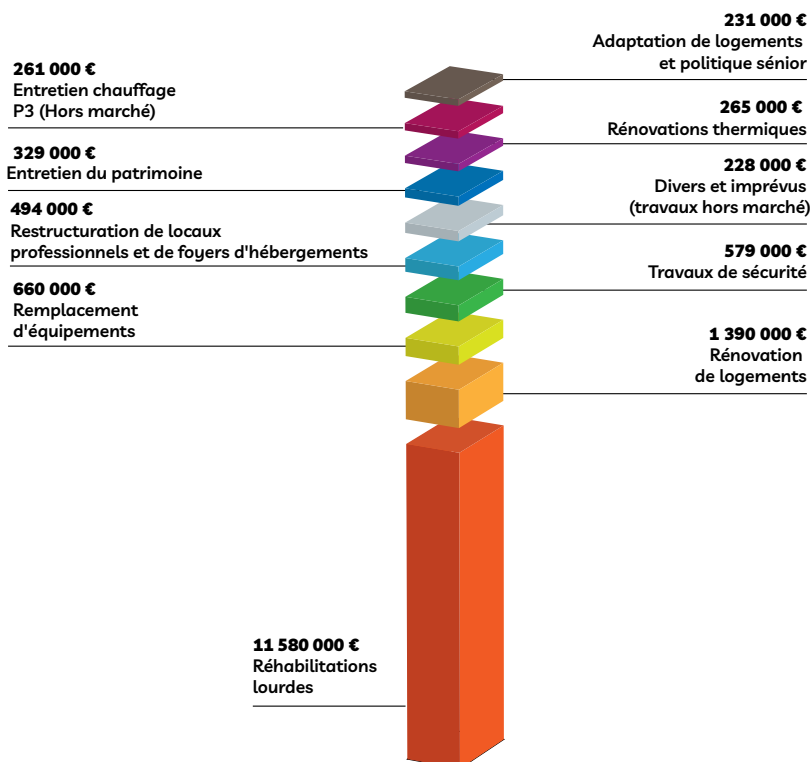


Des programmes de gros entretien permettent de valoriser les parties communes, de renforcer la sécurité, d'intervenir sur la rénovation des modes de chauffage et sur l'isolation thermique des bâtiments.



Des travaux d'amélioration et de réhabilitation sont menés chaque année pour renforcer les conditions de vie des locataires.

En 2023, SLH aura réalisé des travaux pour la réhabilitation et la rénovation de son patrimoine pour un montant de 16 017 000 € TTC dont 5 444 000 € TTC de gros entretien :



Réhabilitations lourdes

DE GRANDS PROJETS DE RÉHABILITATION SONT ENGAGÉS SUR NOTRE PATRIMOINE :

Réhabilitation de 324 logements du quartier Colline débutée en septembre 2021.

Le coût de l'opération s'élève à 13 600 000 € TTC soit 42 000 €/logement (4 427 000 € TTC sur 2023).

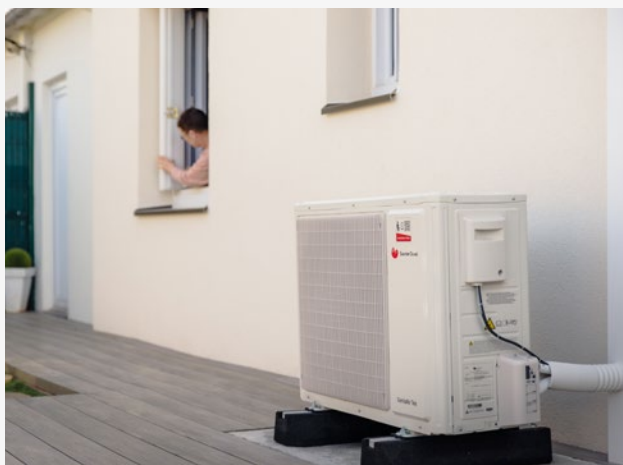


Réhabilitation de 166 logements classés en étiquettes F et G lancée en octobre 2021.

Le coût de l'opération s'élève à 5 500 000 € TTC soit 33 000 €/logement (2 835 000 € TTC sur 2023).

Réhabilitation de 144 logements classés en étiquettes F et G lancée en décembre 2022.

Le coût de l'opération s'élève à 5 700 000 € TTC soit 40 000 €/logement (2 561 000 € TTC sur 2023).



Réhabilitation de 50 logements du Hameau de la Ferme lancée en juin 2021.

Le coût de l'opération s'élève à 1 806 000 € TTC soit 36 100 €/logement (189 000 € TTC sur 2023).



Réhabilitation de 267 logements – Quartier Favreau.

La définition du programme sur le marché de conception réalisation de travaux est en phase d'étude.
Le coût en 2023 est de 16 000 € TTC.

Rénovations thermiques

Dans le cadre de ces travaux, SLH souhaite améliorer l'étiquette énergétique de ses logements tout en respectant les nouvelles normes environnementales.

L'objectif de ces réhabilitations est d'améliorer très significativement le cadre de vie de nos locataires et de renforcer la performance thermique des bâtiments :



Réfection des toitures-terrasses sur les bâtiments E et F, quartier Colline.

Renforcement de l'isolation thermique existante de faible performance pour 203 000 € TTC.



Programme d'isolation des combles perdus.

Ce poste représentant 30 % des déperditions d'un logement. Sur l'année 2023, 109 logements ont été traités pour 62 000 € TTC.

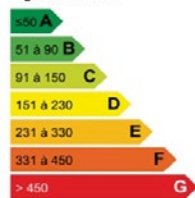
Politique environnementale

Certains travaux réalisés et comptabilisés en 2023 se traduisent par une délivrance de certificats d'économies d'énergies de 103 221 MegaWh Cumac, sur la durée conventionnelle d'amortissement des équipements installés. Ce gain se traduit par une recette de 398 091 € liée à la vente des CEE.

Etat des Diagnostics de Performance Energétique de SLH au 31/12/2023

Consommations énergétiques

Logement économe



| | |
|---|-------|
| A | 428 |
| B | 689 |
| C | 2 910 |
| D | 1 520 |
| E | 481 |
| F | 100 |
| G | 0 |

Total : 6 128

148
kWh/m²/an
Consommation
moyenne du
parc locatif

24
KgCO₂/m²/an
Emission gaz à effet
de serre moyenne du
parc locatif

65.71%
KgCO₂/m²/an
Part du patrimoine
classé en étiquettes
énergétiques A, B ou C

Depuis le 1^{er} juillet 2021, le DPE réalisé à l'échelle des bâtiments d'habitation a fait l'objet d'une refonte qui le rend plus fiable, plus lisible, et permet de mieux tenir compte des enjeux climatiques. Cette actualisation sur le patrimoine de SLH est en cours et 1 620 DPE ont été réalisés avec le nouveau moteur de calcul.

FOCUS SUR les Guignardières

**Une première opération de
réhabilitation en conception -
réalisation pour les 44 logements
individuels des Guignardières.**

Le **Cabinet ALTERESCO** a été retenu pour conduire cette opération.

Coût total de
l'opération :
3.4 M€ TTC

Coût unitaire :
**77 000 €
PAR LOGEMENT**

Après une présentation aux locataires fin 2022,
les travaux ont débuté en **septembre 2023**.

Les coûts de l'opération pour 2023 s'élèvent à
1 136 000 € TTC

RÉNOVATION THERMIQUE

- Mise en place de pompe à chaleur
- Isolation des combles
- Remplacement de la ventilation
- Modernisation et isolation des façades

TRAVAUX EXTÉRIEURS

- Traitement sur les couvertures
- Réaménagement des abords extérieurs

TRAVAUX INTÉRIEURS

- Aménagement des salles de bains
- Remplacement des équipements sanitaires
- Réfection des embellissements des pièces humides
- Contrôle des installations électriques

Fin prévisionnelle des travaux :

ÉTÉ 2024

Réhabilitation de 44 logements individuels Les Guignardières - Cholet

| | | |
|---|---|--|
| Rénovation thermique : - Isolation biosourcée des façades en laine de bois réalisée d'un bordage extérieur - Mise en place de pompes à chaleur - Renforcement de l'isolation des combles - Mise en conformité l'habitat individuel | Travaux extérieurs : - Lissage et contrôle des couvertures - Réaménagement des abords extérieurs conformément à la réflexion des points de logement et la pose de clôtures | Travaux intérieurs : - Réfection des salles de bain - Réfection des embellissements des pièces humides - Remplacement des équipements sanitaires - Mise en conformité des installations électriques |
|---|---|--|



Avant

Après



Durée prévisionnelle des travaux : juin 2023 à juillet 2024
Coût total de l'opération : 3 400 000 € (77 272 € / logement)





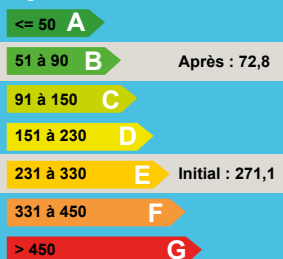




EXEMPLE DE GAINS ÉNERGÉTIQUES SUR UN TYPE 4

Consommation énergétique
3 postes
(kW h EP /m² SH A B /an)

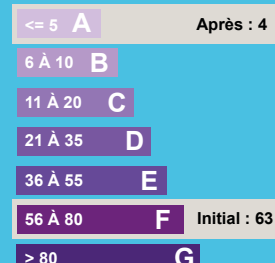
Logement économe



Logement économe

Emission de gaz à effet de serre
3 postes
(kg éq C O₂ /m² SH A B /an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Garantir un habitat de qualité

Afin d'offrir à nos locataires le meilleur rapport qualité/prix, nos logements intègrent des prestations de qualité. SLH s'engage dans une démarche continue d'entretien de son patrimoine, considérant que le bien-être de chacun passe par la préservation d'un cadre de vie agréable et de qualité.

Entretien du patrimoine

Ces programmes de travaux privilégient notamment la rénovation des espaces communs ainsi que le traitement du clos et du couvert afin de préserver l'attractivité commerciale de nos sites :



Lavage des façades et des couvertures

mené sur 73 pavillons en secteur rural et sur 760 logements collectifs sur les quartiers Favreau et Bretagne.



Travaux de peintures extérieures ponctuelles

réalisés sur 50 logements en secteur rural.



Rénovation des embellissements

sur les paliers et sur les escaliers de secours des bâtiments situés sur le quartier Clairefontaine.



Curage biologique

des réseaux des eaux usées sur des bâtiment collectifs.

Coût des opérations : 329 000 € TTC



Rénovation de logements



Travaux d'embellissement des logements avant remise en location.

29 logements vacants depuis de nombreuses années ont nécessité une rénovation importante en vue d'une relocation.

Coût des travaux : 1 390 000 € TTC



Adaptation des logements



40 adaptations de salle de bains ont été réalisées. Ces travaux consistent principalement au remplacement de la baignoire par une douche.

Coût des adaptations : 231 000 € TTC



Travaux de sécurité



Traitement des épaufures et reprise complète des peintures des loggias sur la résidence De Lattre de Tassigny à la suite d'un audit structurel des balcons et des garde-corps.



Remplacement des garde-corps en toiture-terrasse sur les 4 bâtiments situés sur le quartier des Turbaudières.



Programme de rénovation de 13 ascenseurs comprenant le remplacement de pièces majeures et d'une cabine complète d'ascenseur sur le quartier Colline.

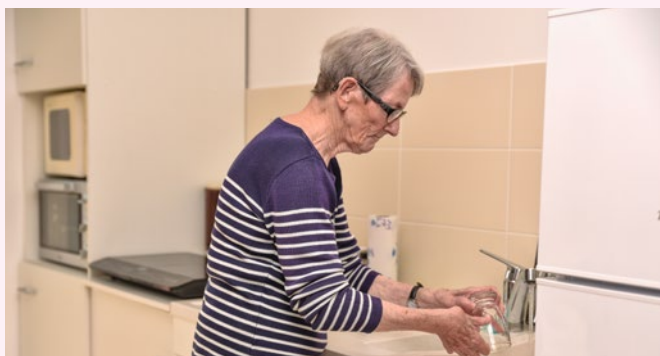
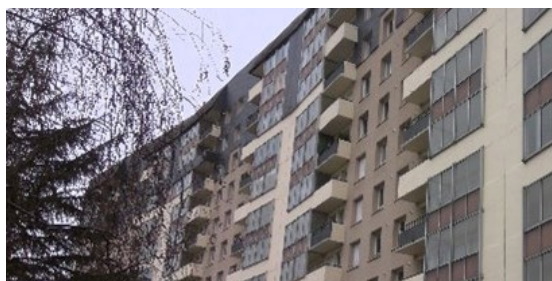
Coût des travaux : 579 000 € TTC

SUIVI DES PANNES ASCENSEURS SUR L'ANNÉE 2023

103
ascenseurs

670
pannes
dont 152 liées au
vandalisme

5
pannes/an/
appareil hors
vandalisme



Remplacement d'équipements



Remplacement des robinetteries sur le quartier Bretagne (590 logements) et pose de nouvelles kitchenettes sur la résidence Saint Christophe à la Chapelle Saint Florent.



Remise à niveau des installations solaires thermiques sur 87 logements individuels.



Mise en place de pompes à chaleur sur des logements chauffés au fuel et remplacement de chaudières individuelles gaz.



Pose de portes de hall d'entrée coulissantes pour sécuriser les accès sur l'îlot intergénérationnel, quartier Jean Monnet.

Coût des travaux : 660 000 € TTC

FOCUS SUR

Restructuration de foyers d'hébergements

Après une dernière phase d'aménagement, les **Compagnons du Devoir** et du **Tour de France** ont pu s'installer dans leurs nouveaux locaux. 36 chambres supplémentaires, équipées de douches individuelles, ont été livrées. Elles ont permis d'augmenter la capacité d'hébergement du site de 40 à 94 lits. En complément le ravalement de la façade a été réalisé pour faire peau neuve.

Afin de répondre aux nouveaux besoins de l'**ADAPEI 49**, des travaux de restructuration des salles d'activité du foyer des Hironnelles ont démarré en 2022. Les espaces collectifs ont été redécoupés et fait l'objet d'une mise aux normes en vigueur.

Les embellissements ont été refaits afin de les rendre plus agréables et plus adaptés aux différents besoins des résidents.



Compagnons du Devoir



Foyer des hironnelles



Création d'un nouvel **espace de restauration** au siège de SLH.

Des travaux concernant les bureaux du siège de SLH pour la réorganisation de certains espaces de travail ont été réalisés.

Coût de ces 3 opérations : 494 000 € TTC



Espace restauration

Des engagements au service de nos locataires



Le label «Bien Vieillir à SLH»

Afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, nous avons lancé, fin 2018, notre propre label « **Bien Vieillir à SLH** ». Il nous permet d'accompagner nos seniors de manière individualisée : adaptation et sécurisation des logements, proximité des services, personnel dédié, visites de courtoisie.

EN 2023 :



74
logements
existants labellisés



4
logements neufs
livrés avec le Label



94
appels de
courtoisie réalisés



12
interventions
techniques
effectuées par
notre régie



78
logements
labellisés
seniors sur notre
patrimoine

La satisfaction de nos locataires



Soucieux de répondre de manière efficace aux besoins de ces locataires, SLH mesure leur satisfaction à certains moments-clefs de leur parcours résidentiel.

Un échange téléphonique est ainsi réalisé 2 semaines après l'entrée dans les lieux.

En 2023, 550 appels ont été réalisés et ont permis de joindre 56 % des nouveaux entrants.

La mesure de la satisfaction a porté sur les éléments suivants :

Le déroulement de l'état des lieux entrant

8,2/10

La propreté du logement

7,2/10

Les conditions d'entrée dans le logement

8,8/10

Le taux de recommandation

8,2/10

FOCUS SUR

Le label QUALI'HLM

En 2022, le comité de labellisation de l'USH avait prononcé l'admissibilité de l'établissement au label Quali'HLM®.

Le **27 mars 2023**, sur la base des résultats d'un audit de mise en œuvre.

Les membres du comité de labellisation ont accueilli très favorablement le dossier présenté par SLH et souligné la bonne progression de sa démarche et l'avancement appréciable de ses plans d'actions d'amélioration.

Ce label devra de nouveau être validé lors d'un audit de vérification à l'issue d'un délai **18 mois** après son attribution par le comité.



Quali'HLM® repose sur un ensemble de plans d'actions d'amélioration établis à partir du diagnostic initial Habitat et Qualité de Service réalisé fin 2021.

5 plans d'actions déclinent donc par autant d'items les observations du diagnostic précité. **Un 6^{ème} plan spécifique** porte sur une situation dite complexe.



Les dispositifs d'écoute et de mesure

L'objectif est d'améliorer les taux de retour des enquêtes internes destinées à mesurer la satisfaction des locataires lors de 2 temps significatifs : l'entrée dans le logement et la gestion des réclamations techniques.



La politique qualité, l'organisation et le management de la qualité décline la culture qualité de l'entreprise en objectifs et organise un bilan régulier.

La communication qualité

est destinée à redonner de l'attractivité à notre communication et participer au renforcement de notre image de marque. Ses actions comprennent la refonte de notre site internet et la communication dans nos halls d'entrée.

La propreté

Les actions de ce plan doivent permettre d'améliorer la propreté des aires extérieures de collecte des ordures ménagères qui connaissent une problématique d'encombrants endémiques.



Le traitement des demandes afin que 85% des interventions soient à l'avenir traitées dans les délais.

Le traitement des situations complexes

décline un certain nombre d'actions mises en œuvre sur le quartier Colline afin d'améliorer la qualité de service actuellement dégradée du fait de causes multiples et inhabituelles.



Un nouveau Mag' pour informer nos locataires

C'était dans les tuyaux depuis quelques mois... notre journal locataires a fait peau neuve début 2023.

L'ancienne formule, lancée en 2017, comprenait 4 pages avec des contenus denses.

L'audit de communication réalisé en 2022 préconisait un changement de formule avec des contenus plus adaptés à nos locataires.

La nouvelle maquette a été confiée au Collectif Marée Haute.

Le nouveau Mag' se présente désormais sous un format journal 12 pages et alterne différentes rubriques :

Mon bailleur social en bref : quelques données sur SLH

Instants choisis : une sélection de photos pour parler de nos locataires

Près de chez moi : les informations importantes à retenir

Mon habitat en transition : un dossier pour aborder un sujet de fond

Mon bailleur me dit tout : la réponse directe à une question de locataire

Toit et moi : 2 pages d'astuces pratiques et un petit jeu

Eco-locataire : des conseils pour préserver notre environnement

Le Mag' paraît 3 fois par an et est distribué dans toutes les boîtes aux lettres.





FOCUS SUR *Challenge home connect*

Une proposition innovante pour nos locataires

Avec **HOME CONNECT**, SLH propose une solution nouvelle pour toutes les demandes techniques. A partir d'un QR code et d'un smartphone, sans télécharger d'application, nos locataires peuvent instantanément déposer une réclamation, suivre son évolution et exprimer leur satisfaction.

Un engagement fort du service informatique

Initié en 2021, la mise en place de ce nouveau dispositif a demandé de longs mois de préparation. En effet, la solution développée par l'éditeur Hiitch devait pouvoir communiquer en temps réel avec notre logiciel métier ULIS. Cela a pu être le cas grâce à l'engagement fort de notre service SI et la mise en place des API proposées par Sopra Steria. Parallèlement, il a fallu écrire chacun des scénarii possibles et la réponse apportée.



**6 110
stickers
à positionner**

SLH a choisi de procéder selon 2 modes distincts

Sur les communes hors Cholet, 2 agents ont été recrutés pour couvrir l'ensemble du patrimoine.

762 stickers ont pu ainsi être activés sur le mois d'avril, soit 53% des logements concernés.

L'engagement massif des collaborateurs

A Cholet, un challenge a été proposé à nos salariés. **15 équipes se sont portées candidates.** Chacune était composée de **4 personnes** et mixait obligatoirement **2 personnes** basées à notre siège et **2 personnes** travaillant en **proximité**. Le défi s'étalait sur 5 semaines et 4 créneaux d'une demi-journée pouvaient y être consacrés.

Chaque équipe s'est vu confier un secteur d'environ 300 logements avec l'objectif d'activer **le maximum de stickers**. Ce défi a permis de **favoriser les échanges entre services**. Il a aussi été l'occasion de découvrir la variété de notre patrimoine et d'aller à la rencontre de nos locataires.

Mission réussie pour les équipes

, certains locataires étant absents au moment du passage de nos agents. Le travail de pose continue en coulisses !

Accompagner nos publics dans leurs différents besoins

Les attributions

UNE TENSION LOCATIVE QUI SE CONFIRME

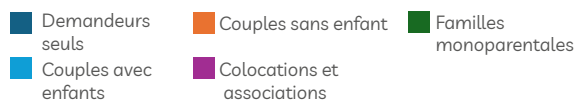
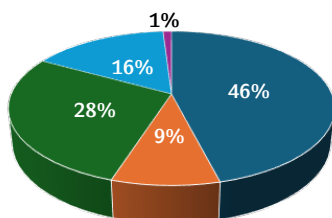
6 368 demandes en choix 1 sur nos territoires dont 674 demandes de mutations SLH.

Evolution de la demande de logement social

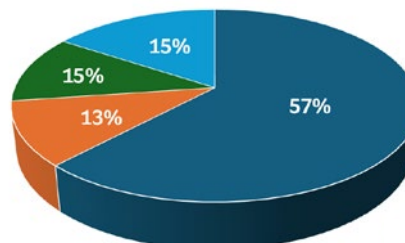


1 023 demandes en délai anormalement long (supérieur à 18 mois), dont 790 familles qui n'ont reçu aucune proposition. 45 % de ces demandeurs souhaitent exclusivement un logement individuel.

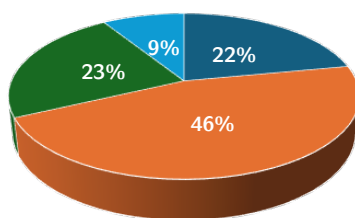
Caractéristiques des demandeurs



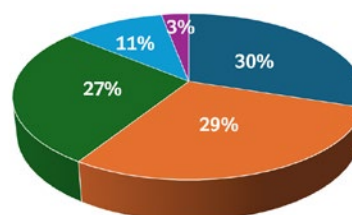
Situation professionnelle des demandeurs



Âge des demandeurs



Logement actuel des demandeurs



Les attributions et la loi Egalité Citoyenneté sur le Maine-et-Loire

| Attributions hors QPV aux demandeurs relevant du 1 ^{er} Quartile | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|------|------|------|
| Cholet Agglomération | 16% | 18% | 17% |
| Mauges Communauté | 12% | 16% | 13% |

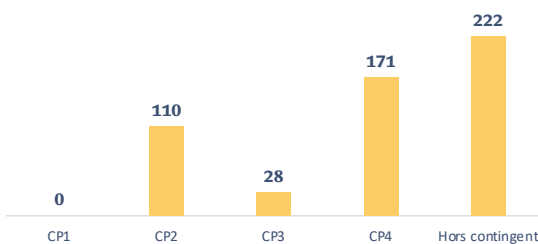
Propositions en QPV aux demandeurs relevant des Quartiles 2, 3 et 4

| 2021 | 2022 | 2023 |
|------|------|------|
| 72% | 74% | 73% |

Les attributions et la loi ELAN - Le Contingentement Préfectoral (CP)

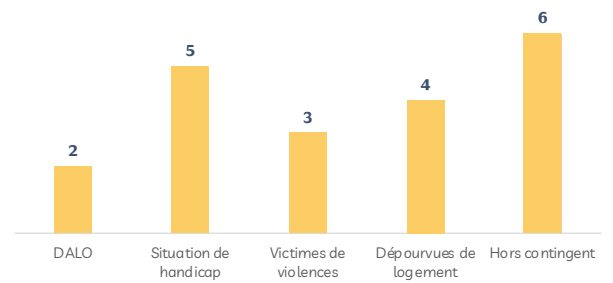
Maine et Loire

Contingentement Préfectoral
Maine-et-Loire (49)



Deux-Sèvres

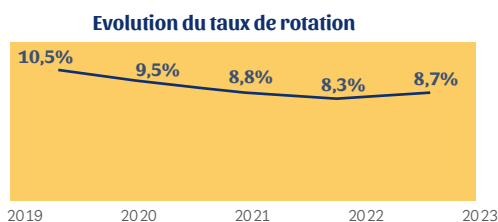
Contingentement Préfectoral
Deux-Sèvres (79)



En Vendée (85), sur 9 demandes satisfaites, 4 logements ont été attribués à des demandeurs contingentés.

La mobilité

Après 4 années consécutives de baisse, notre taux de rotation est en légère hausse sur 2023.



Les mutations

Afin de favoriser le parcours résidentiel de nos locataires, nous nous sommes engagés à leur réserver 13% de nos attributions.

En 2023, 74 attributions ont été réalisées dans ce cadre.

13% de mutations en 2023

Les ventes de logements

7 logements ont été vendus en 2023 :

2 appartements
à Cholet

5 maisons :
1 à Maulévrier, 3 à Vezins
et 1 sur Sèvremoine

Dans le cadre de notre CUS 2019-2024, le parc de logements pouvant potentiellement être mis en vente est de 114 logements.

Recette des ventes 2023 : 505 000€

Vacance et impayés

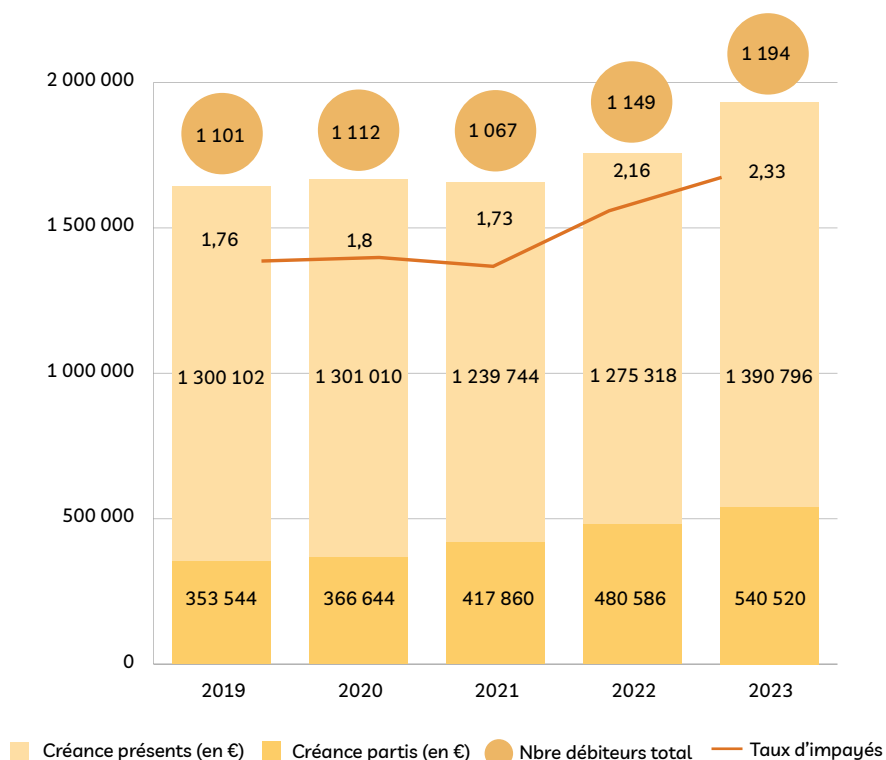
174
logements
vacants au
31 décembre
2023

La vacance des logements

| | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|----------|----------|----------|
| Coût de la vacance commerciale | 256 836€ | 151 391€ | 141 292€ |
| Perte globale de loyers (hors commerces et garages) | 838 569€ | 694 136€ | 798 136€ |

L'évolution des impayés

Dans un contexte global d'inflation, nous constatons sans surprise une hausse des impayés.



Pour garder le contact avec nos locataires en difficulté :

9 600 actions de contact ont été mises en œuvre (contacts téléphoniques, mails, courriers...) parmi lesquelles 136 visites à domicile.

600 plans d'apurement ont été accordés.

56 jugements en résiliation de bail ont été obtenus **35 commandements** de quitter les lieux ont été délivrés.

10 Concours de la Force Publique ont été accordés.

Une nouvelle offre pour les étudiants et les jeunes actifs

La tour Rubis compte **72 logements** réservés aux étudiants et aux jeunes actifs.

Pour répondre aux besoins d'un certain nombre d'entre eux, SLH propose depuis l'automne dernier **10 logements T1 bis meublés**.

L'objectif est de faciliter l'accès au logement de ces publics en offrant un produit :

- **CLEF EN MAIN**
pour répondre à l'ensemble des besoins
- **ÉCONOMIQUE**
pour limiter les coûts liés à un 1^{er} emménagement
- **PRATIQUE**
et particulièrement adapté aux stages, alternances ou missions de courte durée

Chacun de ses logements comprend :

- **UNE CUISINE**
entièrement équipée en mobilier (table, chaises) et électroménager (réfrigérateur, four, plaques vitrocéramiques) et vaisselle
- **UNE CHAMBRE** équipée d'un lit 140*190, une couette et un oreiller

Le **WIFI est gratuit et accessible** pour l'ensemble des logements de la tour.

Le loyer mensuel est de **237€ ou 247€**, auxquels s'ajoutent **26€** de provisions de charges.

Le preneur doit y ajouter les abonnements eau et électricité. Cette offre sera accompagnée de **10 nouveaux logements meublés en 2024**.



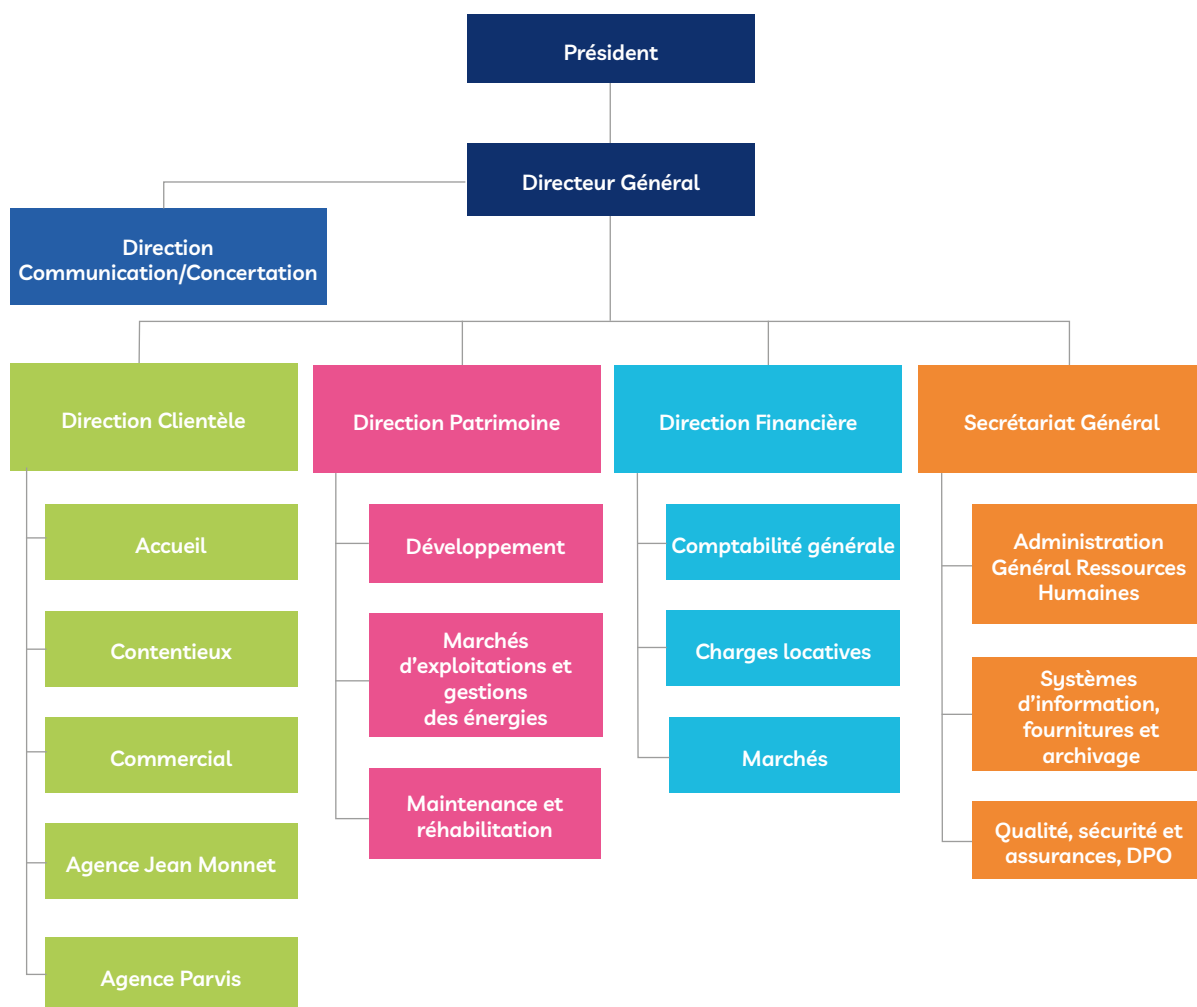
Ces logements sont réservés aux locataires de moins de 30 ans.

VISITE VIRTUELLE



Des ressources humaines mobilisées pour l'intérêt collectif

Organigramme



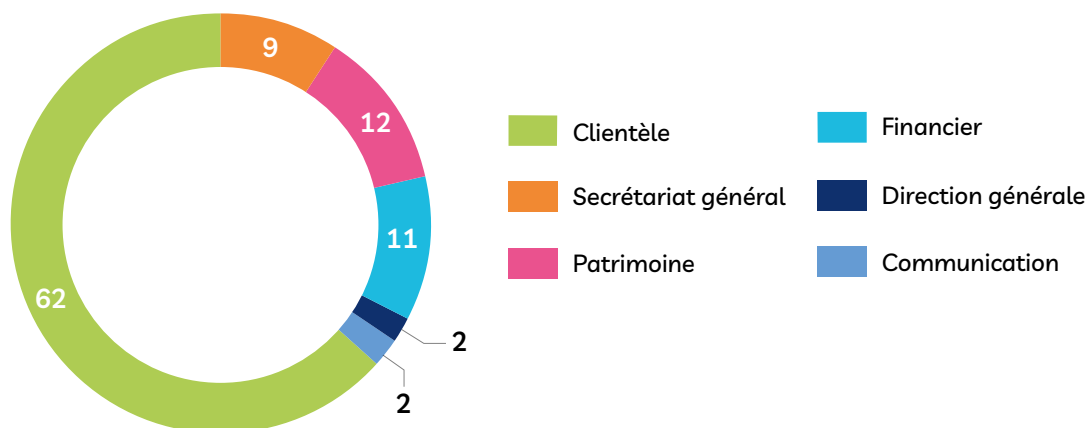
Répartition H/F :
38 HOMMES / **60** FEMMES

Moyenne d'âge :
48.6 ANS

Ancienneté moyenne :
12.9 ANS

Taux d'absentéisme :
3.76 %

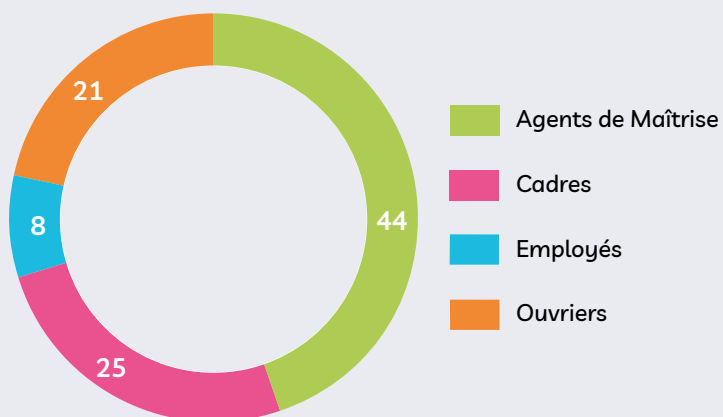
Les ressources humaines en chiffres :



| RECRUTEMENTS | 19 |
|-------------------------|----|
| CDD saisonniers | 5 |
| CDD | 5 |
| CDI | 8 |
| Contrat d'apprentissage | 1 |

| DÉPARTS | 11 |
|--|----|
| Retraite | 2 |
| Démission | 7 |
| Fin de période d'essai à l'initiative du salarié | 1 |
| Licenciement pour inaptitude professionnelle | 1 |

Effectif par CFP :

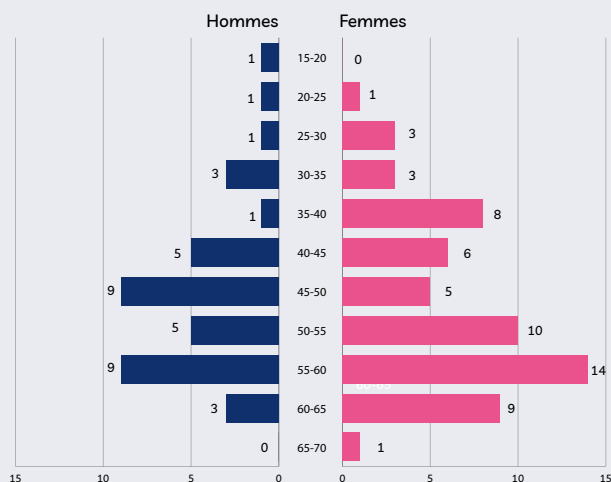


**Index Egalité
Hommes Femmes :**



80/100

Pyramide des âges :





Former les équipes pour anticiper les métiers de demain

2 139
Heures de formation

4.77 %
de la masse salariale

29
modules concernés

Entretien orienté solution : accompagner les locataires en situation d'impayés

Ce parcours de formation initié fin 2022 s'est prolongé jusqu'en octobre 2023. 12 journées y ont été consacrées, pour un temps de formation total de 112 heures. 28 collaborateurs se sont prêtés à l'exercice.

Cette démarche s'engage dans le projet d'entreprise d'une communication efficace. Ce parcours a amené nos collaborateurs à adapter leur communication envers le locataire afin qu'il devienne partie prenante dans les engagements.

Favoriser les mobilités douces

Dans le cadre de mise en œuvre du projet d'entreprise **Satisf'Action 2025**, SLH a signé un accord Mobilités Durables en juin dernier.

En effet, SLH souhaite impulser un nouvel élan dans la démarche de la transition énergétique et inciter les collaborateurs à utiliser les moyens de transports dits à « mobilités douces » pour leurs trajets domicile-travail. Le bilan dressé sur le 2nd semestre 2023 est encourageant

Vélo :
4 668.80 km
parcouru pour 1 421 trajets.
Ce sont 154 km supplémentaires par rapport au 1^{er} semestre 2023



Covoiturage :
1 138.50 km
parcourus pour 854 trajets



Engins non thermiques :
173.60 km
parcourus pour 80 trajets



Titre de transport hors abonnement :
12 titres
pris en charge à 50 %



Télétravail



58 postes

sont actuellement éligibles au télétravail.

Après 1 an ½ de mise en place, le dispositif s'installe dans les pratiques.



EN 2022

638 jours



EN 2023

729 jours



EN 2022

42 salariés

ont effectué du télétravail



EN 2023

47 salariés

ont effectué du télétravail

Faciliter l'intégration des nouveaux salariés

SLH a souhaité réunir les collaborateurs fraîchement arrivés lors d'une journée d'intégration. Celle-ci s'est tenue le 21 juin 2023 et a réuni **14 nouveaux salariés**.

Au cours de la matinée, chaque direction a présenté le fonctionnement de SLH à travers les différents métiers au sein de leur service, les missions et leurs champs d'actions. Ces échanges ont été suivis d'un temps de présentation du CSE. Un déjeuner convivial est venu ponctuer agréablement la journée. L'après-midi a été consacrée à des visites de patrimoine.



Favoriser l'insertion des jeunes

A travers l'accueil de stagiaires :

Au cours de l'année 2023, SLH a pu accueillir 12 stagiaires allant de 3 jours (stage de découverte) à 1 mois. Lors d'accueil de stage de 3 jours, il est organisé un parcours de découverte des différents métiers existants au sein de SLH.

Quelques projets menés sur des stages longs :

Service clientèle :

Accueil des locataires en leur apportant un 1^{er} niveau de réponse, de conseil.

Service RH :

Création d'un livret d'accueil dédié aux stagiaires.

Service Informatique :

Création de procédures, création de scripts Powershell affectation téléphone mobile via MDM, gestion de parc (GLPI), création d'image et déploiement PC via MDT.



En allant à la rencontre des étudiants

SLH souhaite renforcer son partenariat avec les écoles en étant présent sur les diverses manifestations : carrefour de l'orientation, forum des métiers, portes ouvertes des écoles.

Une première démarche a été engagée en cette fin d'année auprès :

- De l'ESPI (Ecole Supérieure des Professions Immobilières).
- Du lycée Europe auprès des élèves de première et de terminale. AGORA (Assistance à la Gestion des Organisations et de leurs Activités).



En accueillant de jeunes alternants

En septembre 2023, SLH a accueilli un alternant BTS Professions Immobilières sur le métier de la Gestion Locative.

Fort de cette 1^{ère} expérience, SLH a pour objectif de continuer sa démarche d'accueil d'alternance pour la rentrée prochaine, notamment, sur les métiers de la finance, communication et gestion locative.

Dialogue social

3 négociations

menées avec les partenaires sociaux :

- Un accord concernant la Négociation Annuelle Obligatoire (NAO) et la Prime sur le Partage de la Valeur (PPV),
- Un nouvel accord d'intéressement,
- Un accord Forfait Mobilités Durables en remplacement de l'accord IK vélo.

Dénonciation de l'Accord Collectif :

Notre organisation ainsi que nos métiers ont profondément évolué depuis la signature de notre accord collectif en vigueur depuis janvier 2012.

Une révision ainsi que 4 avenants ont rendu sa lisibilité complexe.

De plus, une négociation de branche a été signée en novembre 2023 pour définir une nouvelle classification commune applicable aux sociétés coopératives d'HLM, aux OPH et aux sociétés de coordination.

Pour toutes ces raisons, l'accord a été dénoncé le 20 septembre 2023. Une négociation sera conduite au cours de l'année 2024.

Perspectives 2024

Des livraisons de logements nombreuses et attendues

Dans un marché locatif qui se tend, ce sont 10 programmes et 118 logements qui seront livrés en 2024.

| | |
|---|--|
| Sèvremoine Saint Germain sur Moine 6 appartements – janvier | Mauléon 6 pavillons – mars et mai |
| Le May sur Evre 22 appartements – janvier | Sèvremoine Saint Germain sur Moine 4 pavillons – avril |
| Cholet – Val de Moine 42 appartements – février | La Tessoualle 9 pavillons – mai et juillet |
| Lys-Haut-Layon – Vihiers 3 pavillons – mars | Sèvremoine – Roussay 18 chambres – juin |
| La Romagne 4 pavillons – mars | Lys-Haut-Layon – Vihiers 4 pavillons – fin 2024 |

Et afin de poursuivre ces efforts de construction, 18M € seront investis en 2024 dans la construction de futurs programmes.



Vers une nouvelle ambition patrimoniale forte en synergie avec Habitat Réuni

En 2023, Habitat Réuni a mené une étude avec le cabinet ERESE permettant à tous les associés de projeter leur trajectoire carbone à l'horizon 2050 afin de mesurer le niveau d'effort restant à parcourir pour atteindre les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC).

Cette étude a montré que les pratiques actuelles d'amélioration du patrimoine ne suffiront pas à atteindre l'objectif de décarbonation visé.

Ainsi, chaque associé s'est engagé, notamment, aux actions suivantes :

- Réaliser un bilan carbone portant sur l'ensemble de ses activités (scope 1, 2 et 3) et notamment sur l'ensemble de son patrimoine courant 2024 et définir une stratégie de décarbonation de l'ensemble de son parc,
- Se doter d'un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine intégrant davantage les enjeux de rénovation thermique et énergétique, d'ici fin 2025,
- Intégrer un volet renaturation et biodiversité dans ses politiques patrimoniales.

La Direction Patrimoniale, en charge de décliner ces engagements, va être accompagnée des cabinets HTC et ERESE pour la mise en place de ces premières étapes.

L'ensemble des équipes engagées dans une démarche collaborative

Des ateliers d'échange ont été proposés à l'ensemble des collaborateurs en janvier 2024. Ils ont permis de partager le souhait d'une entreprise plus vivante où chacun peut contribuer en autonomie et en responsabilité, en étant à l'écoute de l'autre et en osant prendre sa juste place au service du collectif.

A la suite de ces rencontres, 4 groupes projets se sont formés autour de thématiques variées :

- **L'organisation de la Direction Clientèle**
Objectif : Proposer une organisation plus fluide, transversale et polyvalente, moderniser la relation client.
- **La transformation digitale**
Objectif : Définir les outils numériques au service des collaborateurs pour faciliter le travail collaboratif et rendre nos procédures plus efficaces.
- **Les précurseurs engagés**
Objectif : Proposer toutes actions et initiatives répondant aux enjeux identifiés lors des 4 rencontres de janvier.
- **L'organisation du temps de travail**
Objectif : Proposer une organisation du temps de travail permettant à la fois de contribuer à une meilleure QVT et d'améliorer la qualité de service rendu à nos locataires.
Le travail de ces différents groupes doit se mettre en place tout au long de l'année 2024.

Un nouvel accord collectif en préparation

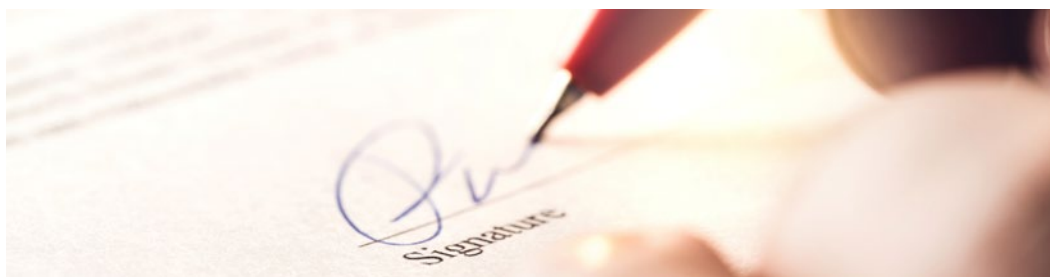
Notre organisation ainsi que nos métiers ont profondément évolué depuis la signature de notre accord collectif en vigueur depuis janvier 2012.

Une révision ainsi que 4 avenants ont rendu sa lisibilité complexe au regard des nombreuses thématiques qu'il aborde :

- **L'organisation du temps de travail** : durée du travail, aménagement du temps de travail (gestion des RTT), CET, congés,
- **La classification des emplois et les rémunérations** : référentiel des emplois, salaire de recrutement et salaire de référence, grille de rémunération, primes dont 13^{ème} mois, indemnités de déplacements, titres-restaurant, allocation pour les médailles du travail.

De plus, une négociation de branche a été signée en novembre 2023 pour définir une nouvelle classification commune applicable aux sociétés coopératives d'HLM, aux OPH et aux sociétés de coordination.

Pour toutes ces raisons, l'accord collectif en vigueur a été dénoncé le 20 septembre 2023. Une négociation est en cours tout au long de l'année 2024 pour signer un accord en fin d'année pour application dès janvier 2025.





**Des femmes
et des hommes...
de l'expérience**

+ de 100 ans d'expérience du logement social

Un seul numéro

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

02 41 75 25 25

SÈVRE LOIRE HABITAT

34 rue de Saint Christophe
CS 32144 - 49321 Cholet Cedex

slh-habitat.fr

