

# Rapport d'activité 2023





EDITO	p 3
TEMPS FORTS DE L'ANNEE	p 4
GOUVERNANCE DE L'OFFICE	p 6
RESSOURCES HUMAINES	p 11
GESTION LOCATIVE	p 15
PATRIMOINE	p 24
ANALYSE FINANCIERE	p 41
QUALIMOVE	P 42
PERSPECTIVES	p 48

## L'EDITO DU PRESIDENT

Être Président d'un Office, c'est avant tout comprendre que nous sommes au service des femmes et des hommes de notre territoire .

Et ce n'est pas une simple affaire .

La conjoncture actuelle, l'inflation, l'insécurité mondiale , rend d'autant plus fragile les populations que nous logeons .

Pourtant Saint Louis Habitat a su trouver les ressources nécessaires pour poursuivre sa mission d'intérêt hautement général .

Par une réorganisation de son service technique , en mettant plus de personnel sur le terrain, en améliorant sa relation au Siège avec les habitants. Tout porte à croire que nous sommes sur la bonne voie.

Malgré tout, de grandes marges de manœuvre sont à entreprendre et nous nous y préparons avec la venue en fin d'année du gendarme du logement social à savoir l'ANCOLS .

Être un petit office , c'est être au four mais aussi au moulin tous les jours et ce malgré les absences , les démissions , les embauches ...en somme la vie d'une entreprise.

Saint Louis Habitat a pris un nouveau souffle , celui de la nouveauté , de sa présence sur les quartiers, de son envie de bien faire .

Avec mon directeur général , nous avons créé un lien plus que professionnel : la naissance d'une amitié qui n'aura que trop peu duré, à peine un centième de la vie de notre office .

Alors merci de continuer à faire confiance ainsi qu' à nos équipes .

Philippe KNIBIELY, Président de SLH

Philippe KNIBIELY - Président



Vice Président SLA

« 2023, c'est en Alsace où il fallait être et surtout ici chez Saint Louis Habitat.

L'année des cent ans de SLH c'est une fois dans sa vie .

Je ne parlerai pas de tout ce que nous avons entrepris sous le regard bienveillant de notre Président , mais cela fut une année riche en émotions, en sueur , avec beaucoup de rires et quelques larmes.

Des moments formidables avec une équipe présente , fidèle aux valeurs que nous partageons dans le logement social. Avec aussi une reconnaissance de nos pairs pour notre travail ( QualiMove) certes loin d'être parfait mais si passionnant.

Je suis arrivé avec le cœur gelé , et je repars avec la chaleur d'une Alsace réconfortante, généreuse et fidèle aux traditions qui nous unissent tous : la générosité , le respect, le goût du travail et l'amitié . Alors merci à tous de m'avoir accueilli parmi vous et je confirme comme on le dit dans nos bureaux...

L'Alsace c'est la Classe

3

Emmanuel Morel  
Directeur Général



## TEMPS FORTS



**27 janvier**  
**Vœux du Président**



**8 mars surprise féminine en présence de notre Président**



**18 avril moment convivial Europa Park**



**23 mai Visite de Patrimoine avec nos administrateurs**



**1<sup>er</sup> et 2 juin**  
**Convention OPH**  
**avec Marcel Rogemont**



**10 juillet fête du quartier de la Gare**

**26 Aout SLH le personnel présent au dépistage des maladies rénales**



**24 février nos locataire mise en avant + de 70 Ans de Bail**



**1<sup>er</sup> avril SLH le seul Bailleur qui participe à Saint Louis Ville Propre**



**12 mai Surprise au DG dans le cadre des 100 ans de l'Office**



**12 mai L'arbre des 100 Ans**



**27 mai fête du quartier WALLART**

**6 juin visite de la petite Camargue**



**11 Aout Fresque du quartier de la Gare**





**1 er octobre présence de SLH fête de la courge aux Jardins de Francette avec madame le Maire de Saint Louis**



**13 septembre décès de Mr Dietschy Ancien administrateur de SLH durant 27 Ans, SLH de tout cœur avec notre Francette**

**3 au 5 Octobre Congrès HLM Saint Louis habitat reconnu par ses pairs**



**17 octobre remise par Qsbail du référentiel QualiMove au Président et aux administrateurs**



**27 novembre le DG invité par madame Estrozi au Senat dans le cadre du débat sur l'avenir du logement social**



**6 décembre début du Contrôle ANCOLS sur site**

**19 décembre 2023 Annonce de l'arrivée de madame Catherine CLAYEUX au poste de DG en remplacement d'Emmanuel Morel**



**20 décembre Feu dans les combles au 22 Wallart suite à un problème électrique la famille sera relogée une nuit**



## GOVERNANCE DE L'OFFICE

### Conseil d'Administration

**17** administrateurs : 10 représentants de SLA,  
4 socio-professionnels, 3 locataires

**Président** : Philippe KNIBIELY

**Vice-Président** : Jean-Paul MEYER

4 Conseils d'Administration

37 Délibérations



#### ✦ **DEFINIR LA POLITIQUE GENERALE DE L'OFFICE**

Révision des loyers : +2,00 % pour 2023 , +3,5 pour 2024

Politique de vente de patrimoine : par principe pas de vente de logements

#### ✦ **ENGAGER DES PROJETS :**

✦ **Sous l'impulsion du président et du CA , amélioration continue des réhabilitations en cours ainsi que des étiquettes énergétiques .**

**Commission d'Attribution des Logements** et d'Examen de l'Occupation des Logements .

6 administrateurs dont 1 représentant des locataires

**Présidente** : Françoise FERRANDEZ

13 CALEOL

571 logements présentés

126 logements attribués



## Commission d'Appel d'Offres

Membres : DG et 3 administrateurs titulaires  
(+ 3 suppléants)

**Président** : MOREL Emmanuel

2 CAO

16 juin 2023 Marché Achat de Fourniture d'Énergie

12 octobre 2023 Marché à Bon de Commande sol \PP





## Conseil de Concertation Locative

Membres : Président et DG de l'office, administrateurs,  
représentants des locataires présents dans le patrimoine de l'Office



5 décembre 2023 : Proximité et Régie : réorganisation  
: Présentation Avis Locataire  
: PCL SLH  
: Rencontres Pieds d'Immeubles



SAINT-LOUIS HABITAT

## ✦ DEVELOPPER LES PARTENARIATS DANS LE CADRE DE LA SAC RHENALIA

Gouvernance et groupes de travail

1 Conseil d'Administration fort de 22 administrateurs

12 CODIR animés par 1 DG et 4 DG délégués

7 groupes de travail mobilisant les compétences de référents techniques de chaque organisme

- Groupe **Commande Publique** :  
⇒ Définir et mettre en œuvre une politique d'achat pour mutualiser et rationaliser les coûts
- Groupe **Gestion Locative** :  
⇒ Aboutir à une réflexion autour de la qualité de service rendu au locataire et du relogement NPNRU
- Groupe **Finances** :  
⇒ Harmoniser les pratiques comptables et mettre en place un contrôle de gestion des associés
- Groupe **Maîtrise d'Ouvrage** :  
⇒ Elaborer un cadre stratégique patrimoniale et une politique technique
- Groupe **Contrôle de Gestion**
- Groupe **Ressources Humaines**
- Groupe **Contrôle Interne**

## RHENALIA

Société Anonyme de Coordination coopérative

Créée en 2021

Président : Eric STRAUMANN

Directeur : Eric PETER

5 membres associés : Coopérative Centre Alsace Habitat, OPH Habitats de Haute Alsace, OPH M2A Habitat, OPH Pôle Habitat Colmar Centre Alsace, OPH Saint-Louis Habitat

32 000 logements

135 communes

17 intercommunalités

Implantation sur SLA :

2 503 logements (dont 1 525 pour SLH)

10 communes : Bartenheim, Blotzheim, Héringue, Huningue, Kembs, Saint-Louis, Schlierbach, Village-Neuf, Sirentz



## RESSOURCES HUMAINES

Au 31.12.2023

38 collaborateurs  
29 agents SLH  
2 agents embauchés via Ludo Services  
7 agents intérimaires

Entretien, maintenance, gestion de proximité : 17  
Maîtrise d'ouvrage : 3  
Gestion locative : 8  
Administration générale (finances/comptabilité, RH) : 9  
Direction Générale : 1

Statut OPH : 19  
Fonctionnaires : 7  
Autres (privé + Ludo Services) : 12

Cadres de direction : 4  
Cadres : 0  
Techniciens, agents de maîtrise : 20  
Employés, ouvriers : 14

19 femmes, 19 hommes

47 ans d'âge moyen

8 ans d'ancienneté dans l'office

3 sites d'affectation

Siège (services administratifs et techniques) : 21 personnes  
Régie (entretien et travaux) : 15 personnes  
Immeubles (entretien des parties communes) : 2 personnes



50%



50%



55%  
Siège



40%  
Régie



5%  
Immeubles



Mouvement de personnel :

11 sorties (5 CDI, 1 fin de période d'essai, 1 fin de détachement, 4 intérimaires)

16 entrées (5 CDI, 9 intérimaires, 1 CDD, 1 contrat d'apprentissage)

Le 28/11/2023



**Emmanuel MOREL**  
Directeur Général  
Directeur Ressources Humaines

**Gestion locative**



**Marie KLEINHANS**  
Directrice Gestion Locative



**Comptabilité et Finances**



**Olivier HALBIN**  
Directeur Administratif et Financier



**Service technique et Régie**



**Vianney FERNANDEZ**  
Directeur du Patrimoine



## ✦ QUELQUES FAITS MARQUANTS RH

- Mise en place de la semaine en 4 jours
- Une rencontre avec l'ensemble du personnel sur le thème du harcèlement moral et ses conséquences sur l'entreprise et les collaborateurs .
- Mesure prise en faveur du pouvoir d'achat augmentation générale des salaires, revalorisation des tickets restaurant.
- Accompagnement des collaborateurs par un séminaire bien être.
- Mise en place de deux séances de bien être massage en entreprise.
- Démission d'Emmanuel MOREL à effet au 15 Janvier 2024.
- Confirmation du recrutement de Catherine CLAYEUX le 19 décembre 2023



# Un CSE dynamique et constructif

6 rencontres

Et 2 dans le cadre de décisions managériales .

une co-construction de la semaine en 4 jours pour le personnel administratif .

L'organisation d'activités pour les collaborateurs :

Visite Europa Parc

Barbecue dans le cadre de la visite de la petite Camargue avec un guide tout particulier .....

Et bien d'autres choses encore

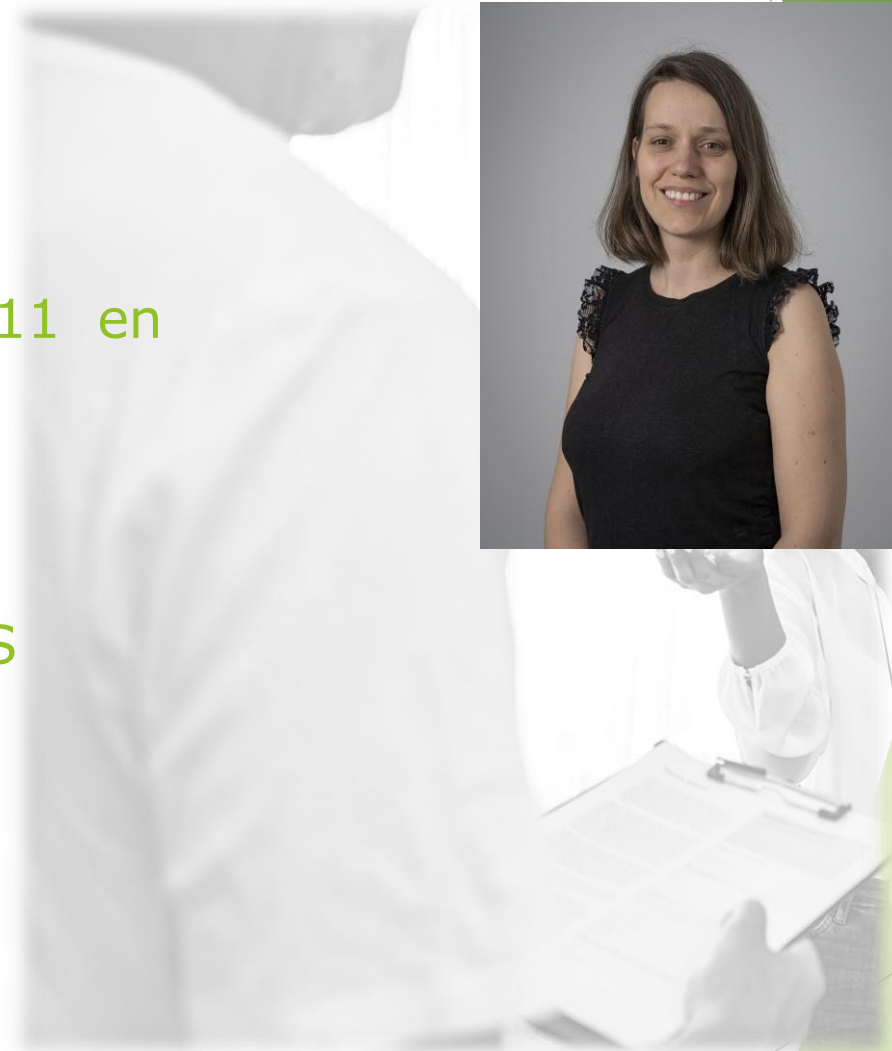


## GESTION LOCATIVE

126 logements attribués (contre 111 en 2022)

79 demandes APL déposées

93 ménages concernés par le SLS



# Traitement de la demande de logement social

Accompagnement des demandeurs par Saint-Louis Habitat en 2023

- ▶ 234 demandes saisies par SAINT-LOUIS HABITAT au courant de l'année 2023
- ▶ 122 demandes renouvelées
- ▶ Axe d'amélioration pour 2024: une traçabilité plus importante des actions réalisées par SLH (matérialisation des actions sur Imhoweb)



# Activité de la CALEOL en 2023

13 CAL dont une CAL exceptionnelle (contre 11 en 2022)

	Nombre de logements présentés en CALEOL	Nombre de dossiers présentés	Nombre d'attributions	Nombre de refus
Janvier	15	46	8	20
Février	22	66	16	24
Mars	22	64	13	29
Avril	19	58	15	10
Mai	18	56	13	14
Juin	23	71	17	25
Juillet	7	23	4	10
Août	19	59	16	16
Septembre	11	33	7	15
Octobre	10	30	8	11
Novembre	14	46	9	9
Novembre CAL extraordinaire	1	3	1	0
Décembre	6	16	5	0
	<b>187</b>	<b>571</b>	<b>132</b>	<b>183</b>

**571 dossiers présentés en CAL (536 en 2022) et après...**

**126 attributions (contre 111 en 2022)**

Typologie du bien attribué	Nombre
<b>3 pièces</b>	<b>47</b>
4 pièces	41
2 pièces	31
1 pièce (studio)	5
5 pièces	1
6 pièces et plus	1
	126

Nature de la demande	Nombre
<b>Personne seule + autre(s)</b>	<b>53</b>
<b>Personne seule</b>	<b>32</b>
Famille	29
Couple	11
Colocation familiale	1
	126

Ancienneté de la demande	Nombre
<b>De 3 à 6 mois</b>	<b>33</b>
<b>De 6 à 12 mois</b>	<b>33</b>
<b>Plus de 24 mois</b>	<b>20</b>
De 12 à 18 mois	16
De 1 à 3 mois	15
De 18 à 24 mois	6
Moins de 1 mois	3
	126



## 571 dossiers présentés en CAL (536 en 2022) et après...

► **216 refus (contre 213 en 2022)**

### Principaux motifs de refus:

Taille du logement trop petit: 29

Situation géographique / localisation inadaptée: 27

Absence ascenseur / étages: 24

Etat du logement: 10

# Activité de la CALEOL en 2023

**Zoom sur le logement des publics prioritaires: DALO / DRP / fonctionnaire Etat**

Propositions:

8 DALO / 13 DRP / 4 fonctionnaires d'Etat

Refus:

5 DALO / 6 DRP / 2 fonctionnaires d'Etat

Entrée dans les lieux:

3 DALO / 7 DRP / 2 fonctionnaires soit 12 entrées dans les lieux

**Zoom sur les attributions des ménages en 1<sup>er</sup> quartile hors QPV**

Sur 117 attributions hors QPV, 31 concernent des ménages en 1<sup>er</sup> quartile soit 26,50% des attributions

# Bilan de la CALEOL 2023

- ▶ Une équipe GL récente qui prend ses marques
- ▶ Des dossiers mieux ciblés avec un travail en amont des dossiers
- ▶ Mise en place des bons de peinture
- ▶ **Axe d'amélioration pour 2024:**
- ▶ Réorganisation du service avec une équipe formée
- ▶ Visite avant CAL / amélioration de la communication sur les biens / amélioration de l'attractivité des biens (communication / actions ciblées: bons de peinture, gratuité de loyer 1 mois...),
- ▶ Amélioration des partenariats sur le Territoire et avec Action logement
- ▶ Augmentation du nombre de CAL
  
- ▶ Objectifs:
- ▶ Réduction du nombre de refus / réduction des délais de vacances

# VACANCE DES LOGEMENTS

Programme	Loyer (A)	Charges (A)	Nombre de LOGEMENTS	Durée (jours)
Wallart	12 231,08 €	2 701,64 €	19	1107
Leclerc	9 811,39 €	1 480,91 €	10	878
Stade	5 660,50 €	992,69 €	8	458
Ruhlmann	3 577,41 €	1 439,80 €	8	267
20-26 Branly	5 340,00 €	2 094,38 €	3	422
12-14 Branly	2 943,84 €	1 101,07 €	3	206
1-3 Mermoz	15,75 €	6,49 €	1	0
Normandie	3 356,73 €	1 700,69 €	4	472
Henner	397,78 €	110,76 €	1	30
2-8 Gare	2 826,30 €	1 068,50 €	4	215
10-12 Gare	3 089,48 €	1 139,62 €	2	258
Mangeney	7 578,12 €	1 684,35 €	10	724
Kroepflé	9 800,94 €	1 714,15 €	7	711
Lausanne	4 079,22 €	1 267,05 €	4	251
2-4 Mermoz	2 426,73 €	973,82 €	2	171
1-3 Péguy	583,23 €	231,59 €	1	40
9-11 Péguy	5 596,92 €	1 958,65 €	8	545
17-19 Péguy	807,89 €	312,46 €	1	60
Béarn	8 094,47 €	3 765,19 €	7	874
Rue de Huningue	4 939,49 €	863,20 €	5	343
Marguerite de Provence	1 576,71 €	475,72 €	4	91
Gutenberg	1 524,92 €	149,15 €	2	76
Rue Gissy	778,66 €	220,19 €	1	33
Jacquard	2 225,74 €	406,35 €	4	159
Orée du Bourg	72,97 €	19,04 €	1	7
Clos du Moulin	1 565,75 €	266,15 €	1	76
Marne	954,03 €	319,25 €	2	63
13-15 Péguy	1 019,57 €	377,20 €	1	71
Ritty	2 581,48 €	451,43 €	5	96
<b>Total général</b>	<b>105 457,10 €</b>	<b>29 291,49 €</b>	<b>129</b>	<b>8704</b>

2023	Nombre de logement	Vacances loyer	Vacances charges	Durée (jours)
Wallart	17	17 654,99 €	4 091,50 €	1594
Leclerc	16	9 641,61 €	1 943,05 €	872
15 Cité Douanière	1	568,72 €	168,22 €	43
Stade	13	9 585,81 €	2 045,52 €	786
Ruhlmann	3	1 609,16 €	666,85 €	126
20-26 Branly	5	5 538,38 €	2 221,46 €	485
12-14 Branly	2	1 980,18 €	846,65 €	139
Normandie	3	1 302,72 €	685,27 €	188
Henner	3	3 207,25 €	1 293,61 €	246
2-8 Gare	5	4 395,34 €	2 018,87 €	298
10-12 Gare	3	1 302,47 €	475,75 €	89
Mangeney	9	11 401,21 €	3 158,26 €	1110
Kroepflé	9	10 254,44 €	2 780,21 €	698
Lausanne	1	2 439,44 €	720,41 €	151
Charité	2	879,58 €	542,40 €	97
2-4 Mermoz	1	814,35 €	281,10 €	56
9-11 Péguy	5	5 520,77 €	2 225,89 €	533
13-15 Péguy	1	1 635,80 €	596,34 €	111
Béarn	3	4 936,05 €	2 513,16 €	500
Rue de Huningue	6	6 827,46 €	1 410,71 €	515
Marguerite de Provence	3	4 116,58 €	1 438,23 €	297
Gutenberg	2	1 706,00 €	-248,98 €	87
Jacquard	5	7 547,20 €	1 868,53 €	542
Sutter	1	23,64 €	6,14 €	1
Rue du Sauvage	2	573,86 €	-410,51 €	35
Rue Schweitzer	2	1 002,94 €	68,67 €	84
Résidence Ritty	2	3 828,43 €	951,38 €	159
Orée du Bourg	4	1 337,67 €	510,28 €	232
	5	18 944,29 €	3 225,13 €	587
Palmata				
Carré K	1	1 626,58 €	110,72 €	105
		14 020,98 €	3 196,62 €	341
Antonin	11			
Hirondelles	2	813,34 €	197,48 €	84
		157 037,24 €	41 598,92 €	11191
<b>Total général</b>	<b>148</b>			

# Demandeurs sur secteur SLA 2023 (source bilan AREAL)

Qui sont les demandeurs sur le territoire de SLA et que cherchent-ils comme logements?

- 1799 demandes actives sur le secteur de SLA au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (complètes et incomplètes)
- Nature de la demande: sur 100%, 36,13% des demandes émanent de personnes seules, 28,85% de familles et 24,90% de personnes seules et autres.
- Typologie du bien recherché: sur 100%, 31,63% des demandeurs recherchent un 3 pièces, 28,79% un 2 pièces, 24,01% un 4 pièces,
- Motif de la demande (à l'échelle du département): 23,25% logement trop petit, 13,49% logement trop cher, 8,52% logement non décent,

## NOTRE PATRIMOINE : CHIFFRES-CLES

1 545 logements

167 logements en QPV

22 pavillons, 1 523 logements collectifs

52 PLAI, 1 375 PLUS, 118 PLS

6 communes d'implantation

Commune	Nb de logements
Bartenheim	17
Blotzheim	24
Hésingue	8
Kembs	29
Saint-Louis	1443
Village-Neuf	24

38% du parc construit dans les années 60

Décennie de construction	nb de logements	Part
années 1890	9	0,58%
années 1920	24	1,55%
années 1930	191	12,36%
années 1950	306	19,80%
années 1960	582	37,67%
années 1970	106	6,86%
années 1980	8	0,52%
années 1990	179	11,58%
années 2000	6	0,39%
années 2010	98	6,34%
années 2020	36	2,33%

672 stationnements

Niveau de performance énergétique :

Etiquette énergie (consommation d'énergie primaire) :

<b>A</b>	0,6%	} 78,8%
<b>B</b>	19,4%	
<b>C</b>	37,2%	
<b>D</b>	21,6%	
<b>E</b>	9,4%	
<b>F</b>	10,4%	
<b>G</b>	0,3%	
Sans étiquette	1,1%	

Etiquette climat (quantité de gaz à effet de serre) :

<b>A</b>	27,0%	} 75,0%
<b>B</b>	2,0%	
<b>C</b>	15,3%	
<b>D</b>	30,7%	
<b>E</b>	7,7%	
<b>F</b>	9,7%	
<b>G</b>	6,1%	
Sans étiquette	1,4%	





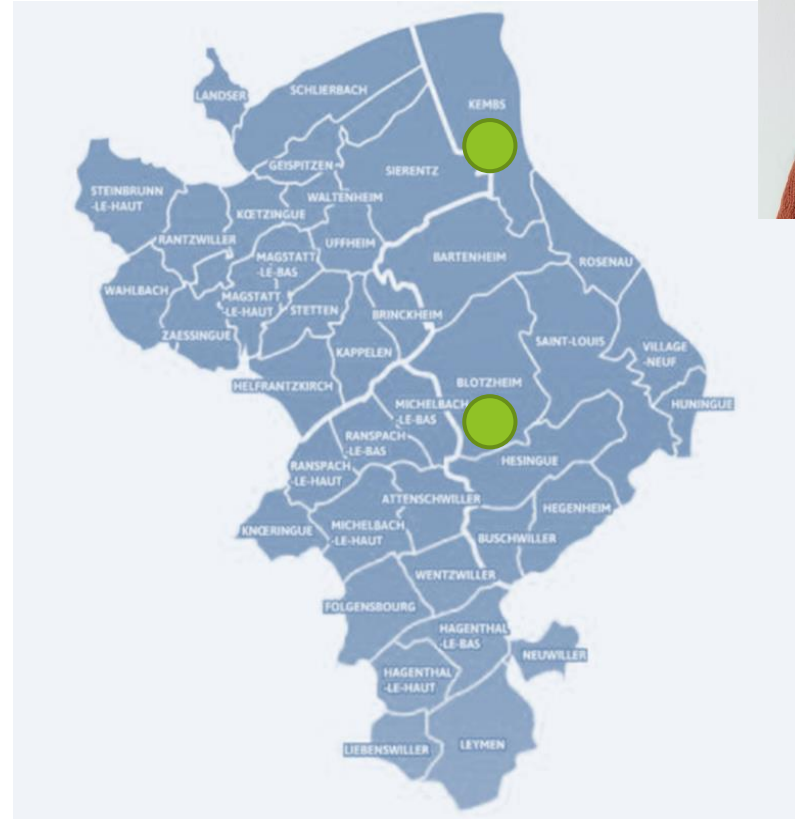
# REHABILITER, CONSTRUIRE ET CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Nos livraisons en 2023

- Construction neuve / **Blotzheim** / Résidence le Palmata / 4 logements



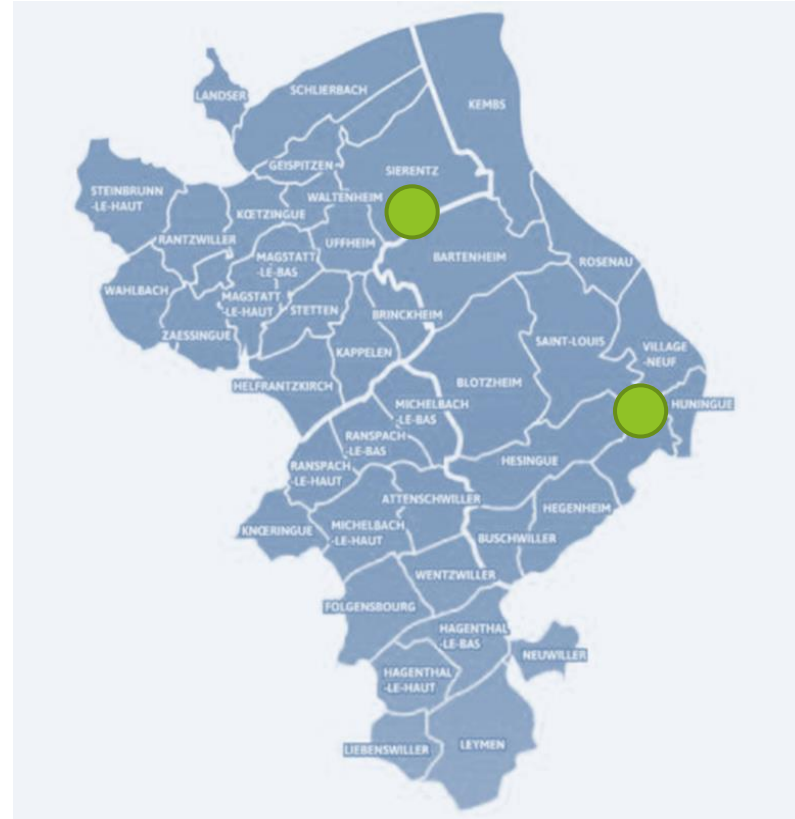
- Construction neuve / **Kembs** / Résidence Antonin / 11 logements



# REHABILITER, CONSTRUIRE ET CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

## Opérations engagées en 2023

- Acquisition au mois de juin de 3 pavillons au 2, 4, 6, rue des Œillets à Saint-Louis pour une transformation en 5 logements
- Acquisition au mois de décembre de l'ancienne Gendarmerie de Sierentz au 43, rue Rogg Haas pour une réhabilitation de 7 logements dans le bâtiment existant et la CN de 3 pavillons à l'arrière du bâtiment



# REHABILITER, CONSTRUIRE ET CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

## Réhabilitation du patrimoine ancien

222 logements programmés sur les 5 prochaines années

## 2 Opérations de réhabilitation globale engagées en 2023

38 logements réhabilités d'ici 2025/26

2 384 k€ de travaux prévus

## 5 Projets à venir (2024-2027)

222 logements réhabilités

13 781 k€ de travaux prévus



Adresse	Nom	Année construction	Nb logements	Etiquette actuelle	Etiquette visée	Montant prévisionnel travaux	Coût / logt
38, 40, 42, 44, rue de Huingue 68300 SAINT-LOUIS	Résidence Ritter	1920	24	E	C	1 670 000 €	69 583 €
3b, rue de la Charité 68300 SAINT-LOUIS	Résidence Charité	1970	14	E	C	714 000 €	51 000 €
1 à 14, rue du Général Leclerc	Cité Leclerc	1951-1953-1955	156	F	C	9 297 000 €	59 596 €
62, avenue du Général de Gaulle	Résidence Normandie	1965	20	E	C	1 500 000 €	75 000 €
1a, place du Marché	Résidence Gissy	1983	8	D	C	600 000 €	75 000 €

222

13 781 000 €

62 077 €

# ⊕ REHABILITER, CONSTRUIRE ET CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

## ⊕ Réhabilitation du patrimoine ancien

**251** en cours de réhabilitation en 2023,  
- réhabilitation des parties communes des 186 logements du Quartier Wallart,  
- réhabilitation de la 2<sup>nde</sup> tranche du 17/19 rue Charles Péguy et du 54, rue du 1<sup>er</sup> mars, soit 65 logements.

**4,2** M€ investis dans la réhabilitation,

## ⊕ Construction de nouveaux logements et accompagnement des territoires

**15** logements livrés en 2023

**1** PLAI / **7** PLUS / **7** PLS

**2,1** millions d'euros investis dans la construction

**100%** des logements livrés situés dans les communes en déficit de logements sociaux

**5** logements en cours de chantier

**11** logements en phase études

# REHABILITER, CONSTRUIRE ET CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Rénover et remettre aux normes le patrimoine

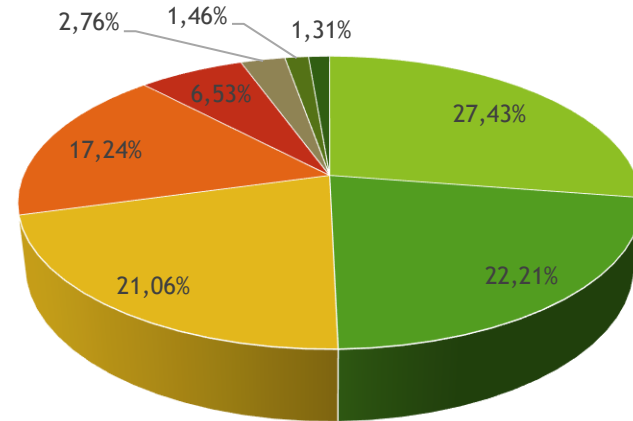
Nature opération	Adresse	Nom	Année construction	Nb logements	Montant prévisionnel travaux
Isolation extérieure	3 & 3b, rue du Sauvage	résidence du Sauvage	1930	5	125 000 €
Installation chauffage individuel	1 à 14, rue du Général Leclerc et 1 à 8, cité Léon Mangeney	résidence Leclerc et Cité Mangeney	1951 et 1967	80	525 000 €
Mise en sécurité balcons (Stade, Ruhlmann et Marguerite de Provence)	1 à 16, cité du Stade, A, B, C, D, cité Ruhlmann et 1C, 1D, 1E, 1F, rue de Hégenheim	Cité du Stade, Cité Ruhlmann et résidence Marguerite de Provence		254	330 000 €
Mise en place VMC	1 à 16, cité du Stade	Cité du Stade	1956	126	80 000 €
Mise aux normes électriques					300 000 €
Aménagements PMR					425 000 €
Mise aux normes ascenseurs	1 à 6, cité Kroepfé	résidence Kroepfé	1992	72	28 000 €
Sécurité incendie	1 à 8, cité Léon Mangeney	Cité Mangeney	1967	80	23 000 €
Remplacement barrières	1, 3, 5, 7, 9, rue Henner et 1 à 16, cité du Stade	résidence Henner et Cité du Stade	1965 et 1956	171	35 667 €
Remplacement châssis alu	1 à 16, cité du Stade	Cité du Stade	1956	126	25 000 €
Pompe de relevage	1a, 1b, 3, 5a, 5b, rue de l'Usine	résidence Jacquard	1995	44	5 000 €
Parkings et caniveau	1 à 16, cité du Stade et 3b, rue de la Charité	Cité du Stade et résidence Charité	1956 et 1970	140	12 106 €

1098 1 913 773 €

# REHABILITER, CONSTRUIRE ET CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Rénover et remettre aux normes le patrimoine

Répartition des principaux travaux d'adaptation, remplacement et mises aux normes prévus entre 2023 et 2027



- Installation chauffage individuel
- Adaptations PMR
- Mise aux normes électriques, incendies, VMC
- Mise en sécurité balcons (Stade, Ruhlmann et Marguerite de Provence)
- Isolation extérieure
- Divers (barrières, parkings, pompes de relevage...)
- Mise aux normes ascenseurs
- Remplacement châssis alu

# Une nouvelle organisation de la Régie

- ▶ Alors que bon nombre de nos confrères HLM se retirent des quartiers, SLH a décidé d'intensifier sa présence sur le territoire de l'Agglomération de Saint Louis par des embauches supplémentaires .
- ▶ Cette politique de proximité, voulu par notre Président et soutenue par nos administrateurs locataires répond aux trois critères essentiels de l' ADN notre entreprise .

Re créer du lien social

Améliorer le cadre vie de nos habitats

Maintenir une maintenance efficiente de nos bâtiments tout en maîtrisant les couts d'entretien de notre parc de logements



Galaxy A32



# Réorganisation de poste

Chargé de secteur





# Pourquoi une réorganisation ?

- ▶ Présence insuffisante sur l'ensemble du Patrimoine
- ▶ Volume de logements trop important par agent
- ▶ Constats effectués par le Directeur Général
- ▶ Stratégie d'optimisation de la qualité du service rendue
- ▶ Gagner en proximité



# SOMMAIRE

- ▶ Le planning
- ▶ Les missions
- ▶ L'organisation du travail
- ▶ Les interlocuteurs et les transmissions d'informations
- ▶ Les secteurs d'activités



# Nouveau Planning



**Matin** = entretien / contrôle

**Après-midi** = optimisation



écoré DESIGN



Horaires	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi
Matin	entretien des espaces extérieurs et parties communes des immeubles	entretien des espaces extérieurs et parties communes des immeubles	entretien des espaces extérieurs et parties communes des immeubles	entretien des espaces extérieurs et parties communes des immeubles	entretien des espaces extérieurs et parties communes des immeubles
Après-midi	Optimisation	Optimisation	Optimisation	Optimisation	

# Missions

- ▶ 1) Entretien des espaces extérieurs



- ▶ 2) Entretien des hall d'entrées d'immeubles



- ▶ 3) Contrôle de sécurité et entretien des parties communes



- ▶ 4) Gestion de proximité




# C'est aussi

▶ Contrôle de sécurité des parties communes 1/mois

- ▶ Contrôle des sous-sols ( éclairage, véhicule à moteur, squat, vandalisme, dépôts sauvage, extincteur, bac à sable, salubrité)
- ▶ Contrôle des greniers ( éclairage, squat, vandalisme, dépôts sauvage, infiltrations, toiture, VMC, trappe de désenfumage, salubrité)
- ▶ Contrôle des paliers ( éclairage, BAES, gaines techniques, fuites, infiltrations, vandalisme, dépôts sauvage, salubrité)



		<b>Contrôle de Sécurité</b>	
Date : _____			
Quartier : _____		N° : _____	
Localisation	Points de contrôle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>S-sols</b>	éclairement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	portes de sorties	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	squats, vandalisme, dépôt sauvage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	véhicule à moteur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	extincteurs, bac à sable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# En définitif

- ▶ Gestion de proximité

- ▶ Créer du contact avec les locataires



- ▶ Etre à l'écoute

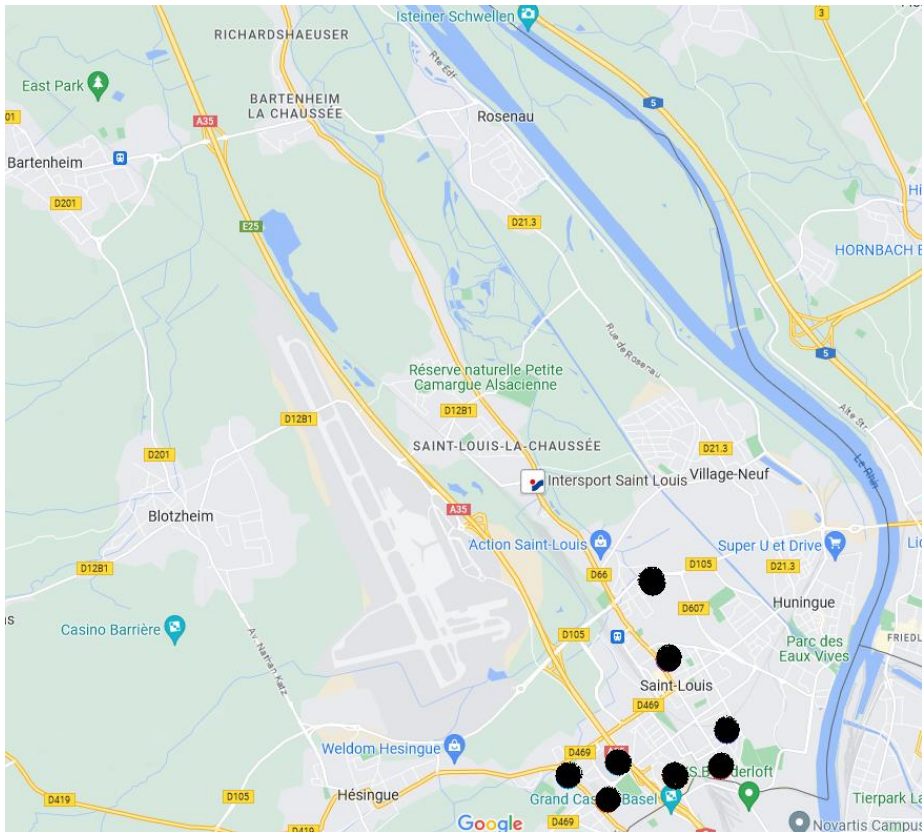


- ▶ Prévention

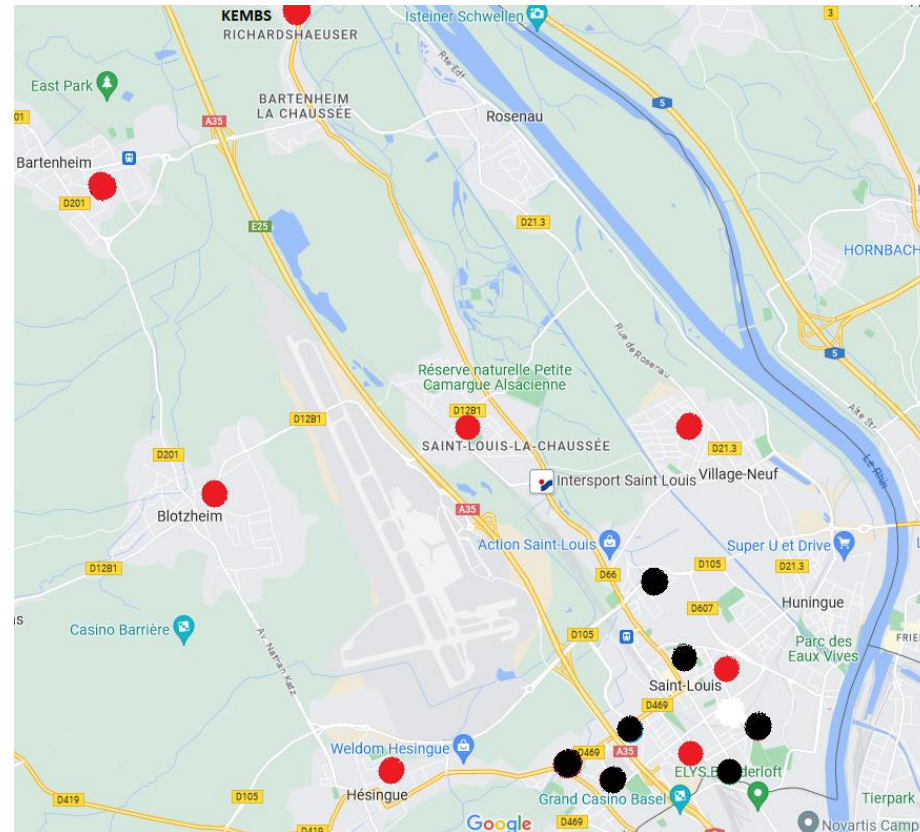


# Cartographie du Patrimoine

Avant

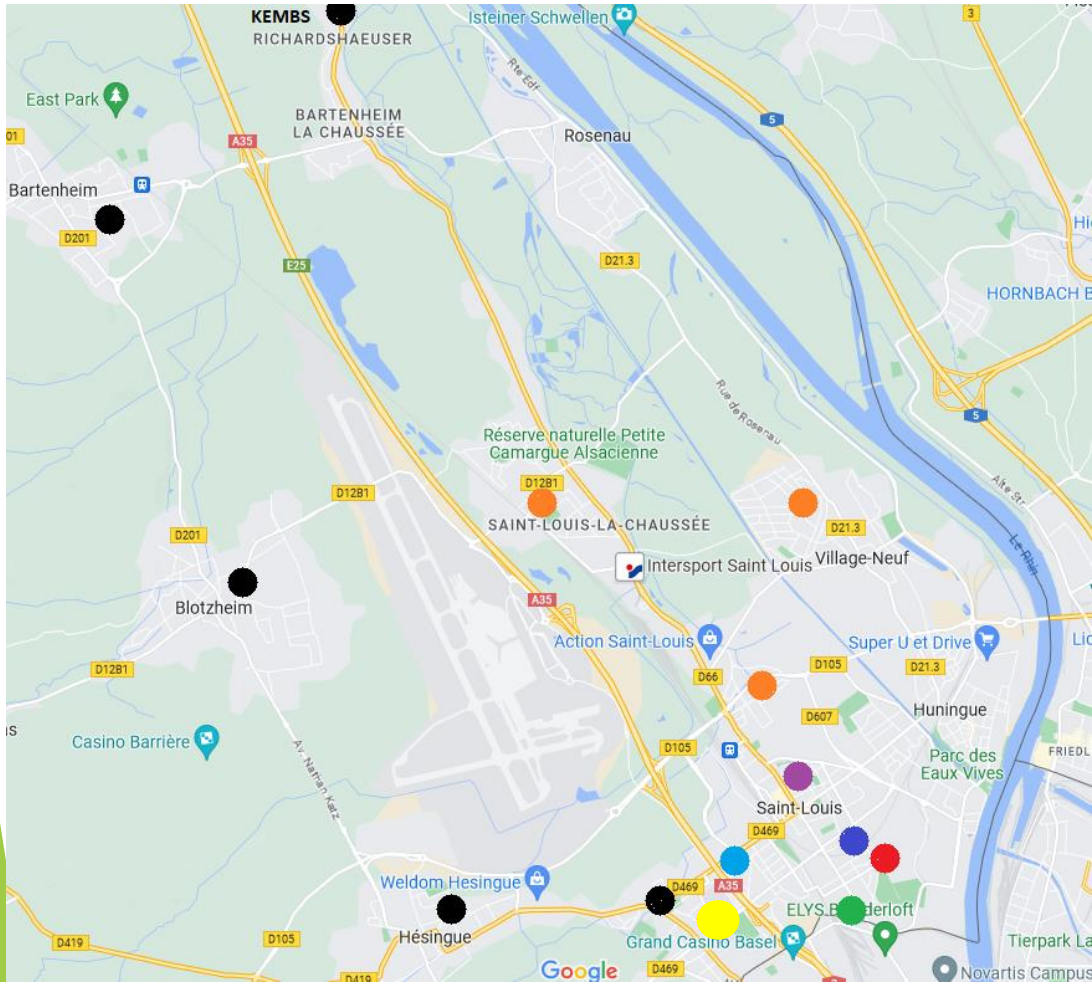










Maintenant



SAINT-LOUIS HABITAT

# Les Différents Secteurs



Secteur	Nom	Quartiers	Agent
	ALPHA	Wallart	Mamadou
	EST	Leclerc-Douanière	Freddy
	SUD	Stade-Lausanne-Liberté-St-Jean	Jean-Marie
	FRANCETTE	Mermoz - Péguy - Normandie	Emir
	SUD-OUEST	Ruhlmann - Branly - Marguerite - Charité	Ali
	CENTRE	Gare-Marne-Henner-3Rois-Gissy-Huningue-Sauvage	Pascal
	NORD	Mangenev - kroepflé-Ritty - Schweitzer	Fatmir
	OUEST	Béarn-Jacquard-Hirondelles- Palmata - Orée du Bourg - À l'Ange-Equinoxe - Carré K- Clos du moulin	Loïc

★ = projet d'aménagement d'un local



## ANALYSE FINANCIERE

### les **données financières 2023** :

Résultat comptable : - **179 673 €**

Capacité d'autofinancement : **1 829 031 €**

Autofinancement net HLM : **317.720 €**

Autofinancement net global : **225 292 €**

Total bilan : **61 518 731 €**

Fonds de roulement DIS (financier-patrimonial) : **2 754 831 €**

Fonds de roulement DIS à terminaison : **4 118 184 €**

Potentiel financier DIS : **1 871 065 €**

Potentiel financier DIS à terminaison : **3 234 418 €**



# QSBAIL QualiMove

**CONGRÈS HLM 2023**

EN PARTENARIAT AVEC

**afnor** GROUPE x **QSBAIL**

 **SAINT LOUIS HABITAT**

NOUS AVONS LE PLAISIR DE FÉLICITER TOUTES LES ÉQUIPES DE **SAINT LOUIS HABITAT** POUR LEURS ENGAGEMENTS DANS LA DÉMARCHE RSE, ILS ONT PASSÉ TOUTES LES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE **QUALIMOVE** DE FAÇON TRANSPARENTE ET ENGAGÉE.

 Sur la base du label international « Engagé RSE » les directeurs de Saint Louis Habitat et **QSBAIL** ont élaboré la démarche unique en France **Qualimove**.



# Référentiel Qualimove®



Presentation de la démarche QUALIMOVE au Congrès HLM national de NANTES Le 4 Octobre 2023

## Une évaluation 360° unique en France basée sur une norme internationale (engagé RSE 26 000)

- ❑ **Dispositif mystère** auprès des collaborateurs, de vos partenaires, de vos prestataires pour vérifier qu'ils respectent bien leurs engagements et font preuve d'une relation client satisfaisante.
- ❑ **Enquête interne anonyme** (= baromètre social) par voie dématérialisée.
- ❑ **Interviews des parties prenantes** (étude notoriété, impact...)
- ❑ **Audits des pratiques** auprès des managers et opérationnels.
- ❑ **Contrôles terrain** de toutes les parties communes et abords du patrimoine : propreté et cartographie du patrimoine.
- ❑ **Enquête de satisfaction** auprès de TOUS les clients (mails, SMS, appels).



# Dispositif mystère



- ▶ Appels mystère
- ▶ Mails mystère
- ▶ Formulaire contact mystère
- ▶ Visites mystère
  
- ▶ RGPD, Contentieux, Proxiserve, demande de logement, Mairie, comptabilité, prospection ....



*« Traitez les gens comme s'ils étaient ce qu'ils pourraient être, et vous les aiderez à devenir ce qu'ils sont capables d'être », citation de Goeth*



## Quelques perspectives....

Le bilan de l'année 2023 se conclut par le constat de nombreux bouleversements RH dans l'Entreprise ; malgré le départ d'un nombre important de piliers qui étaient depuis de nombreuses années au sein de l'Entreprise, le reste de l'équipe est resté fidèle et motivé pour avant tout : continuer à être présent et remplir la mission d'intérêt général mais surtout à rendre un service de qualité aux habitants .

Les cadres de la Direction ont œuvré pour maintenir leur service malgré un absentéisme global de plus de 27 pour cent et ils sont à féliciter pour leur résilience et leur courage .



## L'objectif de 2024 sera :

De continuer de se professionnaliser en affinant nos process et méthodes .

Poursuivre la dynamique de projets dans de multiples domaines et de perspectives de développement par le biais de la poursuite de notre certification nous amenant à un RSE pertinent , qui, au regard de la conjoncture et des signes perceptibles de son évolution, se révèlent être de véritables défis .

Assurer la continuité des activités de l'Office

Maintenir et parfaire la qualité de service rendu à nos habitants

Garantir et faciliter l'accès à un logement social en lien avec nos Elus

Poursuivre et faire aboutir les opérations de construction, d'acquisition et de réhabilitation lancées

Continuer à entretenir le patrimoine existant

Intégrer et respecter les exigences réglementaires

Veiller aux équilibres budgétaires et à la pérennité du modèle économique de l'Office

Répondre aux besoins de notre territoire.

Préserver l'humain dans notre Entreprise





La presse parle de nous



LOGEMENT

# Saint-Louis habitat : 70 ans de bail et un office centenaire

**Saint-Louis habitat (SLH), l'office public de l'habitat de Saint-Louis agglomération (SLA), fête cette année son 100<sup>e</sup> anniversaire. Pour marquer le coup, avant d'autres animations prévues cet été, l'office a mis à l'honneur plusieurs locataires pour leur longévité exceptionnelle.**

Il connaît Saint-Louis, son histoire, ses rues, ses habitants, ses besoins, ses attentes, ses projets. Depuis sa création en 1941, l'office public de l'habitat de Saint-Louis agglomération (SLA) a permis à plus de 70 000 personnes de trouver un logement. C'est à quel point et qu'il a su, au sein de ces quar-

antiers, avec ses équipes et services, être le petit dernier de la famille, qui se ramène à pied vers les routes à l'école ou au travail.

« Si la suite restait, c'est parce que le loyer n'était pas cher... »

Après 70 ans de vieillesse à l'habitat, c'est le cas de nos jours. L'office public de l'habitat de Saint-Louis agglomération (SLA) a permis à plus de 70 000 personnes de trouver un logement. C'est à quel point et qu'il a su, au sein de ces quar-



Edouard Meyer, ancien directeur de Saint-Louis Habitat, Emmanuel Morel, élu conseiller municipal de cet appartement, situé rue Ledoux à Saint-Louis, depuis 70 ans.



Paul Lachalder (au centre), président d'un logement de Saint-Louis habitat depuis sa naissance en 1954, a reçu une médaille de la part de l'office public de l'habitat de Saint-Louis agglomération. Il est entouré de François Fernandez, administrateur et président de la commission d'attribution des logements, Jean-Paul Mager, vice-président du conseil d'administration, Philippe Brinhal, président, et Emmanuel Morel, directeur de l'office.

antiers, avec ses équipes et services, être le petit dernier de la famille, qui se ramène à pied vers les routes à l'école ou au travail.

Dans le même quartier, Edouard et Denise Meyer font eux aussi partie des locataires de longue date, puisqu'ils résident dans un appartement à Saint-Louis depuis leur mariage en 1954. Ils ont occupé ce logement dans lequel ils ont fait quatre enfants et dans lequel Edouard est parti travailler à l'étranger, en 1960.

Soixante-neuf ans dans le même appartement

Le couple, qui n'a pas pu se déplacer jusqu'à l'office pour

recevoir sa médaille, a reçu la visite du directeur de SLH Emmanuel Morel, qui a passé temps en concert et un repas. Un moment d'échange et de partage qui sera suivi par le comité de l'office public de l'habitat de SLA vers le 13 mai 2011.

D'un côté, premiers événements festifs impliquant les locataires seront organisés dans les différents quartiers de la ville, notamment le quartier Wulff, où qui a accueilli les tout premiers logements de l'office. Il y a des animations et des soirées.

Sébastien SPITARELLI

**SAINT-LOUIS**

# Un tilleul pour les 100 ans de Saint-Louis Habitat

**Créé le 12 mai 1923 par le docteur Jules Wallart, Saint-Louis Habitat a fêté ses 100 ans, vendredi dernier. Pour célébrer cet anniversaire, un arbre a été planté au cœur du quartier Wallart.**

Lors d'une cérémonie organisée vendredi 12 mai, un tilleul commun a été planté dans le quartier Wallart. Un lieu symbolique puisqu'il a accueilli les premiers logements sociaux gérés par Saint-Louis Habitat, office public de l'habitat de Saint-Louis agglomération, qui en gère aujourd'hui 1 500. Pour l'occasion, le président de l'office et premier adjoint au maire de Saint-Louis, Philippe Krillik, a prononcé quelques mots sur le quartier, le décrivant comme « le cœur historique de la ville ».

### Un quartier riche en projets

Florian Bachmann, adjoint au maire délégué au sport et à la jeunesse, a tenu à saluer toutes les personnes présentes et celles qui ont participé au projet comme les employés des espaces



Un tilleul commun a été planté vendredi 12 mai au cœur du quartier Wallart à Saint-Louis, pour marquer les 100 ans de Saint-Louis Habitat, l'office public de l'habitat de Saint-Louis agglomération. Photo : M. Saccé / E.

verts. « C'est un beau quartier dans lequel j'ai grandi », a-t-il précisé.

Entre 2011 et 2021, le quartier Wallart a fait l'objet d'importantes rénovations. Actuellement, plusieurs travaux sont menés, pour un budget de 2,8 millions

d'euros. La réhabilitation des façades et parties communes des 25 bâtiments est en cours et la sécurité incendie est en train d'être améliorée. Ces travaux sont dirigés par l'architecte Christine Palczewski.

De futurs projets pour le quar-

tier sont envisagés, avec l'envie d'y développer « des espaces de vie pour la population et les jeunes », explique Florian Bachmann. Une fête de quartier est également programmée le samedi 27 mai prochain.

Juliette EVANGELISTA

**HESINGUE**

## Deux chèques pour deux associations



SAINT-LOUIS

## Le quartier Wallart fête son centenaire

Pour un centenaire, le quartier Wallart se porte plutôt bien. En tout cas, l'ambiance était à la fête samedi, à l'occasion de cet anniversaire fêté avec beaucoup d'entraie.

« Nous voulions marquer le coup du centenaire de Saint-Louis Habitat et de la première construction du quartier le 12 mai 1923 », explique Emmanuel Morel, directeur de Saint-Louis Habitat, venu célébrer, ce samedi, comme bien d'autres, cet anniversaire insolite. « Avec nos salariés, la Ville et l'association Ludo-Wallart nous avons organisé cette fé-

te, qui doit être un vrai moment de rencontre, d'échange, de partage. Nous avons aussi invité les habitants d'autres quartiers, du Stade ou de la Gare à se joindre à nous. »

Et les organisateurs n'ont pas ménagé leur peine pour atteindre cet objectif. Ils ont proposé des jeux gonflables pour les enfants, des stands de jeux de société pour les adultes et une restauration assurée par les habitants du quartier.

Jules Wallart a dû rougir de plaisir

Chacun y a mis son grain de sel, comme Pascal, agent

d'entretien, transformé « magicien de la barbe à pap Nadius, des relations humaines, ou Berivan, la « reine c jour » de la crêpe. Un engagement qui a ravi le président de Saint-Louis Habitat, Philippe Kaubiely, passé en manée.

Depuis son usage, l'ancien maire des années 1920, Jules Wallart, a dû rougir de plaisir avec cet hommage et la reconnaissance de son héritage immobilier et social.

Un patrimoine de 186 logements de type 2 à type réparés dans 26 blocs, réhabilités récemment pour 2,8 millions d'euros.

J.-L.



Berivan, la « reine de la crêpe » et Emmanuel Morel, directeur de Saint-Louis Habitat (à droite). Photo d'Alsace/Jean-Luc MUSSRAUMER

scante de la Lanterne magique pour les 6-12 ans aura lieu mercredi 7 juin à 14 h avec Vice-versa, de Pete Doctor, États-Unis, 2015, au RiverRhine. Inscriptions au 03.89.70.28.32 ou riverrhine@orange.fr ou www.lanterne-magique.org

WENTZWILLER. Conseil municipal : réunion mercredi 31 mai à 18 h 30.

KEMBS. La course des OFNIs aura lieu dimanche 20 août. Elle est ouverte à tous. Retrait des dossiers d'inscription à la mairie ou à télécharger sur [www.kembs.alsace](http://www.kembs.alsace) avant le 30 juillet.

KEMBS. Collecte de sang, mercredi 7 juin, de 16 h à 19 h 30, à la salle polyvalente.

VILLAGE-NEUF. Isabelle Trendel, maire de Village-Neuf, procédera au tirage au sort de 12 personnes figurant sur la liste électorale, susceptibles d'être désignées pour exercer les fonctions de jurés d'assises au cours de l'année 2024. Ce tirage au sort aura lieu lors d'une réunion publique à la mairie, lundi 12 juin à 17 h.

SENCEI 14



SAINT-LOUIS HABITAT

# FÊTE DU QUARTIER de la Gare



 **Samedi 10 juin**

 **De 15 h à 21 h**

 **Square du Souvenir**

59 rue de Mulhouse, place autour du foyer Saint-Louis



Partenaires : [www.saint-louis.fr](http://www.saint-louis.fr)



## Les jeunes

Une fresque, réalisée par les jeunes du quartier de la Gare, en partenariat avec la Petite Camargue alsacienne (PCA), dans le cadre du projet « Quartier libre pour la nature », a été inaugurée le vendredi 11 août.

« Une cinquantaine d'enfants de 8 à 13 ans étaient intéressés pour participer au projet "Quartier libre pour la nature", confie Flo Costa, le médiateur social du quartier de la Gare à Saint-Louis. Nous avons choisi ceux qui n'avaient pas encore participé à un de nos projets. » Ce projet est financé par l'Aréna, Association régionale initiation environnement nature Als-

ce, soutenu par la Maison du quartier et la CCAF, commission de contrôle des activités financières. C'est dans ce cadre que le CA (Centre d'initiation à la nature et l'environnement) de la Petite Camargue alsacienne a proposé l'écriture d'une fresque sur un mur de béton, rue du Chanoine-Gage à Saint-Louis.

### Une œuvre éphémère

« Nous avons d'abord fabriqué la peinture ensemble, sur place », explique Galatée Tischmarcher, animatrice nature à la PCA. L'œuvre est faite avec des ingrédients naturels, bien dans l'esprit écologique du projet : argile, huile de lin, colle de farine et vinaigre blanc. Puis les enfants ont travaillé à

tières

Samedi 19 août 2023 | DNA

SAINT-LOUIS

## mobilisés pour la nature



La fresque à message réalisée par les jeunes du quartier de la Gare dans le cadre du projet « Quartier libre pour la nature ». Photo (A. Sacchi) - L.N.

fresque durant deux jours, de 14 h à 16 h. « La peinture étant écologi-

que, elle donne naissance à une œuvre éphémère, qui devrait tenir

« au moins deux ans ». Les enfants ont intégré leurs idées dans

ce projet évolutif et c'est la jeune Rougui qui a eu l'idée du slogan « Merci de prendre soin de notre planète », histoire de « manquer l'esprit des gens ».

Parmi les participants, Naya, 9 ans : « J'aime la nature et le dessin et je veux sensibiliser les gens du quartier. » Ou Eden, 10 ans, qui trouve « ce genre de démarche importante pour notre avenir ».

À l'issue du projet, vendredi 11 août à 15 h 30, la fresque a été inaugurée dans la foulée en présence de Sabrina et Rebecca, chargées de gestion locale de Saint-Louis Habitat. « Cette œuvre c'est un peu joyeux l'utile à l'agréable, ont-elles commenté. Elle donne aux jeunes le sentiment d'être utiles et les occupe sainement. »

Jean-Luc WIRSBAUMER

### FESTIVAL TRIBUTES

Le trio des légendes, Queen et Abba, font vivre au public avec les hommages rendus aux artistes Johnny Halliday, Eddy Mitchell et Jacques Dutronc et aux groupes Queen et Abba.



### TRIN'AT'EMPLOI

2 100 visiteurs sont venus, le 6 octobre dernier, à l'occasion du forum trinational de l'emploi et de la formation, organisé par Saint-Louis Agglomération, Pôle emploi et la Mission locale Saint-Louis/Altkirch, pour rencontrer les entreprises et acteurs de l'emploi.

### 30 ANS DE LA MÉDIATHÈQUE

Le 14 octobre, la médiathèque a fêté ses 30 ans à travers des animations et ateliers pour petits et grands, jusqu'à la nuit tombée.



### COUPE DU MONDE DE RUGBY

Les fans ont été au rendez-vous lors des difusions des matchs de la coupe du monde de rugby, au FORUM Jean-Marie Zoellé, au sportium. Deux soirées festives et conviviales !



### INAUGURATION DU PARC DES ACACIAS

Pascal Schmidger, maire, Philippe Kribely, premier adjoint au maire et les membres du Comité biodiversité ont inauguré le réaménagement et l'agrandissement du parc des Acacias début octobre. La surface a augmenté de 2 100 m<sup>2</sup> en atteignant présent 7 100 m<sup>2</sup>. De nombreuses plantations et du mobilier urbain ont pris place. Une nouvelle tyrolienne fait le bonheur des plus jeunes.



### FOLIE FLORE

Le service des espaces verts a composé une décoration originale pour la salle Folie Flore à Mulhouse.



### REMISE DE TROPHÉE DÉLIVRÉ À SAINT-LOUIS HABITAT PAR QSBAIL POUR CETTE ANNÉE 2023



Saint-Louis Habitat a obtenu un trophée par Qsbail, pour ses engagements dans la démarche de responsabilité sociale des entreprises (RSE).