

L'an DEUX MILLE VINGT-DEUX, le VENDREDI 18 NOVEMBRE, à 15 h 06, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SIXIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 17 h 58).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Ibrahim DINDAR, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE (arrivée à 15 h 34 au rapport n° 22/6-001), Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, Karel MAGAMOOTOO, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Jacqueline PAYET, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY, Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Dominique TURPIN	pour toute la durée de la séance	par Benjamin THOMAS
Marie-Anick ANDAMAYE	jusqu'à son arrivée à 15 h 34 au rapport n° 22/6-001	par Brigitte ADAME
David BELDA		par Monique ORPHÉ
Éric DELORME		par Gilbert ANNETTE
Joëlle RAHARINOSY		par Jacques LOWINSKY
Gérard CHEUNG LUNG		par Christèle BEAUMIER
Alexandra CLAIN	pour toute la durée de la séance	par Jean-François HOAREAU
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDI		par Karel MAGAMOOTOO
Michel LAGOURGUE		par Jean-Pierre HAGGAI
Jean-Régis RAMSAMY		par Henriette BABET

DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (41 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre du (de l', de la)	rapport n°
- Sonia BARDINOT	députée / Ville	CAUE	22/6-011 et 22/6-012
(*) Éric DELORME (mandataire : Gilbert ANNETTE)	députés / Ville (titulaire)	Sidélec Réunion	22/6-013
- Jean-François HOAREAU	(suppléant)		
- Jean-François HOAREAU	députés / CINOR	ÉPFR	22/6-020
- Julie PONTALBA			
- Gilbert ANNETTE			
- Benjamin THOMAS			
(*) David BELDA (mandataire : Monique ORPHÉ)	député / Ville	SÉDRÉ	22/6-021
- Érick FONTAINE	député / Ville	SHLMR	du 22/6-024 au 22/6-026

CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement	Sidélec Réunion	Syndicat intercommunal d'Électricité du Département de la Réunion (Comité syndical)
CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion	ÉPF Réunion	Établissement public foncier de la Réunion
SÉDRÉ	Société d'Équipement du Département de la Réunion	SHLMR	Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

(*) *élus absents / représentés*

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Marie-Anick ANDAMAYE	arrivée à 15 h 34	au rapport n° 22/6-001
Vincent BÈGUE	parti à 16 h 37	au rapport n° 22/6-002
Audrey BÉLIM	sortie à 17 h 00	au rapport n° 22/6-003
	revenue à 17 h 07	au rapport n° 22/6-005
Sonia BARDINOT (voir élue intéressée : CAUE)	sortis à 17 h 19	au rapport n° 22/6-011
Philippe NAILLET	revenus à 17 h 23	au rapport n° 22/6-012
Jean-François HOAREAU (voir élu intéressé : Sidélec Réunion)	sorti à 17 h 23	au rapport n° 22/6-013
	revenu à 17 h 28	au rapport n° 22/6-015
Gilbert ANNETTE	sorti à 17 h 23	au rapport n° 22/6-013
	revenu à 17 h 29	au rapport n° 22/6-016
Jean-François HOAREAU Julie PONTALBA Benjamin THOMAS (voir élus intéressés : ÉPFR)	sortis à 17 h 34 revenus à 17 h 35	avant le rapport n° 22/6-020 après le vote
Gilbert ANNETTE (voir élu intéressé : ÉPFR)	parti à 17 h 34	avant le rapport n° 22/6-020

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

(suite)

Monique ORPHÉ	sortie à 17 h 35	avant le rapport n° 22/6-021
	revenue à 17 h 37	au rapport n° 22/6-024
Érick FONTAINE <small>(voir élu intéressé : SHLMR)</small>	sorti à 17 h 37	avant le rapport n° 22/6-024
	revenu à 17 h 40	après le vote du rapport n° 22/6-026
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	sortie à 17 h 43	au rapport n° 22/6-029
	revenue à 17 h 48	au rapport n° 22/6-034

OBJET **SHLMR**
Rapport des représentants de la Ville de Saint-Denis pour 2021

L'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales régissant l'administration et le contrôle des Sociétés d'Économie Mixte Locales (SÉML) prévoit que les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements d'actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au Conseil d'Administration ou au Conseil de Surveillance, et qui porte sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées à la Société d'Économie mixte.

La Commune de Saint-Denis est actionnaire de la SHLMR et possède 2 % de son capital social.

Au sein du Conseil d'Administration, la Ville est représentée par Monsieur Érick FONTAINE.

Au service de la Réunion depuis cinquante ans aujourd'hui la mission de la SHLMR va désormais au-delà du simple logeur ; elle est devenue un acteur économique, urbain et social du territoire réunionnais au service de la ville durable. Les domaines d'intervention de cette SÉML sont variés et touchent en particulier à la réalisation et à la gestion de logements. Elle joue un rôle d'opérateur global apportant des réponses sur le logement locatif, les logements destinés à des populations spécifiques (séniors, jeunes, personnes handicapées...), l'aménagement et l'accession à la propriété.

Les faits marquants pour l'activité en 2021

2021 est une année remarquable pour la SHLMR qui a fêté ses cinquante ans. La réorganisation engagée en 2020 et axée sur des stratégies territoriales de proximité, est confortée par la signature ou le renouvellement de conventions avec le Département, la CIREST et Saint-Paul ou de déclaration d'intention à l'image du partenariat avec la Ville de Saint-Denis.

Le 21 juin 2021, la société obtient le label « Quali'Hlm » qui se caractérise par la concertation avec les associations de locataires en ce qui concerne l'amélioration continue de la qualité de service. Elle s'investit aussi dans l'innovation en créant le label « Logement des Hauts » : un référentiel qui est 100 % réunionnais pour l'amélioration du logement des hauts.

Depuis deux ans, on observe une baisse d'activité en matière d'aménagement, une tendance confirmée par la clôture d'opérations d'aménagement sans lancement de nouvelles opérations. Sur les dix-sept opérations gérées par le service aménagement, sept sont en phase de clôture. On peut constater que l'activité aménagement se concentre particulièrement sur le territoire du TCO.

2021 confirme aussi la diminution progressive de la production du logement social neuf sur le territoire. Toutefois, grâce aux plans de relance et au Plan d'Investissement volontaire (PIV), la SHLMR a mis mille-quatre-vingt-treize logements en chantier. La SHLMR a livré en 2021, sept-cent-vingt-et-un logements dont cent-quarante-cinq en production interne et cinq-cent-soixante-seize en VEFA et a fait l'acquisition de cinq terrains représentant 3,46 ha.

Les livraisons se font en majorité sur les territoires de Saint-Pierre et de Saint-Denis. En outre, à cause de la crise sanitaire, la maîtrise d'ouvrage interne connaît un certain retard. Il faut souligner particulièrement, la réactivité de la SHLMR dans le relogement de seize familles suite à l'incendie d'un groupe d'habitations sur le territoire de Saint-Denis, en décembre 2021.

En matière de réhabilitation, avec la validation au Conseil d'Administration du nouveau Plan stratégique du Patrimoine 2021-2030, la SHLMR a pour objectif de réhabiliter autant de logements qu'elle en produit.

Le bilan économique

Globalement pour l'entreprise, il ressort du bilan économique pour l'année 2021 un résultat d'exploitation de 16 416 000 € contre 11 626 000 en 2020 et un résultat net de 14 345 000 € contre 13 031 000 en 2020.

Les perspectives pour 2022

Avec la crise sanitaire, un plan de relance exceptionnel est mis en œuvre pour booster la construction, de logements, maintenir l'emploi et soutenir les Réunionnais en difficulté.

Des cessions foncières sont en cours dans les opérations des territoires de l'Ouest (Port, Saint-Paul, Étang-Salé). Toutefois, Il faut noter que, malgré l'acquisition de 3,46 ha de foncier en 2021, l'activité foncière reste limitée ; la réserve représente quatre-cents logements soit moins d'une année de programmation.

Dans le secteur d'activité de l'aménagement qui est un enjeu important sur l'île, la société connaît un développement difficile. Les procédures de la clôture de quatre RHI doivent être finalisées comme celles de Mare à Vieille Place à Salazie, de Bois-de-Nèfles et de Bois-Rouge à Saint-Paul ainsi que celle de l'opération « Badéra » à Saint-Joseph.

L'achèvement de quelques études préopérationnelles doit permettre le lancement de l'opération de RHI Bellemène Macabit, la réalisation de travaux sur Saint-Joseph et Saint-Paul. La société s'attachera par ailleurs à porter une attention particulière au cadre de vie de ses résidences, notamment au travers du développement durable.

Mise en œuvre du Plan stratégique du Patrimoine dans le cadre de la réhabilitation du parc pour atteindre l'objectif fixé en concordance avec les perspectives d'Action Logement.

Conformément à la réglementation, je vous demande de prendre acte des éléments présentés par le représentant de la Ville de Saint-Denis au Conseil d'Administration de la SHLMR.

Je vous demande de bien vouloir prendre acte de ce rapport.

OBJET **SHLMR**
Rapport des représentants de la Ville de Saint-Denis pour 2021

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le RAPPORT N°22/6-016 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jean-Max BOYER - Conseiller municipal au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
(pas de vote)

Prend acte du rapport d'activité de la SHLMR pour l'année 2021.

Rapport d'Activité 2021

50 ans
SHLMR 

50 ans au service de La Réunion



L'année 2021 est une année remarquable pour la SHLMR : elle a fêté ses 50 ans. Au-delà de ce demi-siècle au service du logement des réunionnais, cette année de deuxième phase de crise sanitaire nous a amené à nous réinterroger sur notre rôle sur le territoire.

Nous avons commencé il y a 50 ans comme un simple bailleur, dans l'urgence de loger de nombreux salariés mais aussi rapidement d'accompagner la sortie de l'insalubrité de nombreuses familles qui dans les années 70 n'avaient pas accès à un logement décent, parfois même sans eau courante.

Aujourd'hui 50 ans après, notre mission, le rôle dans lequel est attendu la SHLMR, va bien au-delà du simple logeur. C'est un acteur économique, urbain et social du territoire, de la ville que nous qualifions de « durable ».

À cette occasion, la 1ère édition de la Convention régionale d'Action Logement a eu lieu au Kabardock au Port. Plusieurs tables rondes se sont tenues autour de différents axes avec différents interlocuteurs :

"Soutenir un développement équilibré du territoire" en présence de Aude QUIDBOEUF, DGA Aménagement Ville du Port, Patrice SELLY, Président de la CIREST et Maire de Saint-Benoît, Patrick LEBRETON, 1er Vice-Président

de la Région et Maire de Saint-Joseph, Gilles TARDY, Directeur général de la SHLMR et Sylvine FLORENTIN, Directrice PIV Action Logement Services

"En action pour la cohésion sociale et la solidarité au sein des quartiers" en présence de Ericka BAREIGTS, Maire de Saint-Denis, Nadia BOUYER, Directrice générale Action Logement Groupe et ARASH KHALATBARI, Directeur de l'action sociale SHLMR

"S'engager pour une construction durable et l'amélioration des conditions de vie" en présence de Eric WUILLAI, PDG CBO Territoria, Stéphane BROSSARD, Président d'honneur de la Fédération Réunionnaise du BTP, Vanessa MIRANVILLE, Maire de La Possession et Valérie LENORMAND, Directrice générale Adjointe SHLMR

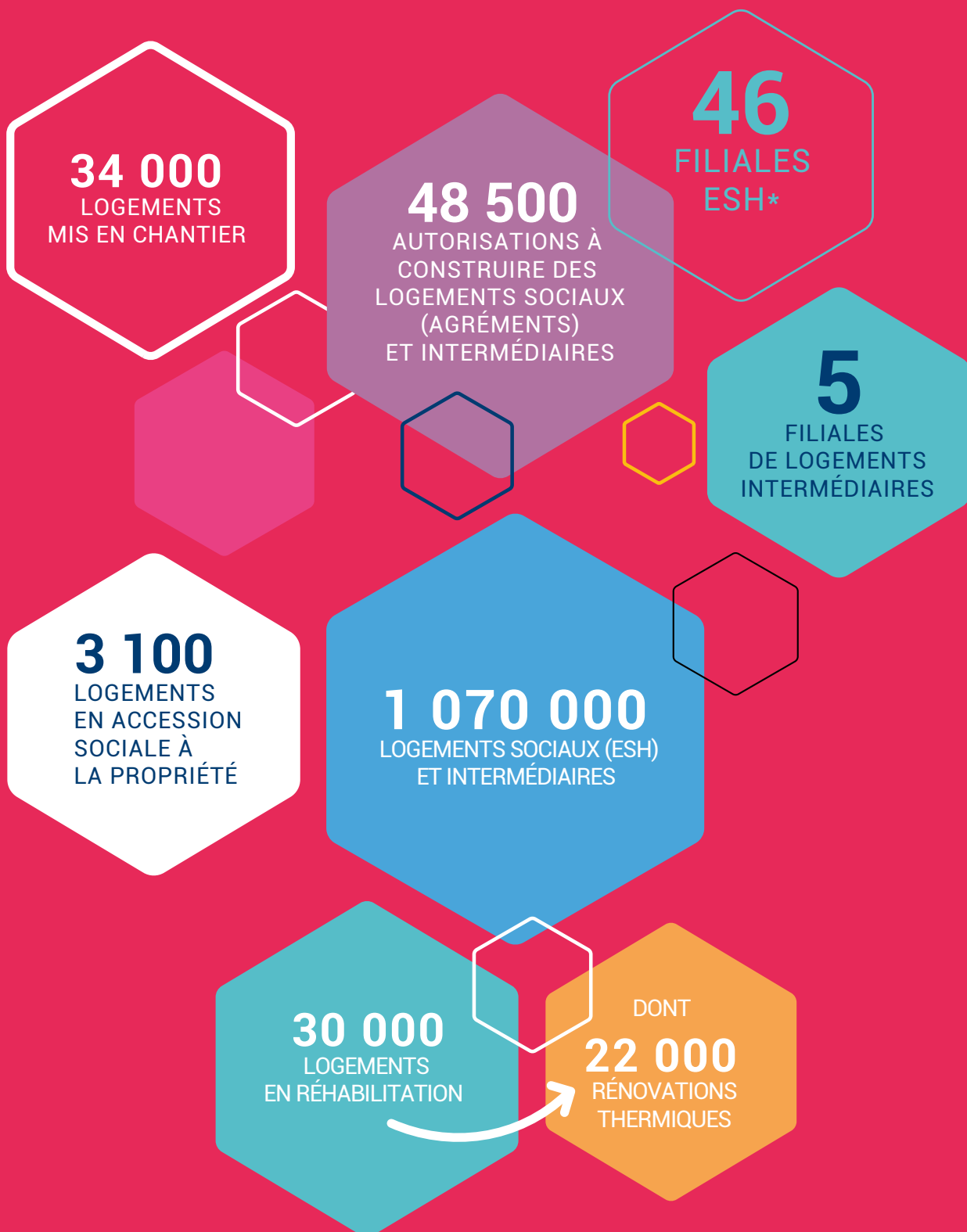
Ce sont près de 200 acteurs du logement et de l'emploi, qui ont été réunis pour échanger et débattre sur ces thématiques, après une introduction de François CAILLÉ, Président du Comité Territorial d'Action Logement et de la SHLMR, de David SAM-LOCK, d'Olivier HOARAU, Maire du Port et de Jacques BILLANT, préfet de La Réunion. Une journée a été consacrée aux salariés afin de fêter tous ensemble ce demi-siècle, l'occasion de remercier chaque collaborateur pour son investissement à la SHLMR.



CHIFFRES CLÉS

ActionLogement

AU 31.12.2021



* ESH : Entreprises Sociales pour l'Habitat

Mot du président du groupe ALI



©Crédit photo : Ivan Mathieu

Notre objectif est simple : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

Nos filiales immobilières sont restées fortement mobilisées en 2021 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au service de la relance et au plus près des besoins des bassins d'emploi.

Alors que la production HLM nationale a fléchi significativement en cette année 2021, la production collective de nos filiales immobilières a dépassé nos objectifs déjà ambitieux. Notre contribution à l'objectif de production de 250 000 agréments en 2021-2022 est déterminante et déjà très significative : près de 48 000 agréments de logements sociaux en 2021, soit un tiers de la production nationale, un accompagnement renforcé dans le parcours résidentiel et toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes. Nous avons atteint notre objectif du doublement de la production en 5 ans.

Aujourd'hui, Action Logement Immobilier s'affirme comme un acteur majeur de l'équilibre des quartiers et des villes, en tant qu'opérateur de la mixité sociale confirmé par une majorité des attributions de logements au profit des salariés et du soutien à la revitalisation des coeurs de bourgs.

Face à cette réussite, je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2021 au service de la priorité première qu'est la réponse du Groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires. Je souhaite saluer le grand professionnalisme de nos dirigeants qui œuvrent au quotidien auprès des élus et des partenaires locaux pour apporter des solutions adaptées au quotidien et de plus en plus pointues. Je souhaite enfin remercier la mobilisation sans faille de l'ensemble des salariés du pôle immobilier : engagés et au service des locataires et des territoires qui font la grandeur de notre utilité sociale. Je sais que nous leur devons nos résultats.

Il nous faut à présent continuer notre effort avec des ambitions toujours plus exigeantes en cette année de démonstration et de négociation à venir avec l'Etat : Production, réhabilitation énergétique, stratégie RSE et modernisation sont les piliers clés de notre développement futur au service de solutions de logements qualitatives et innovantes pour les salariés. Pour réussir, nous valoriserons les réussites de nos filiales dans les territoires au service du collectif.

Face aux nouveaux enjeux et inquiétudes qui peuvent émerger et interroger nos filiales, nos salariés et nos partenaires, notre ambition doit rester simple et forte : améliorer la vie quotidienne de nos locataires et renforcer la fierté de nos salariés d'appartenir au Groupe Action Logement.

Frédéric CARRE,
Président du Conseil d'Administration
d'Action Logement Immobilier

CHIFFRES CLÉS

SHLMR 

Groupe ActionLogement

AU 31.12.2021

721
LOGEMENTS
LIVRÉS

27 772
LOGEMENTS
+ LOGES
+ FOYERS

1093
LOGEMENTS MIS
EN CHANTIER

2 380
LOGEMENTS
ATTRIBUÉS

402
LOCAUX
COMMERCIAUX

167,5 M€
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

414
SALARIÉS

14,3 M€
de résultat net

178 568
HEURES
D'INSERTION RÉALISÉES

91%
DE NOS DÉPENSES
INJECTÉES LOCALEMENT
SOIT 180 000 000 € TTC

Mot du président SHLMR



50 ans déjà que la SHLMR intervient au profit des Réunionnais, 50 ans de constructions, d'aménagement, de rénovation et d'innovation sociale.

En un demi-siècle la SHLMR est devenue un acteur incontournable de la vie de tous les jours, symbole souvent de parcours de vie et de l'accès à un logement décent à coût abordable. Au cours de toutes ces années notre société a montré sa capacité à s'adapter à la demande et à l'évolution des techniques,

mais d'abord et avant tout d'apporter la bonne réponse aux besoins des familles. Car la famille est un pilier de la société réunionnaise ; elle a beaucoup évolué depuis les années 70 car les familles sont moins nombreuses, la décohabitation est devenue fréquente, la taille des logements recherchés est plus petite. Adapter notre production et notre parc est devenu une nécessité.

« Objectif mieux vivre » disent les panneaux dans nos groupes les plus anciens, c'est toujours notre ambition au profit des salariés des entreprises, de nos gramounes et des familles. Car il est essentiel pour nous de loger la population Réunionnaise dans toute sa diversité, assurant ainsi un peuplement équilibré de nos quartiers et favorisant la cohésion sociale.

Au cours des années 70 nous étions des bâtisseurs et nous avons eu pour ambition d'apporter le meilleur de la technique pour les locataires, et un produit de qualité quel que soit le profil des familles ; nous le sommes encore et construisons avec l'ensemble des parties prenantes la ville de demain, durable et respectueuse de l'environnement.

Il suffit de comprendre le rôle qu'a eu la SHLMR dans le développement de la ville du Port depuis 50 ans pour comprendre quel partenaire essentiel nous représentons aujourd'hui et représenterons demain.

Mais malgré notre engagement les besoins de la population restent immenses et notre plan d'investissement de plus d'un milliard d'euros dans les 5 ans en est une réponse. Il garantit à lui seul un niveau d'activité élevé pour les entreprises du bâtiment.

Cette accélération de l'activité n'a été possible que parce que nous avons de tout temps été de bons gestionnaires, nous le serons encore plus à l'avenir.

L'appui du groupe Action logement s'est amplifié depuis deux ans à travers le plan d'investissement outre-mer ; nous avons su pleinement en profiter pour produire du logement intermédiaire, des résidences pour les jeunes et dès à présent engager un effort durable pour rénover notre parc. Dès cette année, 1000 logements sont financés, plus de 75 millions d'euros, 100 fois plus que par le passé. Cet effort nous comptons le maintenir pour les 10 ans à venir et parvenir à une qualité équivalente entre le patrimoine neuf et le patrimoine ancien.

C'est avec fierté que nous offrons des logements à loyers abordables, parfois inférieurs de 50% au prix du marché privé. C'est avec conviction que nous poursuivons nos efforts pour faire baisser les charges et obtenir un meilleur rapport qualité prix.

C'est une équipe, notre équipe, qui se renouvelle chaque jour pour relever ce défi ; son dynamisme est une garantie de réussite car c'est dans la force du collectif que nous améliorons chaque jour la vie des habitants.

2021 a montré à quel point nous avons su nous adapter à un contexte difficile, les années à venir seront le symbole d'un acteur qui va garantir le bien vivre ensemble par la construction et la rénovation certes, mais d'abord par sa capacité d'écoute, sa réactivité et son humanité dans une vision renouvée de sa mission.

François CAILLÉ,
Président du Conseil d'Administration
de La SHLMR

Gouvernance

**Représentant permanent
pour Action Logement Immobilier**
Sandrine DUNAND-ROUX

**Représentants Le Pacte d'Actionnaires
pour Action Logement Immobilier :**
François CAILLE, Président
Jean Pierre RIVIERE, Vice-Président
François CUVELIER
Eric BUFFI
Franziska GOBERBAUER
Stéphane BROSSARD

**Représentant permanent
GROUPE HABITAT EN REGION :**
Marc PLENET

Représentant permanent pour la CEPAC :
Katia SCHLOGEL

**Représentants Le Pacte d'Actionnaires
pour la CEPAC :**
Alain RIPERT
Pierre BONNERY

Représentants des locataires :
Marie Noëlle BEGUE
Marie Fabiola BREZE
Antoine ARAYE

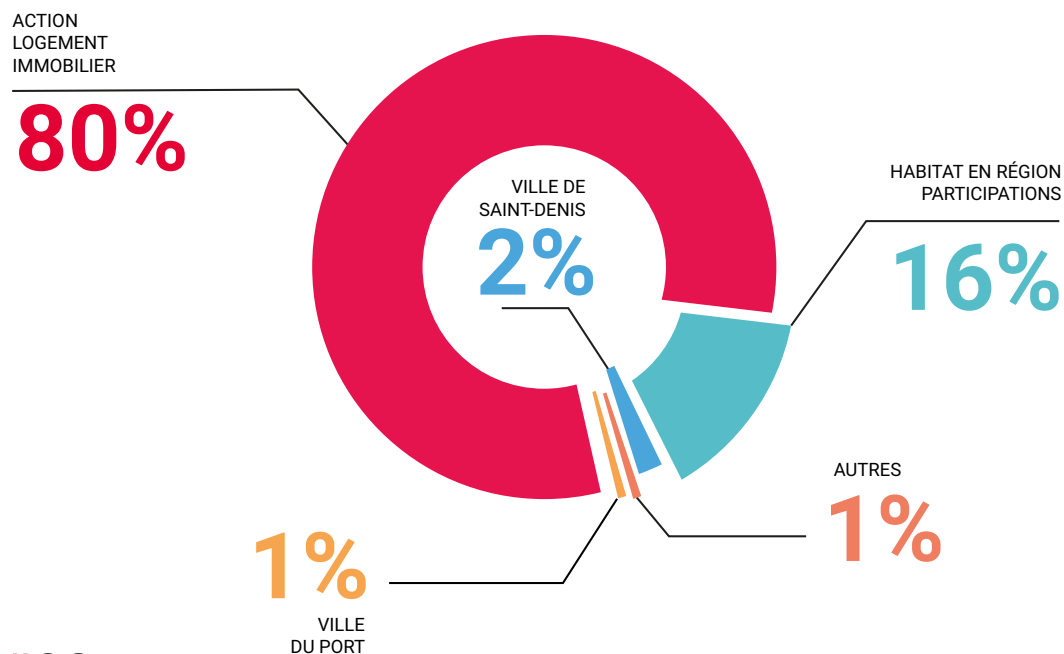
**Représentant permanent pour
la ville de Saint Denis :**
Erick FONTAINE

**Représentant permanent pour
Le Département :**
Béatrice SIGISMEAU

Représentant permanent pour le TCO :
Jasmine BETON

Représentant permanent pour la CIVIS :
Marie-Line BRINDON

Répartition du capital

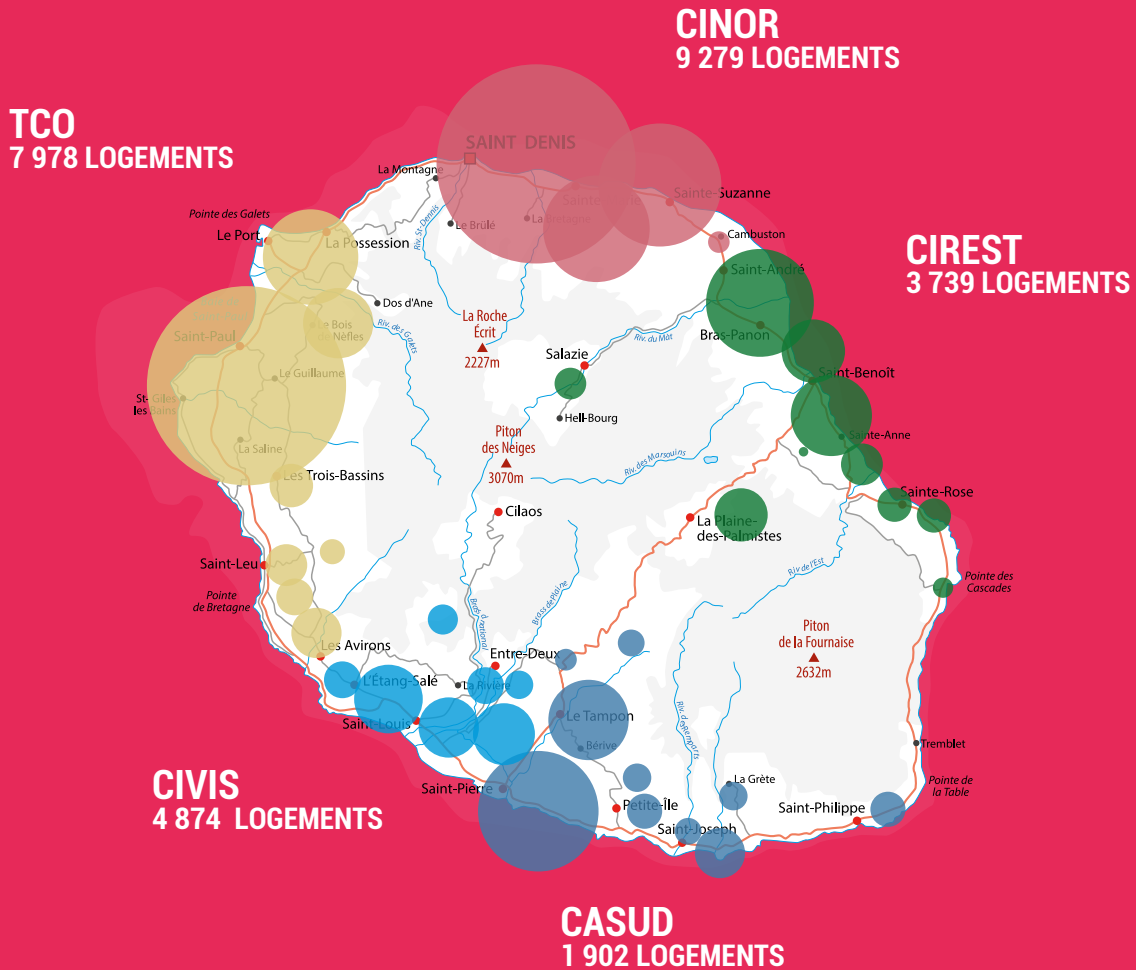


Le parc de la SHLMR

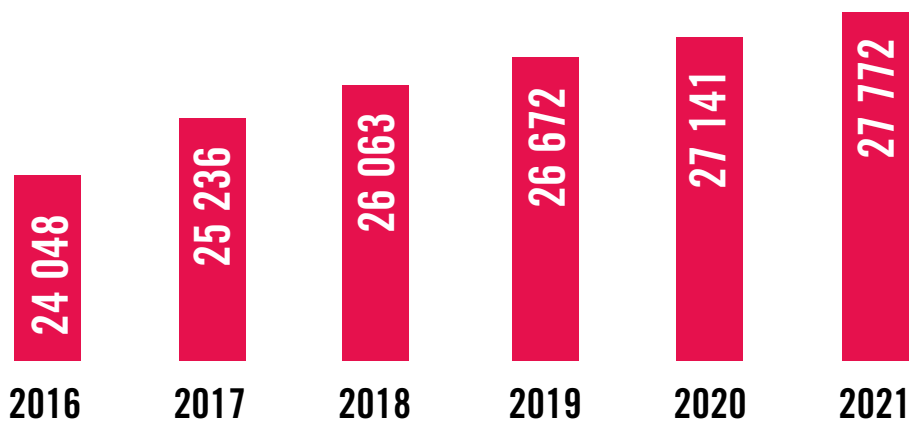
Répartition du parc par EPCI et agences

de 27 772 équivalents logements

(Logements + Loges + Foyers) au 31/12/2021



Croissance du parc



Satisfaction Clients

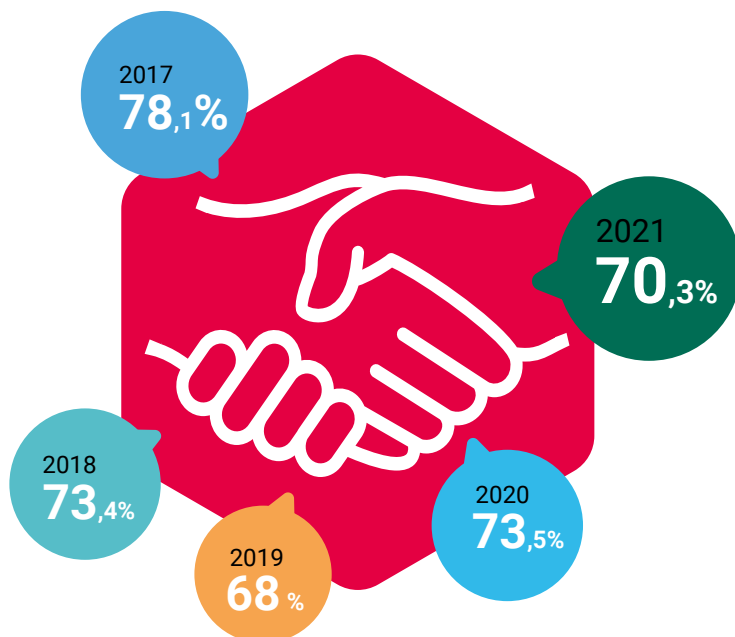
Satisfaction globale (en %)

Le score de satisfaction global ne s'est pas amélioré en 2021 (70,3%) malgré un travail important mené sur cette thématique.

-35 en 2019
-14,5 en 2022

Il est important de noter que le NPS* s'est nettement améliorée ce qui montre que la perception de l'amélioration de la qualité de service est réelle.

* NPS Note Promoter Score



La qualité perçue

La SHLMR a officiellement été labellisée QUALI HLM le 21 juin 2021.

Cette labellisation qui se caractérise par la concertation avec les associations de locataires matérialise 2 années de travail et d'amélioration continue sur notre qualité de service.

Écouter l'ensemble de nos parties prenantes et nous adapter constituent les socles de notre stratégie territoriale et cela se traduit en terme de management de la qualité des plans d'actions autour des axes suivants :

- La proximité,
- Une approche différenciée,
- Simplicité, réactivité, efficacité,
- La communication,
- Savoir-faire et compétences,
- L'amélioration continue.





La demande et les attributions de logement à La Réunion

Principales caractéristiques de la demande

Nombre de dossiers en attente :

- 35 553 en hausse de 7,31% en un an,
- 10 996 demandeurs sont locataires du parc social, soit 38,5% des demandeurs demandent à changer de logement. Les moins de 30 ans représentent 31% des demandeurs.
- 41% des demandeurs sont bénéficiaires des prestations,
- 36% des demandeurs n'ont pas leur propre logement, 9,3% des demandes en attente ont moins de 3 ans et 59% moins d'un an.
- Les T3 représentent la typologie de logement la plus demandée (48% des demandes concernent les T3 et T4 contre 30% pour les T2).
- 43% des demandeurs sont seuls
- Les revenus mensuels moyens sont inférieurs de 29% à la situation nationale (1 278 contre 1 799 €) 28% des demandeurs sont bénéficiaires du RSA contre 11% en métropole.

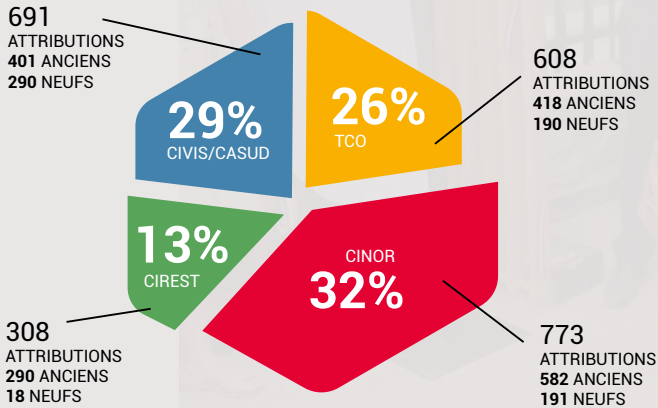
Principales caractéristiques de l'attribution

- Un délai moyen d'attente de 13 mois à la Réunion contre 16 au niveau national.
- Un déficit important d'attributions de petits logements (T1/T2)
- Une surreprésentation des attributions au bénéfice des jeunes (comparativement au poids de la demande)
- Des ménages relogés en situation financière bien plus précaire qu'en métropole : 43% disposent de moins de 1000 € mensuels contre 20% au niveau national
- 34% des attributaires sont bénéficiaires du RSA contre 12% au niveau national
- Une tension de 4,78% contre 4,30 en 2020 **mais une situation contrastée en fonction des territoires :** 3,36 % pour la CIREST, 6,79 % pour le TCO

* Source : Rapport annuel observatoire de la demande et des attributions dans le parc locatif social à La Réunion au 31/12/2021



Répartitions des attributions par EPCI en 2021



Remise des clés à une étudiante à la Résidence Aigue Marine à Sainte Clotilde.

L'attribution de logements à la SHLMR

À la fin de l'année, les équipes ont tenu **242 CALEOL** (Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) pour **2 380 lots attribués**, ce qui représente une hausse de 19% des attributions par rapport à l'année de 2020

Parmi ces lots attribués, 248 mutations ont été réalisées ce qui représente 10 % des attributions globales.

Le taux de vacance financière est de 1,91% sur l'année 2021 et le taux de vacance commerciale (en nombre de logements) est quant à lui de 1,10% ce qui représente moins de 500 logements vacants, soit une très belle performance des équipes de la SHLMR au profit des demandeurs de logement.

Il faut également noter que 982 salariés ont été logés ce qui représente 41,26% des attributions. Parmi ces attributions, 92% se situent sur les territoires de la CINOR et du TCO.

Pour l'année 2021, 1 374 relogements ont été réalisés en faveur des publics prioritaires, soit 57,73% des attributions contre 55% en 2020.

De plus, la SHLMR a relogé 16 des familles sinistrées suite à l'incendie du groupe d'habitations de la SIDR « LA MARINA » survenu en décembre 2021.

Les objectifs réglementaires de la Convention d'Utilité Sociale (CUS)

- **25% des demandes attribuées** au 1er quartile hors QPV : Cet objectif n'est pas atteint chez les autres bailleurs.
- **50% des demandes attribuées** autres quartiles en QPV : objectif atteint.

Locaux commerciaux

Présente sur 16 communes, la SHLMR enregistre 343 locaux occupés au 31 décembre 2021.

32 nouveaux clients ont trouvé le local correspondant à leurs recherches auprès de la SHLMR.

Les réservataires

52,94% des attributions, soit 1260 logements concernent les logements réservataires **soit 33% de plus qu'en 2020**.

Cette augmentation est due à la livraison des logements neufs et du fait de la gestion déléguée du contingent préfectoral.

19,11 % pour Action Logement

17,10 % pour la Préfecture et la CAF

14,59 % pour les Mairies et EPCI

2,14 % pour le Département

47,05 % pour la SHLMR

387
LOCAUX
COMMERCIAUX
AU 31/12/2021

Le recouvrement

La créance des locataires s'élève à 16M€ au 31/12/2021, dont un peu plus de 10M€ concernent les locataires ayant résiliés leurs baux.

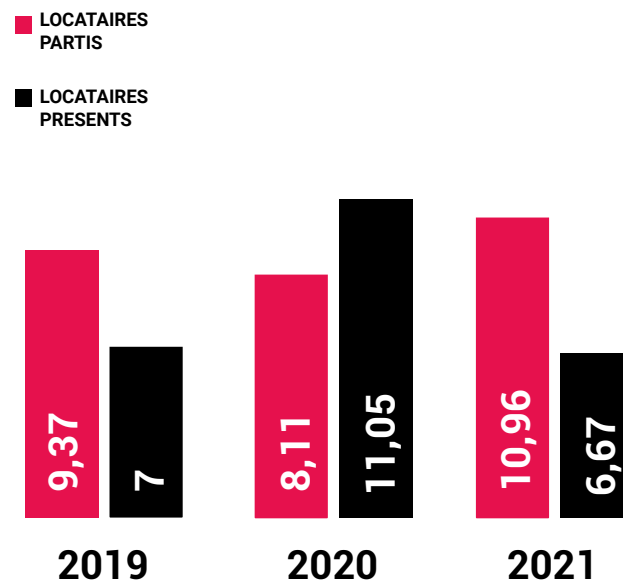
À partir de juillet 2021, l'encaissement a dépassé la barre des 100% dû au changement d'échéance dans le quittancement, ce qui entraîne un mois "blanc" pour le locataire.

La réforme des Tribunaux, ainsi que les relations avec la CAF et le partenariat avec la CCAPEX ont permis l'obtention de créneaux supplémentaires sur la juridiction de Saint-Denis, la mise en place de rencontres bilatérales trimestrielles mais aussi l'implication des associations de locataires.

Bilan des actions

- 945 commandements de payer ont été émis,
- 192 commandements de quitter les lieux,
- 357 assignations,
- 23 expulsions ont été réalisées,
- 101 passages en perte judiciaire pour 543 K€.

Évolution de la créance locataire en millions d'euros (au 31/12/2021)



+80%
DES RÉCLAMATIONS
DE MAINTENANCE
RÉGLÉES EN MOINS
DE 20 JOURS

Entretien et maintenance du parc

Maintenance et sécurité

Des efforts significatifs au niveau de l'exploitation et la maintenance ont permis de renforcer notre couverture contractuelle et nos objectifs de traitement des réclamations maintenance (plus de 80% des réclamations maintenance traitées en moins de 20 jours).

Mobilisation du service sur les surconsommations d'eau "non récupérables" auprès des locataires (Fuites sur les réseaux, actes de malveillances...). 65% de dégrèvement obtenus en 2021 ; 49% de dégrèvement obtenus en 2020.

Les dépenses d'Entretien & Maintenance représentent 29 M€, soit + 5 M€ (+16 %) en 2021.

#14

FOCUS ASCENSEURS

Avec le travail réalisé en commun avec les différents services, nous avons constaté une baisse très importante du nombre d'intervention sur les années 2020 et 2021 (- 30%) et cela pour tous les types d'interventions ainsi qu'un nombre d'arrêt de plus de trois heures en forte baisse.

Les baisses des interventions sur 2020 et 2021 sont essentiellement dues :

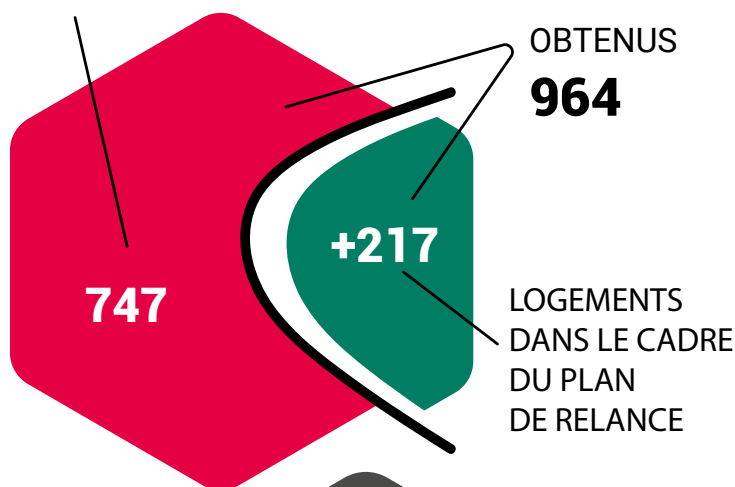
- A l'amélioration de la gestion des temps d'arrêts des ascenseurs,
- A la mise en place rapide de solutions suite à des problématiques techniques,
- A une meilleure communication entre les prestataires et les responsables techniques des agences,
- A l'étude et à l'analyse sur des problèmes récurrents (eau, accès machinerie, vandalisme...).

Le travail de communication auprès des locataires ainsi que les associations ont permis le bon déroulement des travaux et la limitation des réclamations.

La réhabilitation

Pour 2021, 964 logements ont fait l'objet d'un accord de financement avec l'Etat.

DEMANDE
DE FINANCEMENT
INITIAL 2021



2021 a été marquée principalement par la validation du nouveau Plan Stratégique du Patrimoine 2021-2030 par le Conseil d'Administration. Dans le cadre de ce nouveau PSP, **la SHLMR en concordance avec les objectifs d'Action Logement** oriente de manière significative ses efforts sur la réhabilitation du parc. Aussi, elle compte réhabiliter autant de logements qu'elle en produit, **c'est le « Plan 1000/1000 »**.

Avancement des 6 opérations en NPNRU

- **Victoria** : consultation des travaux effectuée, des nouvelles consultations sont prévues en toute fin 2021 ; Co-construction mis en place avec les locataires et réalisation du logement témoin,
- **Centre-ville** : phase conception en cours – Dépôt de financement 2022,
- **Europe 1 et 2** : études préalables et validation par un comité d'engagement,
- **Bouvet** : études préalables, validation du comité d'engagement et choix de la maîtrise d'œuvre,
- **M. Leclerc** : études préalables (hors tour), réflexion sur cœur d'îlot (parking couvert) en concertation avec la collectivité et la SIDR.

Il va de soi que les efforts de réhabilitation devront être liés au dynamisme très fort de construction.

Les enjeux de réhabilitation pèsent sur plus de 1/3 du patrimoine sur les 10 années à venir avec une part importante réalisée sur la première période des 5 ans dans les différents périmètres NPNRU. Concernant la mise en œuvre des plans de travaux, la mobilisation des équipes a été forte pour répondre aux nouveaux enjeux ambitieux du patrimoine et ce, malgré un contexte social et économique particulier. Ainsi **plus de 90% du PPT** ont été engagés conformément au PSP.

3 mesures sont prises dans les actions de réhabilitation :

- Face au vieillissement de la population, répondre à la demande forte des clients de disposer d'un logement adapté,
- Intégrer les enjeux urbains et environnementaux,
- Lutter activement contre la précarité énergétique et la limitation des pollutions et ce, dans le choix des équipements et ouvrages ainsi que dans l'accompagnement des familles dans l'usage de leur logement.

Développement et construction

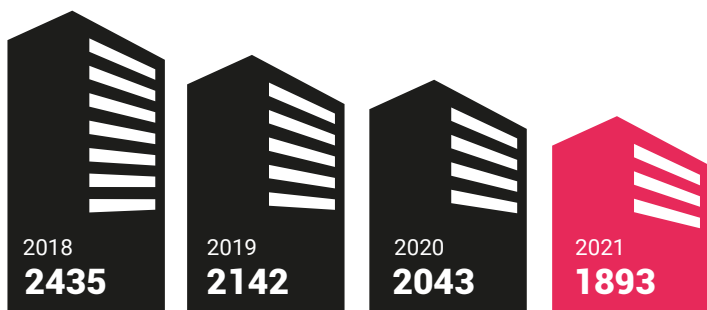
L'année 2021 est une année remarquable quant au nombre de logements mis en chantier caractérisant une année de reprise après 2020 qui fut marquée par le confinement.

Il est à noter que les prix pratiqués par les entreprises ont connus une augmentation sur toute l'année 2021 ;

Nombre de logements financés à La Réunion

À l'échelle de la Réunion, 1893 logements sociaux et 504 logements locatifs intermédiaires et PSLA ont été financés, à un bas niveau de programmation de logements sociaux.

Programmation de logement social neuf



La SHLMR quant à elle, a obtenu 688 agréments :

- 416 LLTS/LLS/PLS agréés soit 28% des agréments de La Réunion
- 243 LLI soit 48% des LLI du territoire
- 29 PSLA essentiellement sur la CIVIS et le TCO et les logements intermédiaires quasi exclusivement sur le TCO et CINOR.

Géographiquement les logements sociaux se situent essentiellement sur la CIVIS et le TCO, les logements intermédiaires sont quasi exclusivement sur le TCO et CINOR.

le gros œuvre a atteint des coûts particulièrement importants et tous nos appels d'offres sur ce lot ont été déclarés infructueux et ont nécessités des négociations.

DES RÉSIDENCES À TAILLE HUMAINE

14 Opérations

pour 416 Logements

OPÉRATION EN BIM
CONSTRUCTION

dont **60%**
certifiées NF HABITAT
ou NH HABITAT HQE

6 Opérations LLI

pour 243 Logements
Toutes certifiées NF HABITAT

30 Logements

taille moyenne d'une opération

1 RPA INNOVANTE

en partenariat avec le Département

Les mises en chantier

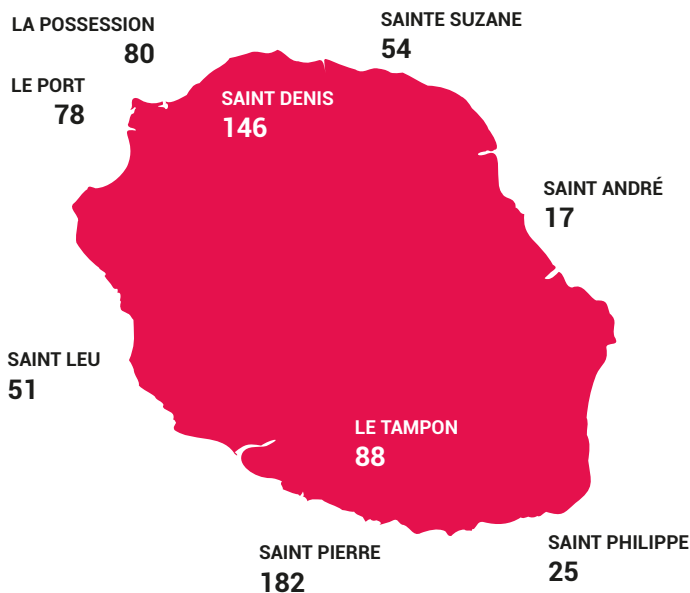
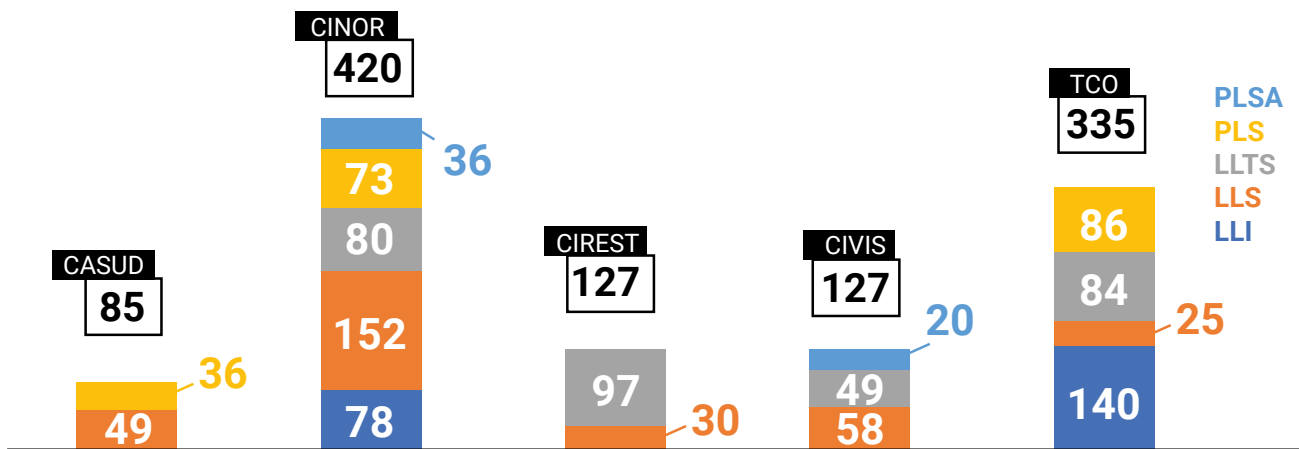
La SHLMR a mis en chantier 1093 logements en 2021

L'année 2021 est une année remarquable quant au nombre de logements mis en chantier caractérisant une année de reprise après 2020 qui fut marquée par le confinement.

Il est à noter que les prix pratiqués par les entreprises ont connus une augmentation sur toute l'année 2021 ; le gros œuvre a atteint des coûts particulièrement importants

et tous nos appels d'offres sur ce lot ont été déclarés infructueux et ont nécessités des négociations.

Les plans de relance et tout particulièrement les aides du PIV d'Action Logement nous ont permis de compléter nos plans de financement et lancer ainsi les chantiers.



Les livraisons

La SHLMR a livré cette année 721 logements, 145 en production interne et 576 en VEFA.

Les chantiers ont connu un retard tout particulièrement en maîtrise d'ouvrage interne. La crise sanitaire et le confinement de 2020 ont fortement perturbés les délais de chantier.

Les deux communes qui ont connu le plus de livraisons sont Saint Pierre et Saint Denis.

Aménagement

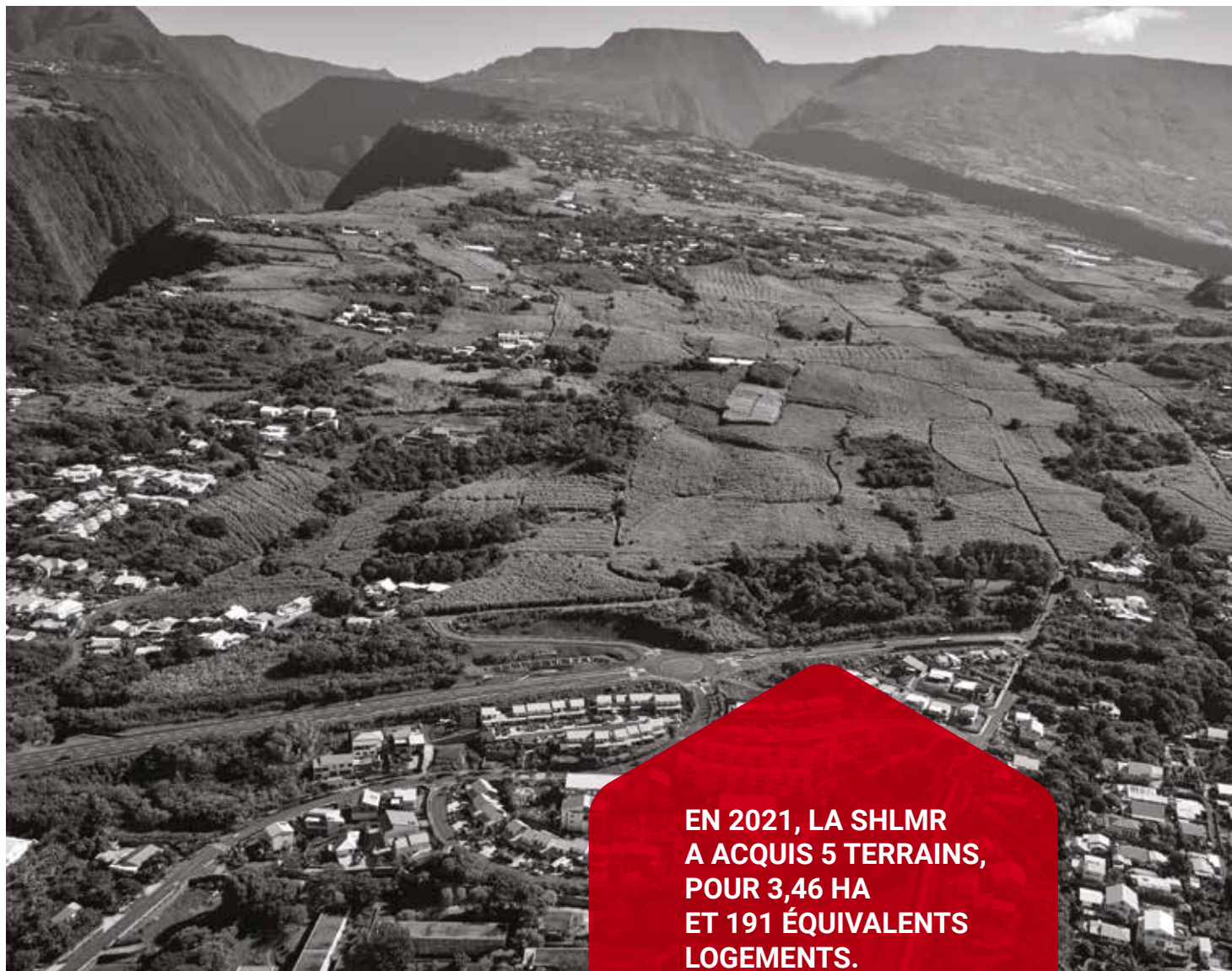
L'année 2021 voit la clôture d'opérations d'aménagement, sans aucune nouvelle opération, confirmant la baisse d'activité déjà amorcée depuis deux ans. Sur les 17 opérations gérées par le service aménagement, 7 sont en phase de clôture :

- 3 ont été clôturées au cours de l'année (RHI Primat, RHI Petite Ile, Etude pré-op Le Gol/Bellevue),
- 4 sont en cours de clôture (RHI Bois Rouge, RHI Salazie, RHI Bois de Nèfles, Badéra).

6% de la programmation 2021 provient de fonciers issus de l'aménagement. Notre positionnement sur les opérations en propre reste équilibré, malgré les freins rencontrés sur le Domaine des Brises qui limite le développement de cette activité. Toutefois, des opérations comme le Centaure permet rapidement de fournir des charges foncières tout en maîtrisant les risques pour la SHLMR. L'aménagement est un enjeu important pour l'île.

Tableau récapitulatif des faits marquants de 2021

COMMUNES	OPÉRATIONS	FAITS MARQUANTS 2021	PERSPECTIVES 2022
Saint Denis	Domaines des Brises	Relance auprès de la ville pour accélérer le lancement d'une modification du PLU	Lancement modification PLU
Le Port	ANRU Lepervanche Vergès	Achèvement travaux tranche	Cession parcelles restantes et rétrocession VRD
Salazie	RHI Mare à Vieille Place et Mare à Citrons	Lancement constructions des LLS fin de la concession d'aménagement	Clôture de l'opération
Saint Paul	RHI Bois rouge	Clôture juridique et administrative de l'opération	Quintus comptable et financier
Saint Paul	RHI Bellemène Macabit	Avis ARS défavorable sur dossier AEU Attente décision Ville et suite à donner	Décision Ville sur lancement étude pré opérationnelle d'une opération densifiée
Saint Paul	Bourg du Guillaume	Réalisation de travaux d'aménagement paysager sur parcelle CM 446	Lancement des études pré opérationnelles du Pôle de la croix lancement DUP sur Pôle collège
Saint Paul	Centaure	Fin 1ère tranche de travaux VRD Commercialisation des Lots	Signature des actes notariés lots promoteurs et lot sibles
Trois Bassins	RHI Bois de Nèfles	Cessions des LES	Clôture de l'opération
Saint Leu	RHI Le Plate	Poursuite procédure DUP Dépôt PA modification	Achèvement de la procédure de DUP et réalisation de la 2ème tranche des travaux VRD
Saint Leu		Financement LBU de l'opération ELIE 2	Arrêté PA modification Financement LBU de l'opération ELIE 2
Etang Salé	ZI les Sables	Achèvement des travaux VRD Cessions de 5 lots libres et de la parcelle équip.pub	Cession des lots libres Rétrocession des VRD
Saint Joseph	Badéra	Achèvement des travaux d'aménagement du corridor écologique	Clôture de l'opération
Saint Joseph	Vincendo Chemin café	Lancement des études pré opérationnelles	Achèvement des études pré opérationnelles
Bras Panon	Vergers créoles	Lancement des études pré opérationnelles tranche 2	Arrêté PA



Le foncier

Au 31 décembre 2021, l'activité foncière est encore trop limitée pour les années à venir. La prospection foncière est encore insuffisante pour satisfaire nos objectifs de productions de logements neufs.

Néanmoins, la présentation de fonciers est active sur l'année 2021 avec 37 terrains présentés au Comité d'opportunité soit une superficie globale de 26 Ha et 1789 logements.

La réserve foncière à court terme est très limitée : moins de 400 logements en réserve de court terme ce qui est moins qu'une année de programmation.

L'accession à la propriété

Les ventes de logements

La SHLMR a décidé de s'inscrire durablement dans l'activité d'accession afin de permettre à un large public de construire son projet immobilier. Elle propose ainsi chaque année à des locataires la possibilité d'acquérir leur propre logement après des travaux de mises aux normes ou de sécurité si nécessaire. La SHLMR s'inscrit comme précurseur sur les nouveaux dispositifs permettant d'augmenter les volumes de ventes sur le territoire.

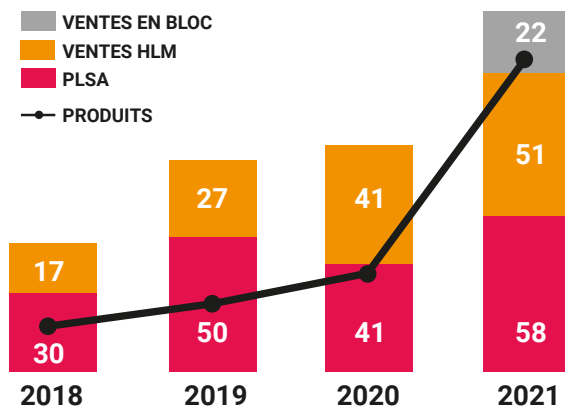
La SHLMR diversifie son offre à un plus large public en proposant un produit d'accession neuf : le PSLA, soumis à certaines conditions permet à un public sans ressource d'accéder à la propriété après 1 an de location.

L'accession PSLA

La production de ce type de produit est actuellement disponible sur 10 communes de l'île. A la fin de l'année, la SHLMR référence 188 logements commercialisés depuis 2017 dont 81 logements livrés.

En 2021, ce sont :

- 3 programmes en vente dont 17 logements vendus,
- 1 nouveau programme livré de 18 logements au Port,
- 2 programmes en commercialisation pour 34 nouveaux logements à Sainte-Marie.



En conclusion, la SHLMR poursuit activement sa politique d'accession abordable pour répondre favorablement au territoire. Cela se concrétise par une évolution positive de nos missions sur ce secteur.

L'innovation au coeur de nos métiers

Travailler autrement

La crise COVID a profondément changé notre rapport au travail : le mode de travail (25% régulièrement en télétravail), les attentes vis-à-vis de l'entreprise et l'équilibre vie personnelle vie professionnelle. Dans ce cadre, nous avons mené tout au long de l'année une démarche dont l'objectif est d'analyser les situations de travail, les leviers de motivations, les attentes, les souffrances de nos collaborateurs, bref, ce qui a attiré à la qualité de vie au travail en 2021 à la SHLMR.

Il s'agit d'une démarche concertée et participative qui a concerné l'ensemble des collaborateurs et qui s'est inscrite dans une dynamique de prévention des risques psychosociaux pour accompagner le développement de l'organisation, des collectifs et des compétences de chacun dans un contexte de changement.

Les objectifs étaient les suivants :

- Réaliser un état des lieux de la situation de la SHLMR en matière de risques psychosociaux, évaluer l'état d'esprit, les mentalités et la motivation des collaborateurs
- Identifier les ressources et les contraintes par métier et par activité : rechercher les causes de souffrance et construire une boîte à outils sur laquelle les salariés peuvent s'appuyer pour y faire face et gérer le quotidien,
- Elaborer des recommandations et des axes de travail permettant de prévenir les risques psychosociaux,
- Et redéfinir la place du manager de proximité,

Au-delà de ces objectifs les enjeux pour la SHLMR étaient également d'interroger le rapport des collaborateurs avec le travail d'aujourd'hui, comprendre ce qui les motive en 2021, redonner l'envie à une entreprise qui a 50 ans et dans laquelle tout était mieux avant d'accompagner les projets et les chantiers.

L'application mobile SHLMR



La relation client est le processus le plus transformé avec l'ouverture de l'application mobile locataire et la dématérialisation complète des enquêtes ressources annuelles. Fin 2021, c'est presque 1/4 des clients qui se sont connectés au service en mobilité pour effectuer une démarche :

- Paiement en ligne,
- Déclaration d'une réclamation sur le logement ou un équipement de son groupe d'habitation
- Suivi du traitement de sa réclamation,
- Réponse à l'enquête de ressource obligatoire,
- Actualisation de l'attestation d'assurance de son logement.



De gauche à droite : Jean Frédéric Bailly, Directeur Recherche et Développement Groupe QUALITEL, Julien Castelnaud, Responsable Politique Technique SHLMR, Valérie Lenormand, Directrice Générale SHLMR, Cédric Cailler, Responsable de l'activité Outre-Mer Groupe QUALITEL et Fanny Jautitat, Chef de projet CERQUAL

Label logement des hauts

Un Label 100% réunionnais pour améliorer la qualité des logements des hauts.

La SHLMR a lancé avec l'Association QUALITEL et l'ensemble des acteurs du logement et de la construction, le Label Logement des Hauts, un référentiel 100 % réunionnais pour améliorer le logement des hauts de La Réunion.

Le référentiel et les outils d'évaluation nécessaires à la délivrance du label seront mis à disposition de l'ensemble des acteurs locaux qui souhaitent se lancer dans une démarche d'amélioration de l'habitat des hauts et ainsi obtenir le Label. Ce qui fait la particularité de cette démarche, c'est que les préconisations ne s'arrêtent pas à la conception. La sensibilisation de l'accompagnement du locataire est un axe du référentiel.

Ce label 100% réunionnais représente un montant global de 259 550 €. Il a été financé par le PIV Innovation d'Action Logement, un programme qui permet l'émergence de démarches innovantes dans les DOM.

E-TCHEK

Solution innovante pour l'enregistrement des réclamations



Cette solution dématérialisée, accessible H24 permet aux locataires d'enregistrer facilement leurs réclamations et la mise à jour de leurs coordonnées. Cette solution permet aux équipes de la SHLMR d'avoir un suivi complet des diverses réclamations. **Une phase de test a été réalisée pendant l'année 2021, plus de 1 000 logements et parties communes de 29 groupes d'habitation ont été équipés de QR code.** L'utilisation est simple, muni de leurs smartphones, les locataires flash le QR CODE et peuvent signaler un problème dans les parties communes et/ou dans leurs logements ; photos et commentaires peuvent être ajoutés. Fin 2021, plus de 50% des réclamations sont passées par cette nouvelle solution.



Signature de la convention avec la Ville de Saint-Denis

Le déploiement territorial

La SHLMR a récemment revu son organisation territoriale pour caler sa gestion de proximité sur les EPCI, actant ainsi que les grandes orientations des PLH (programmes locaux de l'habitat) et les orientations stratégiques de la SHLMR devaient se compléter à l'échelon territorial. La démarche territoriale est donc vue sur le long terme et vise à être actualisée en permanence.

Chacun des projets de territoire donne les orientations en matière de construction, de rénovation, de commercialisation et de politique sociale, ainsi que le lien avec les fiches actions de la politique générale de la SHLMR.

Les politiques de peuplement devront être négociées avec les EPCI et les différents réservataires au cours de l'année 2022. Pour l'heure la SHLMR, seule ESH à la Réunion, suit des objectifs fixés dans les conventions d'utilité sociale

(CUS) en matière de publics prioritaires et les objectifs du groupe Action Logement en matière de logement des salariés des entreprises. Ces objectifs seront déclinés sur chaque territoire en fonction de ses caractéristiques propres.

Il est à noter que les EPCI ont tous manifesté une grande satisfaction de la démarche engagée car aucun des acteurs ne peut déployer une politique de l'habitat efficace seul et sans concertation. Ce sont les efforts communs et la concertation avec l'ensemble des acteurs qui permettront d'être crédible et d'apporter une réponse adaptée aux besoins de la population.

Dans un contexte où le logement social est fortement remis en cause, rendre notre politique territoriale plus proche des habitants est essentiel pour la SHLMR.

Ces stratégies territoriales de proximité se sont matérialisées en 2021 par la signature de conventions :

Convention avec le département : Cette convention établit les bases d'un partenariat concernant les sujets sociaux, incluant AL, ALS, La SHLMR et le Département. Les grands axes concernent : le maintien à domicile des seniors et les stratégies à déployer dans le futur. Participation à la dynamique de l'insertion pour les jeunes, cofinancement de la production spécialisée, (RPA, MAF, Foyer) et cession des locaux au bénéfice du Département. Une collaboration rapprochée dans l'ingénierie et l'action sociale est en cours d'expérimentation dans les quartiers de Saint-Denis et de Saint-Paul au bénéfice des jeunes de 18-25 ans incluant l'insertion professionnelle et l'accompagnement vers le logement.

Convention cadre de territoire avec la CIREST : Cette convention cadre entre la CIREST et Action Logement a pour objet de développer une approche partagée et qualifiée des besoins d'intervention dans l'objectif de mieux répondre aux besoins en logements des salariés et habitants de la CIREST et d'accompagner la relance sur le territoire. Il se décline en 5 axes :

Contribuer au renforcement de la mixité sociale dans les quartiers

Favoriser la requalification du parc et l'amélioration des conditions de vie des habitants

Accompagner les publics aux besoins spécifiques

Soutenir le développement de l'emploi et l'innovation

Communiquer à l'échelle du territoire

Déclaration d'intention avec la ville de St Denis : Le partenariat a pour objet de développer une approche partagée et qualifiée des besoins d'intervention, dans l'objectif de mieux répondre aux besoins en logements de qualité des habitants et salariés de Saint-Denis et d'accompagner la relance sur le territoire, dans le respect des exigences environnementales. Il se décline en plusieurs axes majeurs :

Favoriser les conditions de vie des dionysiens dans une ville qui se veut verte et attractive

Favoriser le parcours résidentiel des dionysiens à travers une diversification de l'offre

Proposer un accompagnement particulier pour les publics spécifiques jeunes et seniors

Renouvellement de la convention entre la ville de Saint Paul et Action Logement :

Au travers de cette démarche, les signataires s'engagent pour :

Rénover leur pacte d'actionnaire tout en garantissant une position majoritaire à la commune de Saint-Paul en nombre d'actions.

Accélérer la production de foncier aménagé pour le logement grâce à une coopération renforcée entre la SEDRE et la SHLMR qui permettra une plus grande réactivité et un partage des risques financiers.

Accélérer et amplifier la production de logements à loyer modéré avec un objectif collectif de près de 11 000 constructions neuves pour un investissement de près de 1,9 Mds€ sur les 10 prochaines années.

Accentuer les efforts entrepris pour entretenir, améliorer et réhabiliter le patrimoine avec un objectif collectif de 11 345 réhabilitations/rénovations pour un investissement de plus de 530 M€ sur les 10 prochaines années.

Travailler de manière complémentaire sur des logements spécifiques, en s'appuyant sur les savoir-faire spécifiques de chacun. Un partenariat SEDRE/SHLMR pour la construction et l'exploitation d'une résidence pour étudiants de 80 logements dans le périmètre de la ZAC du Triangle au Port fait l'objet de discussions entre les deux opérateurs.

Favoriser la mise à disposition de logements d'urgence en conventionnant avec les associations agréées et les forces de l'ordre, en particulier pour les femmes victimes de violences.

Développer l'accompagnement social des locataires et des demandeurs de logements en mutualisant le travail social de la SEDRE et de la SHLMR, en accordant une attention particulière au vieillissement de la population.

Coopérer avec l'APES Océan Indien, nouvelle structure spécialisée dans l'ingénierie et la cohésion sociale.

Acteur économique, solidaire et de proximité

Après une année de structuration et de rationalisation des enjeux du service social en 2020, l'année 2021 a été l'occasion d'approfondissement des axes ainsi que la poursuite d'une méthodologie de diagnostic des besoins. Un effort particulier a été déployé afin d'établir et renforcer des partenariats avec des institutions et acteurs du champ social pour que des projets innovants puissent voir le jour.

L'axe socio-sanitaire

Le défi posé par le vieillissement et la perte d'autonomie de la population, l'accompagnement des locataires souffrant de troubles psychiques, la lutte contre les violences intrafamiliales et l'inclusion des locataires porteurs de handicap constituent cet axe.

Les défis de la santé mentale attirent de plus en plus l'attention des acteurs à l'échelle nationale et locale. Le service social de la SHLMR a pu mettre en place l'apport d'une éducatrice spécialisée dont l'action impliquant le droit commun a pu bénéficier à la stabilisation et le maintien à domicile d'une douzaine de locataires.

Le service social de la SHLMR a mis en place un ensemble d'actions et d'expérimentations au sein des quartiers concernés et notamment à Ruisseau afin de palier cette situation :

- **La mise en place d'un adulte relais qui mène des actions** de porte à porte et d'information (portage Croix Rouge, avec un financement Préfecture/SHLMR/ Fond d'Innovation Sociale)
- **Le financement et la mise en place d'une permanence** par un travailleur social (Portage partenaire associatif Cœur Social et Financement TFPB)
- **Mise en place d'un site dédié à un projet de conciergerie** sur le groupe d'habitation Bouvet situé en périmètre NPNRU qui assurera des services à la personne à l'échelle du micro-quartier tout en créant des emplois.

Nous avons pensé cette ingénierie comme un modèle transposable, plusieurs sites : Calebassiers à Ste Clotilde, Plateau Caillou à St Paul, plusieurs GH du QPV de la ville du Port vont bénéficier de la même démarche en 2022.

233 démarches d'accompagnement en touchant **107 personnes âgées** depuis le deuxième semestre de 2021.

306 personnes âgées ont pu bénéficier de **192 actions** diverses de type animations, sorties, théâtre, socio-esthétique, aide administrative, ateliers nutrition, ateliers mémoire, etc.

Pour un total de **140K€** issus des enveloppes TFPB des Villes et **54 K€** Fond propre SHLMR.

En 2021, 102 attributions de logements ont été faites aux bénéficiaires des femmes victimes de violence intrafamiliale. Par ailleurs, **68 personnes ont été suivies par nos travailleurs sociaux** en interne pour ce même sujet dont l'information conseil, locataires victimes ayant besoin d'une mutation prioritaire.

L'axe économique

L'équipe en charge de l'insertion a été particulièrement active malgré l'impact de la pandémie sur l'activité économique à La Réunion, ainsi en 2021 :

- **178 568 heures** d'insertion mises en œuvre ou soutenues par la SHLMR **+ 13 % par rapport à 2020**
- **298 bénéficiaires 111 ETP** Montant des salaires bruts théoriques versés (smic) : 1 626 268 €

Un bénéficiaire du dispositif Insertion de la SHLMR travaille en moyenne 612 heures en 2021 soit 38 % d'un ETP annuel.

Par ailleurs, le service social de la SHLMR a pu organiser un forum de l'insertion en fin de l'année 2021 sur le quartier Ruisseau avec la participation de 12 partenaires et acteurs de l'emploi et 42 visites et prises d'informations.

PROFIL DES BÉNÉFICIAIRES DE L'INSERTION

- 1 femme pour 2,5 hommes
- Age moyen : 38 ans
- 1 bénéficiaire sur 5 est locataire de la SHLMR.
- 1 bénéficiaire sur 2 réside en QPV (quartier prioritaire de la Politique de la Ville).
- 2 bénéficiaires sur 3 ont un niveau de formation V ou inférieur.
- 37 % sont au chômage longue durée et 18 % sont bénéficiaires du RSA avant d'entrer dans l'embauche d'insertion.
- 29 % sont orientés par Pôle Emploi, 22 % par les PLIE, 14 % par les associations, 8 % par la SHLMR et 7 % par les missions locales.
- 8 % sont proposés directement par les employeurs.



L'axe cadre de vie et tranquillité résidentielle

Le service social de la SHLMR a pu mener des enquêtes liées aux actions politique de la ville depuis 2016.

L'attente de nos locataires est principalement liée à la tranquillité résidentielle ainsi qu'au cadre de vie. En 2021, nous avons pu octroyer une part conséquente (environ 50% de la TFPB) à ces attentes notamment par la mise en place des caméras de surveillance pour **10 sites (6 réalisés et 4 en cours de pose)** pour un total de **80K€**.

Plus globalement une programmation à hauteur de **1 029 186€ équivalent à 39% de la somme totale** a été fléchée vers des actions du type : observatoire des incivilités, soutien aux associations liées au sujet, actions de médiation et actions d'embellissement, jardins partagés, nettoyage et enlèvement des encombrants.

Nous multiplions nos participations au sein des CLSPD (Comité Local Sécurité Prévention Délinquance) organisés par les communes. A l'écoute des séries d'enquêtes menées au sein des QPV et ceci depuis 2016, différentes actions de médiations sont négociées chaque année notamment sur la ville de St Denis avec le club prévention. Une action spécifique a également vu le jour sur le quartier du Ruisseau avec la mise en place de trois contrats POEC de médiateurs dont le but est de former des jeunes au métier de médiateurs.

L'axe cohésion sociale

Le dispositif politique de la ville a vu sa prolongation en 2021 jusqu'au mois de décembre 2023.

Ce dispositif a eu quelques points notables au-delà des effets directs des actions :

- La création d'instances partenariales de gestion territoriale incluant l'Etat, les communes et les bailleurs,
- Une hausse qualitative de notre connaissance des terrains et quartiers et des problématiques,
- Une montée en compétence en termes d'ingénierie sociale et de méthodologie d'intervention,
- La construction des réseaux d'acteurs associatifs présents sur le territoire.

Une dynamique nationale est en cours concernant la valorisation de ce dispositif dans l'optique de son renouvellement après 2023. Nous participons à des ateliers de réflexion à la Réunion ainsi qu'avec des acteurs métropolitains. Il est question de faire état des besoins et d'intégrer des champs pertinents au futur dispositif notamment celui de la santé et le renforcement des actions de développement économique.

Évènements



Tremplin Music'AL Run

Le Tremplin Music'AL Run est un évènement incontournable et attendu par nos locataires.

Cette année, avec la web-série, nous avons embarqué sur notre page Facebook des internautes dans les backstages d'un concours musical. De la sélection des candidats à la finale, des coulisses aux devants de la scène... nous avons fait découvrir tous les secrets à travers plusieurs épisodes.

Une demi-finale et un concert final au Kerveguen à Saint-Pierre, diffusés en live sur facebook pour ceux qui n'ont pas pu se déplacer.

Sarah, de l'agence SHMEVENTS, Isadora, gagnante du Tremplin Music'al Run 2021 et Mickael Pouvin

Pour ses 50 ans, la SHLMR est déjà en 2050.

La SHLMR propose pour fêter ses 50 ans une vision futuriste de l'année 2050, un roman dystopique avec des vidéos et des podcasts en 3D à lire sur son smartphone afin de mettre en valeur le logement de demain, les évolutions du travail, les évolutions des attentes des salariés...

Ce livre fait partager la vision de nos collaborateurs et des acteurs de la Réunion sur le logement de demain et sur nos défis. Il a nécessité plus d'un an de travail et la création d'un comité de rédaction dédiée.

Ces livres ont été distribués à tous nos partenaires, collaborateurs, à ceux qui participent de près ou de loin à l'évolution et aux enjeux de la SHLMR.





Master Marmite Saison 7

Avec la participation du chef André Béton, le carritologue de la Réunion, la saison 7 s'est déroulée autour de la tradition et de la transmission avec la participation de binôme parent/enfant.

Thierry Kasprovicz, critique gastronomique, Bouba, André Beton, carritologue Reunionnais, Erika et Samuel, gagnants de Master Marmite Saison 7

La SHLMR chez les experts tous les mois

La SHLMR est également présente sur Réunion 1^{ère} dans l'émission Les Experts, émission Radio qui nous permet de répondre aux questions, réclamations mais également d'apporter de l'aide dans les démarches des locataires et futurs locataires.



50 ans en agence : le Ruisseau à Saint-Denis



Instant de vie Résidence Le Lagon, Hermitage



50 ans : le gâteau



Atelier avec les locataires et leurs enfants au quartier Fayard



Jardin partagé dans la bonne humeur à la Possession

Informations financières 2021

Le Chiffre d'affaires (loyers quittancés) de la SHLMR en 2021 est de 140 M€ soit 4% de plus par rapport à 2020.

L'autofinancement courant atteint 13 M€. En pourcentage des loyers, il représente 9.51%.

Le résultat net est en progression de 1.3 M€ par rapport à 2020.

Compte de Résultat

En millier d'Euros	2019	2020	2021
Ventes de logements neufs	2 867	0	6 194
Loyers	127 715	134 766	139 781
Charges récupérables	17 423	19 286	19 125
Autres produits	2 233	1 997	2 384
Chiffres d'affaires	150 238	156 050	167 484
Production immobilisée	3 981	4 478	4 651
Production stockée	6 958	6 356	782
Subventions d'exploitation	1 871	4 556	581
Produits courants divers	91	372	262
Transferts de charges - Aménagements	1 460	2 028	1 215
Reprises sur provisions	9 108	11 517	18 866
Total produits d'exploitation	173 707	185 358	193 841
Achats stockés et variations de stocks	14 335	9 818	9 103
Entretien courant et gros entretiens	25 306	31 728	31 724
Services extérieurs	21 000	21 218	18 740
Impôts, taxes et versements assimilés	20 323	21 039	21 180
Charges de personnel	23 596	23 764	25 220
Dotations aux amortissements et provisions	57 859	63 190	67 960
Autres charges courantes	1 969	2 976	3 498
Total charges d'exploitation	164 388	173 732	177 425

En millier d'Euros	2019	2020	2021
Résultat d'exploitation	9 319	11 626	16 416
Produits financiers	1 245	830	390
Transferts de charges financières - Aménagement	308	307	226
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 280	3 088	3 278
Total de produits financiers	5 833	4 224	3 894
Intérêts des emprunts	11 147	10 499	9 802
Autres charges financières	48	52	22
Dotations aux provisions financières	0	0	0
Total des charges financières	11 195	10 551	9 824
Résultat financier	-5 362	-6 327	-5 930
Résultat courant	3 957	5 299	10 486
Produits des cessions d'actifs	8 571	3 930	2 541
Produits des cessions d'actifs - défiscalisés	8 339	9 772	20 059
Reprises de subventions	9 960	10 541	11 218
Reprises exceptionnelles sur PGE et autres	0	330	89
Divers produits exceptionnels	1 175	1 271	1 020
Total des produits exceptionnels	28 045	25 843	34 927
Valeur nette comptable des actifs cédés	1 361	2 268	2 387
Valeur nette comptable des actifs cédés - défiscalisés	7 790	8 937	27 213
Diverses charges exceptionnelles	782	1 984	1 468
Dotations except. pour amort. dérogatoire et divers	874	4 924	0
Total des charges exceptionnelles	10 807	18 112	31 068
Résultats exceptionnel	17 238	7 731	3 859
Impôts sur les sociétés	0	0	0
Résultat net	21 195	13 031	14 345

Bilan Actif

En millier d'Euros	NET 2019	NET 2020	NET 2021
Immobilisations incorporelles	1 329	1 495	1 604
Immobilisations corporelles	1 162 857	1 285 009	1 495 230
Terrains	184 781	209 428	246 792
Constructions	971 465	1 069 705	1 242 740
Inst. techniques et autres immo. corporelles	6 611	5 876	5 699
Immobilisations corporelles en cours	137 447	166 468	162 677
Immobilisations financières	363 420	275 685	132 693
Total actif immobilisé	1 665 053	1 728 657	1 792 204
Stock et en cours	32 290	39 732	45 592
Fournisseurs débiteurs	0	0	80
Créances locataires et acquéreurs	5 212	3 639	15 404
Créances diverses	193 323	270 382	306 848
Valeurs mobilières de placement	7 203	7 203	7 203
Disponibilités	32 167	19 690	18 289
Total actif circulant	270 195	340 645	393 416
Comptes de régularisation actif	507	606	1 034
Charges à répartir	0	691	636
Total actif	1 935 755	2 070 600	2 187 290

Bilan Passif

En millier d'Euros	2019	2020	2021
Capital	8 129	9 536	10 563
Réserves	149 428	151 080	154 054
Report à nouveau	71 749	91 108	100 975
Résultat de l'exercice	21 195	13 031	14 345
Subventions	392 948	436 499	501 954
Total des capitaux propres	643 449	701 254	781 891
Provisions pour risques et charges	16 436	17 696	12 653
Provisions pour réparations	4 052	7 117	7 546
Total des provisions	20 488	24 812	20 199
Dettes financières	1 199 462	1 206 686	1 248 949
Dettes d'exploitation	34 360	30 717	30 933
Autres dettes	3 162	74 742	78 663
Total dettes	1 236 984	1 312 145	1 358 545
Compte de régularisation passif	34 834	32 389	26 655
Total passif	1 935 755	2 070 600	2 187 290

Saint-Denis

31 rue Léon Dierx
Ruisseau Bât. A
97400 Saint Denis
Tél. : 0262 40 10 10

www.shlmr.fr

Société anonyme d'Habitations
à Loyer Modéré de la Réunion,
SA au capital de 10 562 940 €
dont le siège social est au
31 rue Léon Dierx BP20700
97474 St-Denis Cedex,
RCS Saint-Denis n°310895172
crédits photos :
David Dijoux,
Images in, et SHLMR
Impression : Project Repro

50 ans
SHLMR