



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS	Page 4
Mot du président d'Action Logement Immobilier	Page 5
CHIFFRES CLÉS	Page 6
Mot du président de la SHLMR	Page 7
Gouvernance	Page 8
LE PARC DE LA SHLMR	Page 9
La qualité de service	Page 10
QUALI'HLM	Page 11
L'attribution de logements à la SHLMR	Page 12
Indicateurs financiers de gestion du parc	Page 13
DÉVELOPPEMENT ET CONSTRUCTION	Page 14
Vente et immobilier spécifique	Page 19
La maintenance du patrimoine	Page 20
RESSOURCES HUMAINES	Page 22
Acteur économique, solidaire et proche	Page 24
L'INNOVATION AU COEUR DE NOS MÉTIERS	Page 26
Performance, Audit & Communication	Page 27
INFORMATIONS FINANCIÈRES 2022	Page 28

CHIFFRES CLÉS

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER 2022



1 090 304

LOGEMENTS SOCIAUX

(ESH) et intermédiaire.



30 346

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER.



2 872

LOGEMENTS EN ACCESSION

sociale à la propriété.



5

FILIALES

de logements intermédiaires.



43 044

AUTORISATIONS

à construire des logements sociaux (agréments) et intermédiaires.



41 850

LOGEMENTS EN RÉHABILITATION.



45

FILIALES ESH*, 2 FUSIONS D'ESH

+ création d'une ESH à Mayotte: Al'ma.



5 864

VENTES À L'UNITÉ

* ESH : Entreprises Sociales pour l'Habitat

MOT DU PRÉSIDENT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

En 2022 nous sommes restés fixés sur notre raison d'être : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

À ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2022 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Si le contexte a été défavorable au développement immobilier, avec la crise énergétique, la guerre en Ukraine et leurs conséquences économiques pour les ménages et les entreprises, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec **43 044 agréments de logements abordables** obtenus. Après avoir atteint en 2021 notre objectif du doublement de la production en 5 ans, nous confirmons en 2022 un niveau élevé de production maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale. Avec ces nouveaux logements et les **110 000 attributions de logements** en 2022, les filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

Action Logement Immobilier s'affirme plus que jamais 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 cœurs de bourgs. Dans le contexte incertain que nous vivons, cette mission nous guide.

Je souhaite féliciter nos **gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires** qui sont restées à la barre en 2022 au service de la priorité première qu'est la réponse du groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires.

Je tiens à saluer cette année encore 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.

Fin 2022, notre Groupe a dévoilé son exigeant et ambitieux plan de décarbonation au service de la nécessaire transition écologique à opérer dans notre pays et dans notre activité. Ce plan sera déployé dans les années à venir par nos filiales qui ont contribué à en nourrir les engagements par leurs expérimentations éprouvées et par leurs remarquables capacités d'innovation. Nous savons pouvoir compter sur elles pour agir à des constructions vertueuses pour l'environnement, au renforcement des performances énergétiques du parc par des investissements dédiés et enfin par des actions ciblées de sobriété énergétique.

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.**



Credit Photo : Ivan Mathieu

Frédéric CARRE,

Président du Conseil d'Administration d'Action Logement Immobilier.

CHIFFRES CLÉS

SHLMR 2022



28 171
LOGEMENTS
+ LOGES
+ FOYERS.



718
AGRÉMENTS
Financements autorisés
des logements sociaux
et intermédiaires.



46
LOGEMENTS
EN ACCESSION
sociale à la propriété.



408
LOGEMENTS MIS
EN CHANTIER.



1 056
LOGEMENTS EN
RÉHABILITATION.



42
VENTES
À L'UNITÉ



482
LOGEMENTS
LIVRÉS.



411
SALARIÉS.



1 987
LOGEMENTS
ATTRIBUÉS.



180,8 M€
DE CHIFFRE
D'AFFAIRES.



254 763
HEURES D'INSERTION
RÉALISÉES.



21 M€
DE RÉSULTAT
NET.

MOT DU PRÉSIDENT DE LA SHLMR

En 2023 Action logement fêtera ses 70 ans. La SHLMR a eu 50 ans en 2021.

Force est de constater que l'action du paritarisme du 1% logement fonctionne et est au service du logement en France, au service du logement sur notre territoire.

Mais cela ne se fait pas simplement, nous avons des périodes plus complexes, moins propices que d'autres. 2022 fait suite à la crise sanitaire et après l'effet relance de 2021, la guerre en Ukraine et le contexte mondial de l'énergie ont entraîné une nouvelle augmentation des coûts de matières premières qui nous impacte violemment, et fragilise notre capacité de construction. Action Logement est aussi au cœur d'une difficulté de dialogue avec le gouvernement. Mais ce n'est pas la première crise que nous connaissons, et la résilience du groupe et de la SHLMR n'est plus à prouver.

Sur le territoire, le partenariat fort entre Action logement Services et la SHLMR filiale d'Action Logement immobilier consolide notre capacité à agir.

La SHLMR fait encore un très bon résultat en 2022, financier, mais aussi et surtout en termes d'accompagnement du territoire, d'accompagnement social, d'innovation, de qualité de services. Les chiffres le disent : nous avons dépassé en 2022 les 28 000 logements et nous restons le premier bailleur des outre-mers, nous sommes encore cette année le premier en nombre d'agrément, en nombre de réhabilitation, en volume d'accompagnement social.

Nous ne sommes pas encore au bout du chemin, mais l'expertise, l'envie de faire et la motivation sont toujours présents.

Pour finir je tenais aussi à rappeler que l'année 2022 a vu le départ à la retraite du Directeur Général Gilles Tardy, dont je salue le travail de qualité sur ces 4 dernières années, un travail de fond pour redéfinir notre stratégie territoriale tout en réaffirmant nos engagements historiques : loger la population réunionnaise dans sa diversité. Pour l'année 2022 et à venir j'ai confié cette lourde mission à Madame Valérie Lenormand, qui, je n'en ai aucun doute, poursuivra cette mission avec la technicité et l'engagement qu'on lui connaît depuis ses débuts à la SHLMR.

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



Crédit Photo : Agence CRAP

« NOUS AVONS DÉPASSÉ
EN 2022 LES 28 000
LOGEMENTS ET NOUS
RESTONS LE PREMIER
BAILLEUR DES
OUTREMERS. »

GOVERNANCE

ADMINISTRATEURS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ActionLogement

Représentant permanent d'Action Logement Immobilier:

Sandrine DUNAND-ROUX

Mouvement des Entreprises de France | Cfdt | CFE/CGC | CPME

Représentants le Pacte d'Actionnaires pour Action Logement Immobilier:

François CAILLE,

Président pour le MEDEF

Jean Pierre RIVIERE,

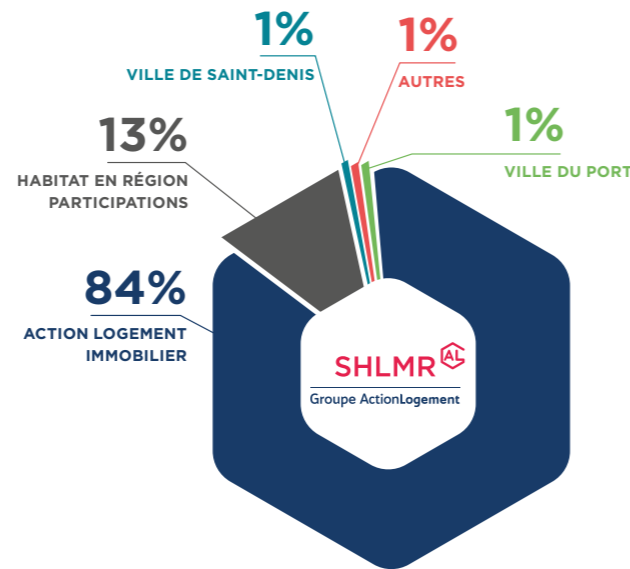
Vice-Président pour la CFDT

Chantal MAILLOT *pour la CFE/CGC*

Eric BUFFI *pour la CPME*

Franziska GOBERBAUER *pour le MEDEF*

Stéphane BROSSARD *pour le MEDEF*



GOVERNANCE: RÉPARTITION DU CAPITAL

GR GROUPE HABITAT EN RÉGION

Représentant permanent Groupe Habitat en Région:

Marc PLENET

CAISSE D'ÉPARGNE CEPAC

Représentant permanent de la CEPAC:

Katia SCHLOGEL

Représentants le Pacte d'Actionnaires pour la CEPAC:

Alain RIPERT

Fabrice GUILHEM



Représentants des locataires:

Marie Noëlle BEGUE

Jean Fabrice FONTAINE

Jean Jacques HOAREAU



Représentant permanent pour la Ville de Saint Denis:

Erick FONTAINE



Représentant permanent pour Le Département:

Viviane PAYET BEN HAMIDA



Représentant permanent pour le TCO:

Jasmine BETON



Représentant permanent pour la CIVIS:

Marie-Line BRINDON

LE PARC SHLMR

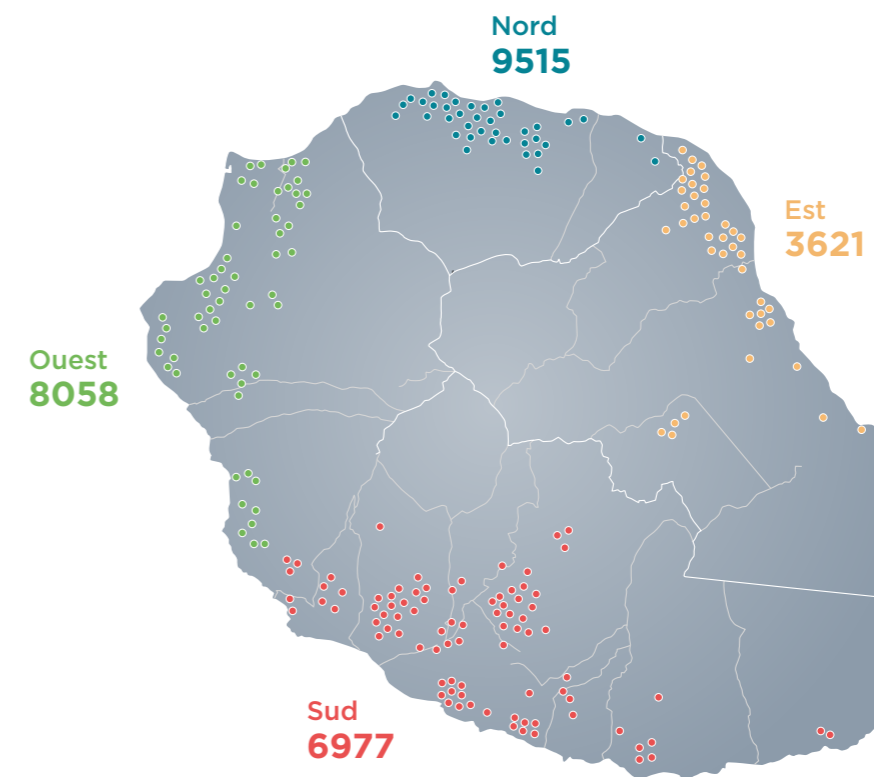
RÉPARTITION PAR TERRITOIRES



28 171
LOGEMENTS
+ LOGES
+ FOYERS
(au 31/12/2022).

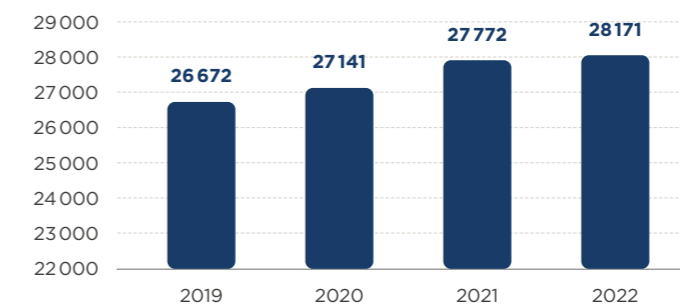


400
LOCAUX
COMMERCIAUX
sur 16 communes



CROISSANCE DU PARC

LA CROISSANCE DU PARC



LOGEMENTS - LOGES - LOGEMENTS FOYERS

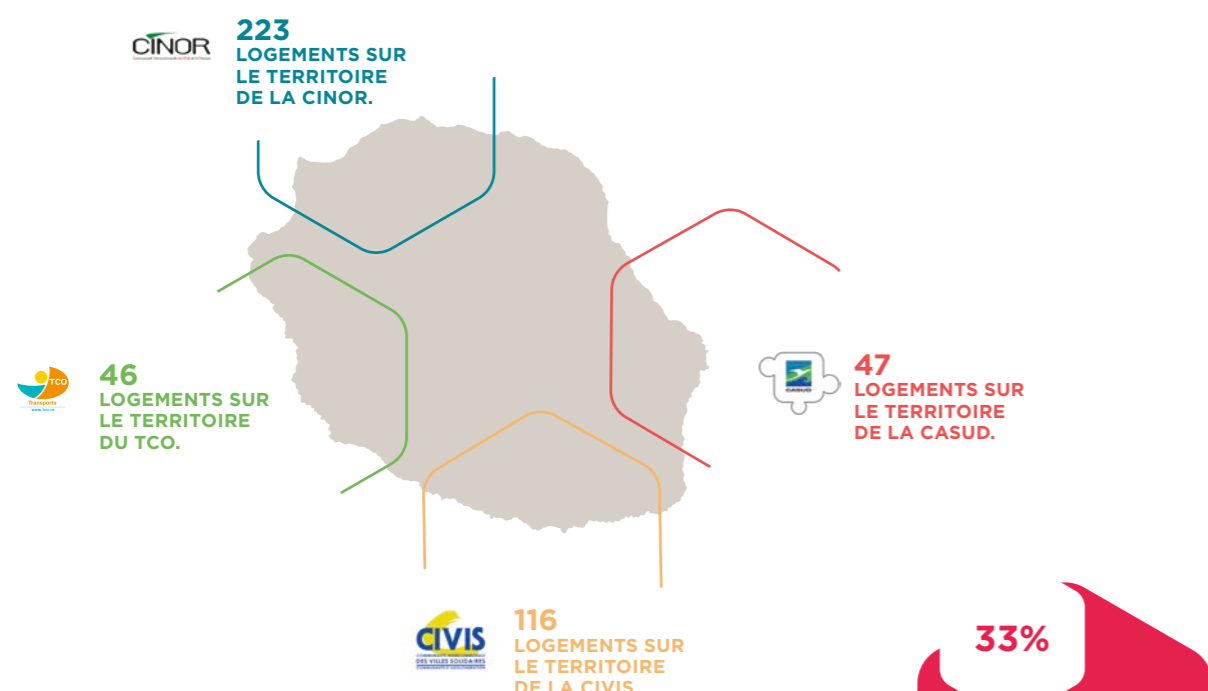
DÉVELOPPEMENT ET CONSTRUCTION

(2)

LES LIVRAISONS

LES CHANTIERS PEINENT À ÊTRE LIVRÉS.

Nous avons livré **482 logements**, ce qui représente 13 opérations dont 2 maisons relais, alors que nous avions un prévisionnel de **672 logements**. Les conditions économiques liées à l'augmentation des matériaux mais aussi aux difficultés que rencontrent les entreprises du bâtiment, a augmenté la **durée moyenne d'un chantier à 24,4 mois**.



CES LIVRAISONS SE RÉPARTISSENT DE LA FAÇON SUIVANTE :

PRODUIT	MOD	VEFA	TOTAL GÉNÉRAL
LLI	19	63	82
LLS	80	103	183
LLTS	47	37	84
PLS		56	56
PSLA	33		33
TOTAL GÉNÉRAL	201	281	482

L'AMÉNAGEMENT

L'activité du service aménagement a encore baissé en 2022, reflet de l'absence de nouvelles opérations d'aménagement à la Réunion.

17% de la programmation interne 2022 sera réalisée sur du foncier aménagé par la SHLMR aménageur sur les opérations RHI le Plate et le Centaure (21 LLS/TS sur l'opération ELIE 1, 38 LLTS sur ilot 7 Centaure et 16 PSLA sur ilot 5 Centaure).

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES FAITS MARQUANTS DE 2022

COMMUNE	OPÉRATION	FAITS MARQUANTS 2022
SAINT-DENIS	Domaine des Brises	Relances auprès la Ville pour accélérer le lancement d'une modification de leur PLU.
LE PORT	ANRU Lepervanche Vergès	Cessions parcelles restantes et rétrocession des VRD.
SALAZIE	RHI Mare à Vieille Place et Mare à citrons	Clôture de l'opération. Gestion de la cession des lots restants à vendre.
SAINT-PAUL	RHI Bois Rouge	Clôture juridique et administrative de l'opération.
	RHS Bellemène Macabit	Montage dossier financement études pré-opérationnelles.
	Bourg du Guillaume	Lancement des études pré opérationnelles du Pôle La Croix et de la DUP du Pôle Collège.
	Centaure	Commercialisation des lots : signature des premiers actes notariés.
TROIS BASSINS	RHI Bois de Nèfles	Clôture de l'opération.
SAINT-LEU	RHI Le Plate	Achèvement de la procédure de DUP. Obtention arrêté PAM. Financement LBU de l'opération ELIE 1. Démarrage travaux de l'opération ELIE 2.
ÉTANG-SALÉ	ZI Les Sables	Cession des lots libres. Rétrocession des VRD.
SAINT-JOSEPH	Badéra	Clôture de l'opération.
	Vincendo Chemin café	Poursuite des études pré-opérationnelles.
BRAS PANON	Verger créole	Études pré-opérationnelles tranche 2.

L'INNOVATION AU COEUR DE NOS MÉTIERS



CHAUFFAGE SOLAIRE

Nous expérimentons **une solution de chauffage solaire pour traiter les problématiques de moisissure et humidité**. Ce système est complètement autonome en électricité. Le courant produit par les cellules PV alimente un ventilateur qui aspire l'air extérieur filtré à travers un capteur à air en aluminium calorifugé. Le soleil produit ainsi l'électricité pour faire fonctionner le ventilateur et la chaleur pour réchauffer l'air. **Un système 100% solaire.**

Un suivi de la qualité de l'air (température et hygrométrie) sera réalisé par le CIRBAT (Centre d'Innovation et Recherche du Bati Tropical) pour valider l'efficacité du dispositif sur un échantillon de logements.



TOITURE VÉGÉTALE

Avec le projet « **Toiture végétalisée autonome** », nous souhaitons déployer un système de modules végétalisés innovants, brevetés et connectés qui sont faciles à mettre en œuvre et qui ne nécessitent que peu d'entretien. En plus d'offrir un **confort thermique** aux occupants (jusqu'à 8° en ressenti), il dispose d'un **système autonome de production d'électricité** capable de satisfaire les besoins en énergie pour le bon fonctionnement des différents testeurs et du système d'irrigation. **En effet le système propose de manière expérimentale les dernières avancées en matière de production d'électricité à partir de piles à combustible microbactérienne.**



DATA HUB

Le Projet DataHub vise à répondre à un enjeu de **démocratisation de la donnée**. Tout comme un tableau Excel permet à chacun de faire des tris et générer des graphiques, un Data Hub, permettra à chacun de **générer ses propres indicateurs**, ciblés sur son activité. Il s'agit de constituer un catalogue de données, dans un environnement agile, qui est rendu accessible aux utilisateurs.



LA DÉMATÉRIALISATION DES DIFFÉRENTS ENTRETIENS

Avec le **dossier RH dématérialisé** nous avons mis en place les **entretiens au format numérique** avec automatisation de l'intégration des objectifs et leur suivi. Ainsi de nombreuses activités se font de manière totalement dématérialisée :

- L'entretien **individuel**.
- L'entretien **professionnel**.
- L'entretien **projet professionnel**.
- L'entretien **de reprise** au bout de 30 jours d'absence aborde.
- L'entretien **de fin de période d'essai**.
- Le **rapport d'étonnement**.

PERFORMANCE, AUDIT & COMMUNICATION



DÉPLOIEMENT LOI SAPIN 2

L'année 2022 a été marquée par le déploiement des **actions d'amélioration** qui découlent de l'audit de conformité du groupe Action Logement sur la loi SAPIN 2 et la **mise à jour des procédures** suite à la publication de la loi Wassermann visant à **améliorer la protection du lanceur d'alerte**.

Un **"guide de la fraude"** est maintenant mis à disposition des salariés afin d'expliquer de façon transparente le traitement d'une alerte interne.



EXERCICE DE GESTION DE CRISE

Un **exercice de cybercrise** a été réalisé dans le courant de l'année afin de préparer les équipes à la gestion de ce type d'événements. Le CODIR et les équipes opérationnelles ont pu s'exercer pendant 2 jours et bénéficier d'un retour d'expérience enrichissant.



CARTOGRAPHIE DES RISQUES

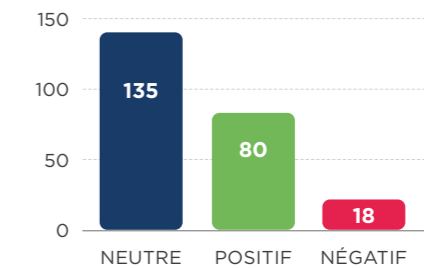
La **cartographie des risques de la SHLMR est revue de façon annuelle** par les membres du CODIR et les managers. Les collaborateurs volontaires peuvent également participer aux ateliers de mise à jour.

Exemples de risques nets pilotés ou surveillés durant l'année 2022

- **Augmentation des enveloppes budgétaires** liée à l'augmentation des prix des matériaux
- La SHLMR est en avance sur la réglementation avec la **cotation et la pseudonymisation des dossiers** des demandeurs présentés en CALEOL, ce qui peut engendrer des débats avec les partenaires externes.
- Déficit de maîtrise de l'architecture du SI, défaut de pilotage centralisé et/ou de planification de la gestion des SI



LA SHLMR DANS LA PRESSE



En 2022, nous avons été mentionnés 233 fois dans la presse. Dans 58% des cas le sujet est neutre, dans 34% des cas il est positif et dans 8% des cas il est négatif. Notons que nous sommes cités 4,4 fois plus de manière positive que de manière négative. Les sujets négatifs concernent principalement des dégâts des eaux ou inondations et une expulsion.



LES EXPERTS À LA RADIO

Nous poursuivons nos interventions radio mensuelles sur Réunion la première. Cette année, 14 salariés sont intervenus dans 10 émissions. Notons que pour la première fois nous avons réalisé une émission sur Freedom, ce qui porte à 11 le total de nos interventions radio en 2022.



FIN DE LA MISSION DE PRÉFIGURATION ESH MAYOTTE

En 2021, la SHLMR a été chargée d'une mission de préfiguration pour la création d'une nouvelle entité dédiée au logement social à Mayotte. Cette mission s'est achevée avec succès en mai 2022, date à laquelle AL'MA a vu le jour et a accueilli sa Directrice Générale, Madame Delphine SANGODEYI.

INFORMATIONS FINANCIÈRES 2022

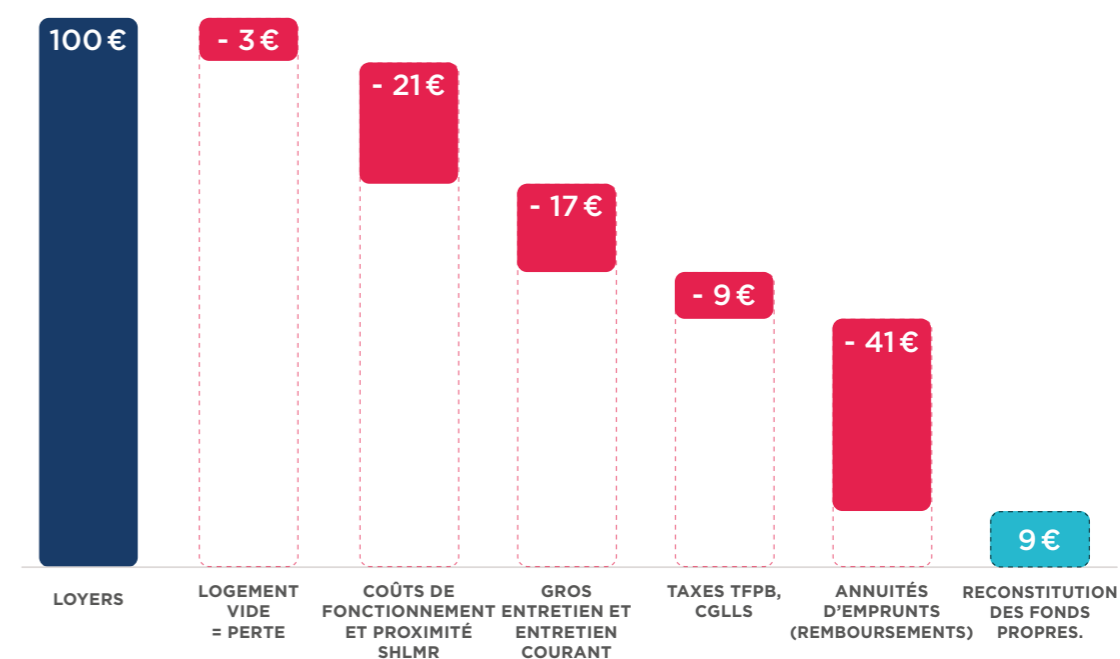
(1)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	2021	2022
Chiffre d'affaires	167 460	180 874
Autres produits d'exploitation	29 360	19 189
Produits d'exploitation	196 820	200 063
Achats consommés	-12 002	-15 455
Charges externes	-48 466	-46 056
Impôts et taxes	-21 154	-21 797
Charges de personnel	-25 220	-25 699
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-81 361	-81 854
Charges d'exploitation	-188 204	-190 860
Résultat d'exploitation	8 616	9 203
Produits financiers	1 706	1 549
Charges financières	-9 959	-13 935
Résultat financier	-8 253	-12 386
Opérations en commun		
Résultat courant avant résultat exceptionnel	363	-3 183
Produits exceptionnels	43 329	35 459
Charges exceptionnelles	-23 588	-11 510
Résultat exceptionnel	19 741	23 949
Impôts sur les résultats		
Résultat net des entreprises intégrées	20 104	20 766
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-21	-21
Résultat net de l'ensemble consolidé	20 083	20 745
Intérêts minoritaires		
Résultat net (Part du groupe)	20 083	20 745

MODÈLE ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

Pour 100 € de loyer :



AUTOFINANCEMENT NET | **22,5 M€**

AUTOFINANCEMENT/LOYER | 15,62%

POIDS DES ANNUITÉS D'EMPRUNT | **59,1 M€**

TAUX D'ENDETTEMENT/LOYERS | 41%

COÛT DE GESTION PAR LOGEMENT | **1 209 €**

INFORMATIONS FINANCIÈRES 2022

(2)

ACTIF

	2021	2022
BILAN ACTIF CONSOLIDÉ		
Immobilisations incorporelles nettes	2 406	1 873
Immobilisations corporelles nettes	1 988 715	2 074 988
Immobilisations financières nettes	110 849	81 485
Participations et créances rattachées nettes		
Actif immobilisé	2 101 970	2 158 347
Stocks et en-cours nets	45 592	43 665
Clients et comptes rattachés	15 418	16 855
Autres créances et comptes de régularisation	152 296	156 656
Valeurs mobilières de placement	7 203	7 203
Disponibilités	18 973	91 387
Actif circulant	239 482	315 765
Total Actif	2 341 451	2 474 112

PASSIF

	2021	2022
BILAN PASSIF CONSOLIDÉ		
Capital	10 563	13 276
Réserves (part du groupe)	227 255	247 129
Résultat (part du groupe)	20 083	20 745
Capitaux propres (Part du groupe)	257 902	281 150
Intérêts minoritaires		
Autres fonds propres	740 055	765 337
Total des capitaux propres	997 956	1 046 488
Provisions	20 108	17 177
Dettes financières	1 248 949	1 329 029
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 224	15 346
Autres dettes et comptes de régularisation	62 214	66 072
Dettes	1 323 387	1 410 447
Total Passif	2 341 451	2 474 112

*Résidence Aigue Marine
61 logements étudiants et jeunes actifs
à Saint-Denis*



SHLMR 

Groupe ActionLogement

Saint-Denis
31, rue Léon Dierx

Ruisseau Bât. A
97400 Saint-Denis

Tél.: 0262 40 10 10
E-mail : contact@shlmr.fr

www.shlmr.fr