



RAPPORT D'ACTIVITÉ

Projets
Résultats
Bilan
Perspectives

2018



L'Édito

► ÉVOLUTIONS DU MONDE HLM

Alors que le monde du logement social a été particulièrement malmené par des annonces et actions gouvernementales (notamment la loi de finances 2018), **scalis**, grâce à l'implication de la Direction Générale et de l'ensemble des collaborateurs, a su maintenir ses activités et poursuivre son évolution, tant par son développement géographique que par ses actions quotidiennes. Après la Haute-Vienne en 2015, le Loiret en 2016 et l'Indre-et-Loire en 2017, **scalis** a fait son arrivée dans le Cher par le biais d'un rachat de patrimoine fin 2018.

► LOI ÉLAN...

La loi ÉLAN (pour Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) a été publiée le 24 novembre 2018 ce qui nous impacte puisque le logement social fait partie des thématiques abordées dans cette loi dont la plupart des mesures sont d'application immédiate. Un peu plus de 50 décrets sont attendus, dont l'essentiel dans le 1^{er} semestre 2019. Les compétences des ESH sont élargies, des mesures de facilitation du fonctionnement des Groupes HLM sont apportées, la vente HLM est assouplie. La commission d'attribution devient la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements dans les secteurs tendus. La loi ÉLAN vise en outre à faciliter la construction de nouveaux logements par des mesures de simplifications techniques et administratives.

► scalis ET LE GROUPE POLYLOGIS : EN ROUTE POUR VISION 2022 !

L'année 2018 aura été marquée par la mise en place du projet de Groupe « Vision 2022 ». Au moment où le secteur du logement social change de modèle économique, Polylogis, et donc ses filiales par ricochet, ont choisi de prendre en main leur avenir et d'en devenir acteurs grâce à ce projet. Le contexte nous oblige en effet à renforcer la cohérence de notre organisation et mettre en œuvre des transformations techniques et culturelles indispensables à notre pérennité et à la poursuite de notre développement.

Développer notre chiffre d'affaires, optimiser nos modes de fonctionnement, réinventer notre mission au service des locataires, proposer de nouveaux produits et services, créer de nouvelles passerelles entre les métiers, les sociétés du Groupe... voici donc la feuille de route de ce vaste « chantier » qui sera mené par l'ensemble des collaborateurs du Groupe, puisqu'il s'agit là d'une démarche collective, participative et transversale où chacun des 1300 collaborateurs pourra apporter sa contribution. Les 1^{ers} jalons ont été plantés début 2018 ; la fin du projet est, elle, à l'horizon 2022.

► QUALITÉ, SATISFACTION CLIENTS ET RGPD

En 2018, **scalis** s'est lancée dans un nouveau cycle de certification ; le précédent arrivant à échéance. L'audit réalisé par l'AFNOR Certification a validé ce renouvellement en mettant en exergue la forte implication de l'ensemble des collaborateurs et le bon pilotage de notre SMQ (Système de Management de la Qualité).

Nous avons également poursuivi notre écoute clients par le biais d'une enquête de satisfaction, pilotée par le Groupe Polylogis pour la 1^{ère} fois. Les résultats sont très encourageants car en hausse depuis la précédente enquête. Nos équipes restent plus que jamais mobilisées pour la qualité de service rendu auprès de nos clients.

Parallèlement, le RGPD (Règlement Européen sur la Protection des Données) a pris une place prépondérante dans notre organisation et dans la gestion quotidienne de nos missions et le rôle des RIL (Relais Informatique et Libertés) s'est amplifié, notamment sur leurs actions d'accompagnement et de sensibilisation.

Guy Pépin,
Président

et Alain Chevolleau,
Directeur Général



scalis (Société du Centre pour l'Aménagement, le Logement et l'Immobilier Social) a été créée en 1929. Sa signature est « **bâtitteur de cadre de vie** ».

scalis est un bailleur initialement implanté dans le département de l'Indre ; ses champs d'intervention se sont progressivement étendus géographiquement puisque nous sommes aujourd'hui présents en Haute-Vienne, dans le Loiret, l'Indre-et-Loire et le Cher.

scalis, au service de l'intérêt général dans le secteur de l'habitat social, travaille au quotidien avec ses parties intéressées :

- l'État : nous mettons en œuvre les politiques nationales de l'habitat,
- les collectivités locales : nous répondons à leurs besoins d'aménagement et d'habitat,
- les entreprises : nous logeons leurs salariés et sommes donneurs d'ordres,
- nos actionnaires,
- les habitants, nos clients locataires et accédants.

Les chiffres clés

 **10 102** logements locatifs

 **158** collaborateurs
(155 équivalents temps plein)
dont **70%** au contact de nos clients

Un Conseil d'Administration 
qui décide des orientations stratégiques

 **18 829** personnes logées
1 489 nouveaux clients

199 mutations pour fidéliser nos clients
et leur offrir un parcours résidentiel  

 **54 M€** de chiffre d'affaires

1 400 logements adaptés aux personnes
à **mobilité réduite** (lotissements en centre-bourg,
résidences adaptées, foyers...) 

Sommaire

► L'édito	p.02
► Qui sommes-nous ?	p.03
► Les faits marquants 2018	p.04
► La gouvernance	p.05
► Notre patrimoine	p.07
► Le Grenelle de l'environnement	p.07
► La convention d'utilité sociale	p.07
► Politique de ville & renouvellement urbain	p.08
► Politique de maintenance-réhabilitation	p.08
► Adaptation & maintien à domicile	p.09
► Commercial et gestion clientèle	p.09
► Portraits de nos clients	p.11
► La production neuve	p.14
► La vente HLM	p.15
► Le développement externe	p.15
► Les Valandrines	p.15
► La politique des ressources humaines	p.16
► La qualité de vie au travail	p.16
► L'organigramme	p.17
► La communication interne	p.18
► La communication externe	p.19
► Le marketing	p.19
► Le système de management de la qualité	p.20
► Les résultats financiers	p.21



01

► **01 / JANVIER** : Tournée des vœux en agences

► **02 / FÉVRIER** : Pose de la 1^{ère} pierre de la résidence « Les Cerisailles » à Saint-Jean-Le-Blanc (45 - Loiret) - 16 appartements locatifs

► **03 / MARS** : Point presse - fin de démolition de la résidence « Léna » à Châteauroux (36 - Indre) - 136 appartements locatifs

► **04 / AVRIL** : Point presse - démarrage de la réhabilitation de la résidence « Les Bougainvillées » et création d'une loge de gardiens à Saint-Jean de Braye (45 - Loiret) - 180 appartements locatifs

► **05 / MAI** : Création d'un jardin partagé dans la résidence « Les Gémeaux » à Joué-Lès-Tours (37 - Indre-et-Loire)

► **06 / JUIN** : Inauguration de la résidence « Les Terrasses Saint-Germain » à Châteauroux (36 - Indre) - 28 appartements locatifs

► **07 / JUILLET** : Visite annuelle de patrimoine avec les membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction de **scalis** dans le Loiret (45)

► **08 / AOÛT** : Envoi du journal locataires « Entre Nous » N°18 (3 journaux par an)

► **09 / SEPTEMBRE** : Organisation d'un café hall pour fêter la fin des travaux du chantier d'insertion dans le quartier « Vaugirard » à Châteauroux (36 - Indre)

► **10 / OCTOBRE** : Inauguration de la réhabilitation de la résidence « Les Arcades » à Limoges (87 - Haute-Vienne) - 48 appartements locatifs

► **11 / NOVEMBRE** : Animation de quartier avec notre partenaire Cléo & moi sur les économies d'énergie dans le quartier « Le Clou » à Déols (36 - Indre)

► **12 / DÉCEMBRE** : Élections des représentants des locataires



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



► LE COMITÉ STRATÉGIQUE DU



Le Président du Conseil d'Administration est membre de ce Comité, présidé par Jean-Pierre Comte. Cette instance définit les orientations stratégiques du Groupe, déclinées au sein de chaque filiale.

► LE COMITÉ EXÉCUTIF

Le Comité Exécutif du Groupe Polylogis se réunit tous les mois.

Il est composé du Directoire de Logirep, des Directeurs Généraux de toutes les filiales, de la Directrice des Ressources Humaines du Groupe et des Administrateurs uniques des GIE Logistic et PolyOuvrages. Présidé par Daniel Biard, Président du Directoire de Logirep, ce comité examine les sujets stratégiques et détermine les moyens de mise en œuvre de la politique Groupe au sein des filiales.

► LE COMITÉ DE COORDINATION DU PACTE D'ACTIONNAIRES scalis

Composé des représentants permanents des 2 actionnaires de référence, liés par un pacte d'actionnaires, il se réunit avant chaque Conseil d'Administration pour s'accorder sur les délibérations à l'ordre du jour.

► LE BUREAU

Il prépare l'ordre du jour du Conseil d'Administration. Il est composé du Président du Conseil d'Administration, d'un Vice-Président et de 3 Administrateurs, tous nommés par le Conseil.

► LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois en 2018 : les 29 mars, 25 juin, 4 octobre et 18 décembre.

Les principaux thèmes abordés ont été :

- Vie de la société : renouvellement du mandat des administrateurs, élections des représentants des locataires,
- Patrimoine : programmation des démolitions et NPNRU, politique de ventes, souscription d'éco-prêts, programmation des travaux 2018,
- Finances : arrêté des comptes et suivi budgétaire, renégociation de la dette, politique des loyers,
- Développement locatif et accession : opérations d'investissement.

Les élections des Administrateurs représentant les locataires ont eu lieu le 4 décembre 2018.

Ont été élus :

- Mme Marie-Thérèse Lefèbre
FAMILLES RURALES - 35,21% des voix
- M. Pascal Sabourault
AFOC - 19,21% des voix
- M. Christian Chenier
CNL - 17,46% des voix



► LA PRÉSIDENTE ET LA DIRECTION GÉNÉRALE AU 31.12.2018

Le Président du Conseil d'Administration est Guy Pépin, le Directeur Général est Alain Chevolleau.

► L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale s'est réunie le 25 juin pour statuer sur l'approbation des comptes annuels, la nomination et le renouvellement des mandats des Administrateurs et la désignation de 3 censeurs.

► L'ACTIONNARIAT AU 31.12.2018

L'actionnariat est réparti en 4 catégories d'actionnaires :

- Catégorie 1 : l'actionnariat de référence détient 81,06% des actions et la majorité des voix aux Assemblées Générales. Il est composé de :

- Logirep : 75.28%

- La Société Interprofessionnelle du Logement : 5.78%

- Catégorie 2 : les collectivités territoriales EPCI,

- Catégorie 3 : les représentants des locataires,

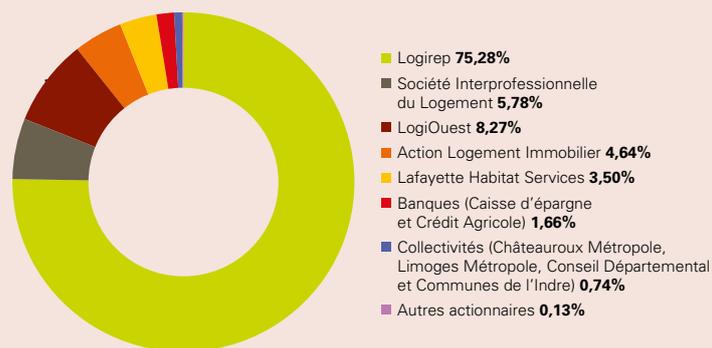
- Catégorie 4 : autres (LogiOuest, Action Logement, banques, sociétés, communes, personnes physiques...).

Les catégories 1 et 4 détiennent 2/3 des voix moins 1 ; les catégories 2 et 3 détiennent 1/3 des voix plus 1.

► LE COMITE D'ENGAGEMENT

Composé du Président, du Directeur Général et de 3 Administrateurs, il décide des investissements en matière d'opérations de constructions neuves ou de réhabilitations.

► RÉPARTITION DES ACTIONS EN %



► LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

Composée du Président, du Directeur Général et de 2 Administrateurs, elle statue pour attribuer les marchés en conformité avec la réglementation applicable aux marchés publics.

► LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Composées d'un Président, et de membres (Administrateurs et Collaborateurs) nommés par le Conseil d'Administration, elles statuent pour attribuer les logements aux demandeurs. D'autres personnes habilitées (représentants de l'État ou des Collectivités) complètent sa composition.

Au 31 décembre 2018, **scalis** détient 10 102 logements locatifs répartis entre les régions Centre-Val-de-Loire (Indre, Loiret, Indre-et-Loire et Cher) et Nouvelle Aquitaine (Haute-Vienne) ; 30% du parc est inscrit en QPV (quartier prioritaire de la politique de la ville). Le patrimoine se décompose pour 1/3 en individuels et 2/3 en collectifs.

scalis gère également 402 unités d'hébergement, 70 commerces, 19 en location-accession et 26 logements pour le compte de collectivités locales.

Un maillage toujours très étroit dans le département historique d'implantation de **scalis**, l'Indre avec 8 275 logements sur 137 communes.

Un ancrage hors de l'Indre depuis 2015 dans le cadre de notre politique de développement externe : près de 1000 logements à Limoges acquis en 2015 (87 - Haute-Vienne), 180 logements à Saint-Jean de Braye acquis en 2016 (45 - Loiret), 609 logements en Indre-et-Loire (37) acquis en 2017 et 52 logements à Bourges acquis en 2018 (18 - Cher).

Une présence au plus près des locataires et partenaires au travers de 11 agences immobilières et 28 points d'accueil.

Le Grenelle de l'environnement

Dans sa logique de maîtrise des charges locatives et d'énergie, **scalis** poursuit la mise en œuvre de son projet de développement durable, et notamment son programme de réhabilitations thermiques des logements.

Ainsi, en 2018, 164 logements ont été traités dans le cadre de chantiers spécifiques énergies, pour un montant de 1 679 K€.

Les rénovations thermiques se poursuivront durant les prochaines années conformément à notre politique de maîtrise des charges pour nos clients.

Plus généralement, comme chaque année, plus de 500 logements ont au final bénéficié de travaux d'investissement contribuant à la maîtrise des dépenses énergétiques à charge de nos clients (remplacement de menuiseries, de chaudières, complément d'isolation...).



Rénovations thermiques Grenelle III - exemples de chantier à Issoudun et Vineuil (15 pavillons).

La convention d'utilité sociale

L'année 2018 aura été une transition entre CUS n°1 et CUS n°2 du fait des réformes du milieu du logement social. La loi ÉLAN est venue modifier les conditions d'élaboration de la CUS n°2 et son calendrier. D'ici le 30 juin 2019, un projet de CUS n°2 complet

sera déposé au Préfet de l'Indre. La signature finale s'effectuera nécessairement avant le 31 décembre 2019. Parmi les grands attendus de cette nouvelle CUS figure la liste des nouvelles commercialisations en Vente HLM pour les 6 ans de la convention.



scalis est présente à hauteur de 30% de son patrimoine en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Cela se traduit par un ensemble d'engagements de qualité patrimoniale, locative et sociale formalisés dans les contrats de ville. Deux déclinaisons opérationnelles sont plus particulièrement à noter :

- la convention d'utilisation de l'abattement TFPB¹ : elle contractualise 5 programmes d'actions distincts de **scalis** sur les quartiers QPV (actions favorisant le vivre-ensemble, gestion de proximité, surentretien...). Ces programmes d'actions ont été mis en œuvre en 2018.
- le NPNRU² : **scalis** est impliquée dans 4 projets de rénovation urbaine (1 d'intérêt national, 3 d'intérêt régional) répartis sur 2 régions et 3 départements. Le NPNRU Saint-Jean / Saint-Jacques à Châteauroux est à la fois le plus emblématique et le plus ambitieux de nos projets. Plus de 1600 logements sont concernés avec des opérations de démolition, de réhabilitation et de construction neuve. Une première démolition a

été réalisée en 2018, il s'agit de la résidence Léna (136 logements). En 2019, plusieurs nouvelles opérations devraient démarrer et la convention NPNRU être signée.

D'autres projets en zone urbaine ont suivi leurs cours. Celui du « Clou » à Déols est dans sa dernière phase avec la réhabilitation des 92 derniers logements - voir illustration ci-contre. À Limoges « Val de l'Aurence » et à Saint-Jean de Braye « Bougainvillées », les travaux sont en cours et vont se poursuivre encore pendant plusieurs mois.

Une nouvelle opération de réhabilitation lourde en QPV démarre en 2019 à Limoges, il s'agit des résidences du « Vigenal », à savoir : « Lilas », « Bruyères » et « Rosiers » représentant 142 logements.

¹ TFPB = Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie

² NPNRU = Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain



Réhabilitation de la résidence « Val de l'Aurence » à Limoges (87 - Haute-Vienne) - 170 appartements locatifs.

Politique de *maintenance-réhabilitation*



Réhabilitation de 48 logements - Résidence « Les Arcades » à Limoges (87 - Haute-Vienne).

Au total, en 2018, **scalis** aura investi 14,4 M€ sur son parc dont 6,7 M€ affectés à l'entretien et la remise en état des logements et 7,7 M€ d'investissements.

Ces budgets en croissance régulière ont vocation à répondre aux besoins de nos clients et s'inscrivent dans la politique de valorisation du parc menée depuis de nombreuses années par **scalis**.

Des chantiers majeurs ont continué à être lancés sur l'ensemble de nos territoires avec notamment les réhabilitations lourdes citées en partie dans le cadre des interventions de rénovations urbaines. Ils contribuent à rendre l'offre de **scalis** toujours plus attractive, en portant un soin particulier à l'aspect qualitatif et innovant de ses projets.

Cellule Habitat et solidarités



scalis poursuit son effort dans le domaine de l'adaptation de ses logements en réalisant des travaux orientés principalement vers la transformation

de salles de bains (voir photos ci-contre), et aussi l'installation de volets roulants électriques ou la motorisation de portes de garages.

Ainsi, durant l'année 2018, 120 logements ont pu bénéficier de ces travaux, portant le pourcentage de logements adaptés à la mobilité réduite ou au handicap à 13% du parc.



Le commercial & la gestion de la clientèle



► ADAPTATION DE NOTRE ORGANISATION À NOTRE DÉVELOPPEMENT SUR LES NOUVEAUX TERRITOIRES

En 2018, la Direction Commerciale et Clientèle s'est organisée pour renforcer sa proximité et sa réactivité auprès de nos clients avec la création de 5 territoires. Cette organisation permet de décentraliser une partie des activités de la gestion locative, de donner une capacité décisionnelle aux acteurs de terrain et de renforcer nos coopérations avec les partenaires locaux.

Nos 5 territoires de gestion :

- Le territoire **Châteauroux Métropole** qui gère nos 4 158 logements de l'agglomération de Châteauroux,
- Le territoire **Indre Sud** qui gère nos 2 167 logements du Sud du département de l'Indre,
- Le territoire **Indre Nord** qui gère nos 2 002 logements du Nord du département de l'Indre et du Cher,
- Le territoire **Haute-Vienne** qui gère nos 986 logements de Limoges et ses alentours proches,
- Le territoire **Val-de-Loire** qui gère nos 789 logements d'Indre-et-Loire et du Loiret.



► LES ANIMATIONS DE PROXIMITÉ : UNE NOUVELLE RELATION BAILLEUR / LOCATAIRES ADOPTÉE !



Rencontre intergénérationnelle à Châteauroux (36) - Printemps 2018.

Avec plus d'une vingtaine d'animations de quartiers organisées en 2018, **scalis** poursuit sa conquête du « bien vivre ensemble » auprès de ses clients.

Nos collaborateurs gardiens d'immeubles, médiateurs, ou encore responsables de territoire ont à nouveau démontré leur envie et capacité à organiser des événements, et ainsi faire naître une toute autre interaction avec nos clients. Et c'est apprécié !

Évidemment chaque année nous retrouvons les thématiques habituelles telles que la traditionnelle galette des rois en janvier, la chasse aux œufs à Pâques pendant les vacances d'avril, la fête des voisins en mai, les animations de plein air en été, et bien sûr, les incontournables Halloween en octobre et les animations de fin d'année en décembre.

Cependant, nos collaborateurs ne manquent pas d'imagination et proposent chaque année des animations qui sortent de l'ordinaire comme des ateliers maquillage, des tournois sportifs, des cafés halls pour faire se rencontrer les habitants (soit après une opération de réhabilitation, soit à l'arrivée d'un nouveau gardien - *photo 2*), des opérations de « grand nettoyage », des jardins partagés, etc...

Cette année, nous avons parié sur les animations partenariales en prenant appui sur différents acteurs comme par exemple :

- un projet de rencontre intergénérationnelle entre jeunes des quartiers et locataires **scalis** avec l'appui du centre socioculturel Saint-Jean / Saint-Jacques (*photo 1*),
- plusieurs sessions de « porte à porte » sur le thème du tri sélectif avec l'appui du Sytom 36 (*photo 4*),



World Clean Up Day à Châteauroux (36) - Septembre 2018.



Café hall, arrivée d'un gardien d'immeubles à Buzançais (36) - Août 2018.

- un chantier d'insertion pour jeunes en partenariat avec le service de Prévention Spécialisée du CCAS de Châteauroux Métropole,
- des tournois sportifs en lien avec des clubs de foot ou maisons de quartiers,
- la participation au World Clean Up Day (*photo 3*) organisé par la JCE (jeune chambre économique de Châteauroux),
- des ateliers de sensibilisation aux économies d'énergie avec le concours de Cléo & Moi...

Toutes ces animations ont pour but de favoriser le lien social et rompre l'isolement dans les quartiers, animer des moments d'échanges et de rencontres, proposer aux clients des activités permettant de passer du temps ensemble et mieux se connaître, développer des actions partenariales avec le tissu associatif, identifier avec les habitants et les associations les besoins du quartier et se mobiliser ensemble pour les faire évoluer.

Cette année encore, les nombreux retours émanant aussi bien de nos collègues, que de nos clients ou encore de nos partenaires sont positifs et nous encouragent à poursuivre ces actions en faveur du bien vivre dans les quartiers... et c'est bon pour nos relations !

Dernier point bénéfique des animations de quartiers : les nombreuses retombées presse ainsi que la reconnaissance de notre savoir-faire dans ce domaine puisque nous sommes aujourd'hui devenus de vrais ambassadeurs du « bien-vivre ensemble » et reconnus comme tels !



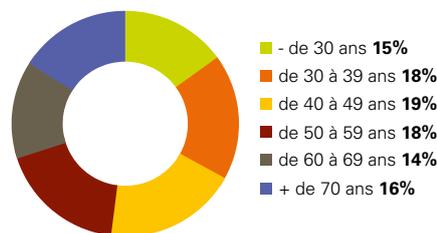
Opération sur le tri sélectif à Châteauroux (36) - Octobre 2018.

► L'ÂGE MOYEN DE NOS CLIENTS RESTE STABLE

Les plus de 50 ans représentent 48% de la population au sein de notre patrimoine. En contrepartie la part des moins de 30 ans a baissé d'un point sur la période 2017 à 2018.

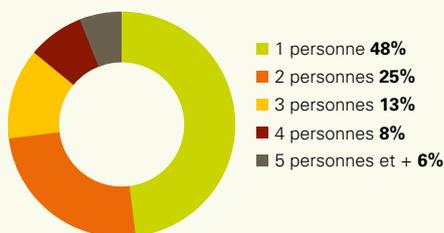
Les plus de 50 ans restent une cible privilégiée de notre clientèle, notamment dans l'Indre où la population est vieillissante. Aussi, nous poursuivons notre mobilisation envers les seniors en adaptant leurs logements ou en construisant des résidences qui leur sont spécialement dédiées. L'objectif étant qu'ils puissent rester chez eux le plus longtemps possible, dans un habitat confortable et adapté à leurs attentes et besoins.

Âge de nos locataires



► LES COMPOSITIONS FAMILIALES SE STABILISENT...

Occupation des logements



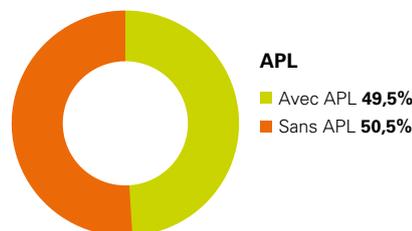
La proportion de nos clients vivant seuls reste à un niveau très élevé (48%) mais se stabilise depuis 3 ans. On constate sur certains secteurs l'absence de disponibilité suffisante en logements de petite typologie au regard de la demande exprimée par les clients.

Face à ce constat, **scalis** reste vigilante dans l'adaptation de l'offre produite en construction neuve face aux besoins des habitants.

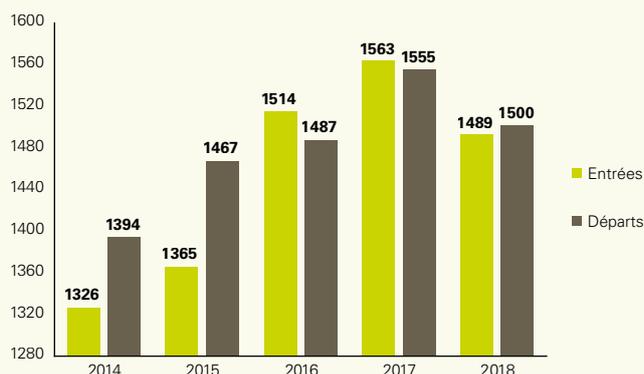
► ... MAIS LES MÉNAGES RESTENT TRÈS FRAGILISÉS

49,50 % de nos clients perçoivent l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ou l'Allocation au Logement (AL), soit une évolution de 6,5% en comparaison à 2017. La paupérisation de nos clients les plus modestes se confirme ; 83 % de nos nouveaux clients en 2018 sont bénéficiaires de l'APL.

En 2018, la Réduction de Loyer de Solidarité a été mise en place pour compenser la baisse des aides personnalisées au logement (APL), spécifique au parc social. En effet, pour que cette réduction des APL ne se traduise pas par une baisse de ressources pour les ménages concernés, qui ont des revenus particulièrement modestes, le Gouvernement a imposé aux organismes de logement social une baisse parallèle des loyers via la mise en place d'une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS). 83% de nos locataires qui perçoivent l'APL ont bénéficié de la RLS.



► LES DÉPARTS CONTENUS ET LES ENTRÉES PROPORTIONNELLEMENT EN HAUSSE



Le nombre de départs est en baisse de 3,5%, parmi les 1 500 logements libérés en 2018. 3,70 % ont été gelés « vacance démolition » dans le cadre du projet NPNRU sur Châteauroux Métropole.

Ce sont 1 489 nouveaux clients qui ont rejoint **scalis** en 2018, ce qui a permis de réduire de 1,8 % la vacance commerciale à plus de 3 mois des logements.

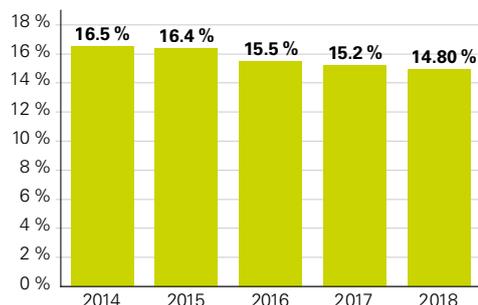
Bienvenue à nos nouveaux clients dont 1 227 dans l'Indre, 172 en Haute-Vienne, 68 en Indre-et-Loire, 13 dans le Loiret et 9 dans le Cher !

► UNE MOBILITÉ DES CLIENTS MAÎTRISÉE

En recul de 0,5 %, le taux de rotation est de nouveau en baisse pour la troisième année consécutive. Toutefois, cette mobilité reste disparate suivant les départements. Le taux de rotation reste plus important dans l'Indre avec 15,64 %.

Les motifs de départ sont consécutifs à des raisons professionnelles (17 % - en hausse par rapport à 2017), à des difficultés financières (8 % - stable) et à l'accession à la propriété (11 % - en hausse).

Nous notons par ailleurs pour 2018 que 12 % des départs sont justifiés par des raisons d'évolution de la situation familiale.



► ET LA MUTATION AU SEIN DE NOTRE PATRIMOINE ?



Ce sont 199 clients, soit 13 % des attributions, qui ont bénéficié d'une mutation résidentielle au sein de notre patrimoine.

La baisse s'explique par une pause du plan de relogement dans le cadre du NPNRU sur Châteauroux.

La mutation est une valeur sûre pour fidéliser nos clients ; c'est un axe important pour **scalis**. Cette démarche d'accompagnement de nos locataires dans leur parcours de vie est ouverte sur l'ensemble des départements et aussi entre les filiales du Groupe Polylogis.

► FORTE BAISSÉ DE LA VACANCE COMMERCIALE

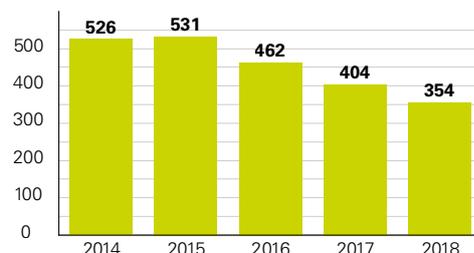
Pour la 3^{ème} année consécutive, nous enregistrons une baisse de la vacance commerciale pour atteindre un taux de 2,3 % de vacance commerciale de plus 3 mois.

2018 accentue ces bons résultats par une baisse de 50 logements vacants sur l'année.

La vacance commerciale est maîtrisée avec un stock inférieur ou égal à un mois de rotation sur une majorité des territoires, hormis Châteauroux Métropole et dans les secteurs ruraux de l'Indre.

La vacance commerciale se concentre sur les grandes typologies, principalement sur le secteur QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville) et dans les secteurs ruraux de l'Indre, là où le taux de pression est très faible. Elle concerne essentiellement le patrimoine collectif et le patrimoine rural individuel très excentré des centres bourgs.

Ces résultats font infléchir le taux de vacance financière de 2,14 % sur l'année malgré des logements bloqués pour démolition dans le cadre de nos projets de renouvellement urbain.

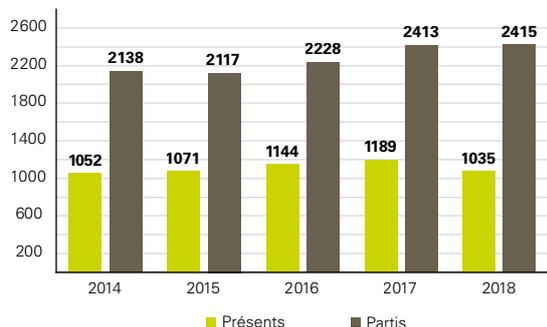


► DE NOUVELLES OFFRES AU SERVICE DE NOS PARTENAIRES

Qu'il s'agisse de réaliser des travaux dans un local en pied d'immeubles pour maintenir l'offre de service de proximité dans un quartier ou encore nouer des partenariats avec des entreprises d'insertion

professionnelle, de formation, d'entrepreneuriat ou autre, **scalis** répond systématiquement présente pour élargir son offre et son savoir-faire auprès de divers partenaires.

► LES IMPAYÉS



Le taux de recouvrement 2018 s'élève à 98,6%. Il est conforme aux prévisions.

Contrairement à l'année dernière, nous enregistrons en 2018 notre plus forte masse d'effacement

de créances suite à rétablissement personnel (surendettement) : il s'agit de situations d'insolvabilité notoire pour lesquelles nous n'avons pas de fondement de contestation. La Banque de France a ainsi décidé l'effacement des dettes de 145 de nos locataires (ou ex-locataires) pour une masse totale de 321 K€ (présents : 60 dossiers pour 102 K€ ; partis : 85 dossiers pour 219 K€).

Le niveau des impayés des locataires présents (1035 K€) au 31 décembre 2018 est satisfaisant (-154 K€ par rapport à fin 2017), sans accroissement pour autant de la masse des locataires partis 2415 K€ (niveau identique à fin 2017 : 2413 K€). Partis = 70 % de la masse impayée globale. Le nombre total de dossiers traités est stable.

► ACTIVITÉ DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

66, c'est le nombre de fois où les membres de nos trois commissions d'attribution se sont réunis en 2018. Les commissions par visioconférence se sont normalisées et quasi-systématisées pour la Haute-Vienne et l'Indre-et-Loire en 2018 ; la visioconférence répond à la demande des membres et limite les déplacements. C'est une démarche éco-responsable engagée par **scalis** !

Ce sont plus de 1727 dossiers étudiés en séances :

- Commission d'attribution de l'**Indre** et du **Loiret** : **1408 dossiers**
- Commission d'attribution de l'**Indre-et-Loire** : **102 dossiers**
- Commission d'attribution de la **Haute-Vienne** : **217 dossiers**

Quelles ont été les décisions des 3 commissions ?

- 96% d'avis favorables pour les 4 départements,



Commission d'attribution de l'Indre-et-Loire (37).



Commission d'attribution de la Haute-Vienne (87).

- 32% des attributions prononcées l'ont été avec des préconisations de soutien locatif (garantie de loyer, accompagnement social...),
- 62 dossiers ont eu une non-attribution, les principales raisons sont l'inadéquation entre les ressources et le loyer, ou des dossiers présentant un antécédent locatif.

Une analyse permet de faire ressortir les données suivantes :

- nombre d'attributions avec FSL Accès (Fonds de Solidarité Logement) ou FUL (Fonds Unifié Logement) : 204 (154 pour l'Indre, 40 pour la Haute-Vienne, 5 pour l'Indre-et-Loire et 5 pour le Loiret),
- nombre d'attributions avec Locapass : 298 (245 pour l'Indre, 19 pour la Haute-Vienne et 32 pour l'Indre-et-Loire et 2 pour le Loiret),
- 4 attributions DALO (Droit Au Logement Opposable).



Commission d'attribution de l'Indre et du Loiret (36 + 45).

De nouveaux enjeux se dessinent pour les commissions d'attribution sur les EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) dotés d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) : **scalis**

est signataire des conventions intercommunales d'attribution (CIA), elle définit la déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement (CIL). **scalis** s'engage à respecter les actions visant l'atteinte des objectifs fixés en matière d'attribution afin de favoriser la mixité sociale sur son patrimoine.

L'évolution de nos commissions d'attribution : conformément à la loi ÉLAN, les commissions d'attribution de **scalis** vont évoluer pour devenir les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements. Pour les logements situés en zone tendue, les commissions examineront les situations de « sous et sur-occupation » des logements.



La production neuve



Résidence « Villa Ruben ».

Au cours de l'année 2018, **scalis** a mis en location 39 logements locatifs et 11 PSLA à :

- Ardentes, « Les Grands Buissons » (36 - Indre) : 22 pavillons locatifs,
- Limoges, résidence « Villa Ruben » (87 - Haute-Vienne) : 8 appartements locatifs de standing (voir illustration ci-contre),
- Châteauroux, rue de Vernusse (36 - Indre) : 11 pavillons PSLA,
- La Châtre, rue Nationale (36 - Indre) : 9 pavillons locatifs.

À cela, s'ajoutent 5 logements PSLA transformés en PLS.

Parallèlement, 4 nouveaux chantiers en VEFA ont démarré pour 81 logements. Les voici :

- Vendôme, « Le Renouv'O » (41 - Loir-et-Cher) : 28 appartements locatifs - voir illustration 1 ci-dessous,
- Tours, « Le Patio des Arts » (37 - Indre-et-Loire) : 8 appartements locatifs,
- Saint-Jean de Braye « l'Eden » (45 - Loiret) : 17 maisons de ville locatives,
- Chambray-Lès-Tours, « résidence Éléments » (37 - Indre-et-Loire) : 28 appartements locatifs - voir illustration 2 ci-dessous.



Vendôme « Le Renouv'O » (41).



Chambray-Lès-Tours « résidence Éléments » (37).

Nous avons également obtenu l'accord de financement pour **123 logements locatifs** dont 52 dans l'Indre, 35 dans le Loiret et 36 dans l'Indre-et-Loire.

En 2018, 37 actes de vente ont été signés (35 pavillons et 2 appartements). Le chiffre d'affaires dégagé cette année est de 2 457 350 €.

Nous notons que pour 2018 notre acheteur type est une femme en activité, âgée de 50 ans, sans enfant à charge, qui réside dans le parc social et qui a fait l'acquisition d'un pavillon type 4 dans le secteur rural (48 % des acheteurs sont issus de notre parc **scalis**).

PRIX MOYENS (tous secteurs confondus)		
TYPES	Pavillon	Appartement
Type 2	31 500 €	38 850 €
Type 3	58 844 €	-
Type 4	73 583 €	-
Type 5	61 667 €	-



Pavillon de type 3 - lotissement « Bel Air » à Chezelles.

Le développement externe

Dans le cadre de notre développement externe vers les départements limitrophes de l'Indre, les équipes de la promotion immobilière ont poursuivi leur prospection foncière.

Les nombreux entretiens avec les prescripteurs, institutionnels, politiques locaux, etc... ont permis

d'aboutir à des projets concrets, notamment dans les départements de la Haute-Vienne (Saint-Gence, Limoges...), du Loiret (Saint-Jean-Le-Blanc, Saran) où certains sont déjà bien avancés, de l'Indre-et-Loire (Chambray-Lès-Tours, Tours), et du Loir-et-Cher (Vendôme).



D'autres projets à développer sur ces territoires sont prévus dans les années à venir suite aux contacts pris entre nos équipes et les élus. Pour exemple, le projet « Plein-Air » à Chambray-Lès-Tours dont le démarrage des travaux est prévu en 2019 - voir illustration ci-contre.

Les Valandrines

Confortée par l'engouement de nos concitoyens pour la maison individuelle, **scalis** a voulu adapter son offre au-delà de la location-accession (PSLA). Mission accomplie avec notre marque de constructeur de Maisons Individuelles « Les Valandrines ».

L'équipe commerciale s'appuie sur ses atouts :

- un savoir-faire spécifique,
- les garanties d'un grand maître d'ouvrage,
- le paiement-sérénité*.

En 2018, l'équipe des Valandrines aura :

- signé 6 contrats,



- livré 10 maisons,
- démarré 10 chantiers.

*Le client paie 5% à la signature du contrat, 90% à la fin des travaux et les 5% de solde à la remise des clés.



En 2018, la Direction des Ressources Humaines (DRH) a poursuivi une politique en cohérence avec la stratégie de **scalis** et du Groupe Polylogis.

Depuis 10 ans, **scalis** s'est dotée de processus ressources humaines qui sont reconnus au sein de la société et dont certains sont inspirants pour les autres sociétés du Groupe. La DRH a mis en œuvre des

parcours spécifiques et dans le cadre du projet Vision 2022 nos managers suivent un parcours de formation managérial spécifique.

Nous continuons à mettre en œuvre notre plan de développement des compétences qui avait anticipé sur l'évolution de nos métiers en favorisant l'émergence de nouvelles fonctions au sein de **scalis**. Aujourd'hui, ces fonctions apportent une réelle valeur ajoutée à notre société par la maturité qu'elles ont su trouver au sein de l'entreprise et par les actions innovantes qu'elles ont initié. Nous continuons à travailler sur cette veille des métiers de notre secteur d'activité par notre participation au projet Groupe GPEC (Gestion Prévisionnelle des Emplois et Carrières).

Sur l'aspect environnement de travail, la société continue sa volonté de mettre en œuvre des actions qui favorisent les conditions de travail de nos collaborateurs. Le service environnement de travail étudie toutes les solutions innovantes pour faciliter le travail de nos collaborateurs et plus spécifiquement vis-à-vis de nos personnels de proximité en mettant en place des actions de prévention en termes de pénibilité au travail.

Enfin, la DRH de **scalis** participe activement aux projets RH Groupe et aux négociations collectives qui s'y déroulent.



La *qualité de vie* au travail



Le service Environnement de Travail (rattaché au 1^{er} juin 2018 à la Direction Commerciale et Clientèle) a poursuivi ses missions relatives à l'amélioration des conditions de vie au travail des collaborateurs.

L'événement notable de 2018 porte sur la mise en place et le déploiement de l'auto partage, en lien avec RCI Mobility. La flotte automobile concernée (soient 39 véhicules) a été équipée d'un boîtier et d'un lecteur de badge entre le 6 septembre et le 19 octobre ; cet équipement permet la

collecte du kilométrage et des consommations réelles qui sont remontés à une plateforme informatique. Une hotline, disponible 24h/7j, assure d'ailleurs le suivi des réservations.

Le recours à cette solution est destiné à permettre un pilotage efficient de la flotte automobile, à en optimiser notre TCO (coût global) avec une maximisation de l'impact sur les différents postes de dépenses. Nous en attendons des gains qui seront multiples au niveau du kilométrage et donc de la consommation de carburant, de l'usure des pneumatiques, des coûts d'entretien et de maintenance. La démarche permet bien évidemment d'affirmer notre sensibilité d'un point de vue sociétal avec une diminution de notre empreinte carbone.

Quelques chiffres témoignent des bénéfices de cette solution : notre consommation mensuelle moyenne est passée de 3946 litres pour la période du 1^{er} janvier au 31 août à 3179 litres pour la période de septembre à décembre 2018.

Président du Conseil d'Administration :
Guy PÉPIN

Bureau
Commission d'Appels d'offres
Commission d'Attribution des Logements
Conseil de Concertation Locative
Comité d'Engagement

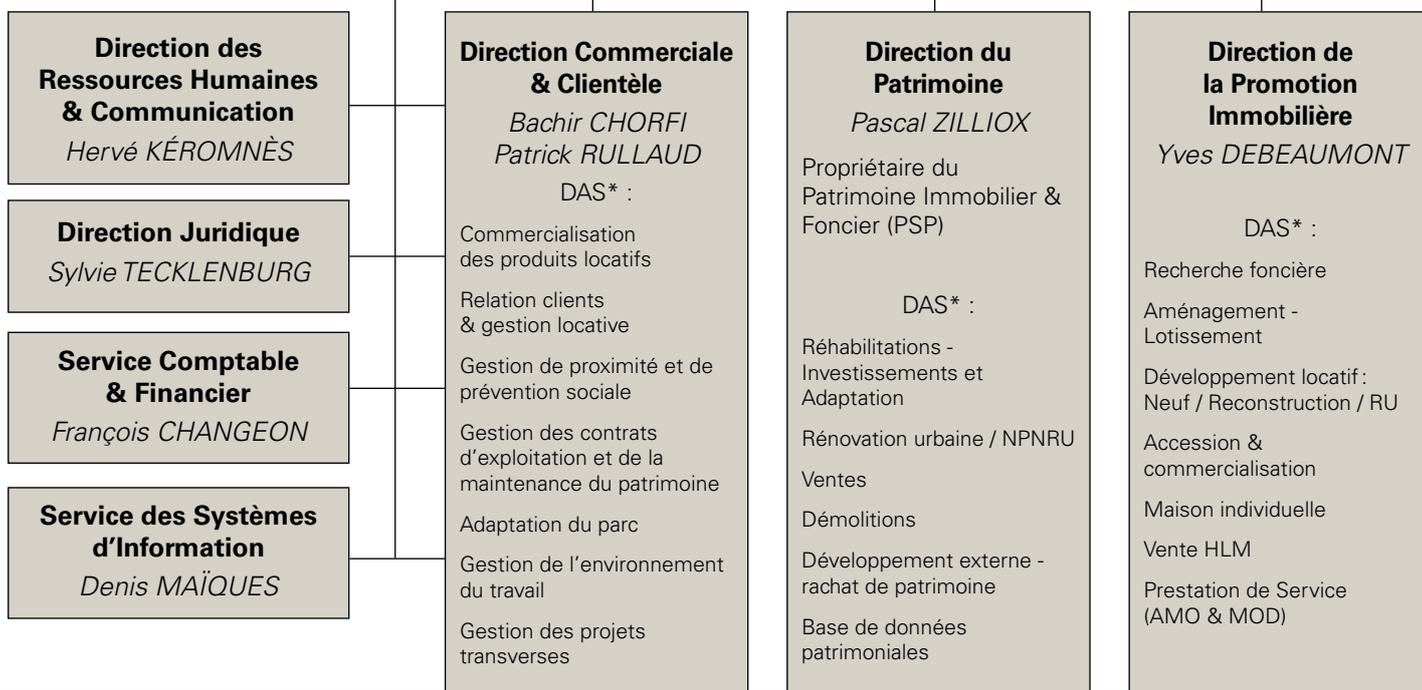
Comité Stratégique
Comité de Direction
Comité d'Entreprise - DP

Directeur Général :
Alain CHEVOLLEAU

Système de Management de la Qualité
Gyylène BÉRENGUIER-DÉCOUX

Assistante de Direction
Marie-Laure JARRY

CHSCT



*Domaine d'Activité Stratégique





► FACTEUR CLÉ DE RÉUSSITE

Il est prouvé que la communication interne est tout aussi importante que la communication externe pour une entreprise ; ce peut être même un facteur clé de la réussite de celle-ci, dans le sens où elle s'inscrit dans une dynamique d'échanges informationnels. C'est pourquoi chez **scalis**, un service dédié à la communication est piloté par une chargée de communication.

Au-delà d'un rôle purement informatif, une communication interne efficace apporte une valeur ajoutée à la gestion des ressources humaines et aux périodes d'évolutions, de changements et de transitions, comme c'est le cas chez **scalis** depuis quelques années (alliance stratégique avec le Groupe Polylogis, développement externe, rachat de patrimoine, évolutions des missions et des métiers du logement social, mise en place d'un Projet de Groupe...).

Chez **scalis**, la communication interne se fait par le biais de notre outil intranet ; environ 200 articles sont publiés chaque année. Elle se traduit également par l'organisation de journées et manifestations à destination de l'ensemble des collaborateurs telles que la tournée des vœux dans chaque territoire par exemple (voir illustrations ci-dessus et ci-contre).

Pour notre entreprise, le rôle de la communication interne est primordial. Elle peut être apparentée à un outil de management car elle permet de fédérer autour d'un projet d'entreprise ou de Groupe (ex : Vision 2022), de valoriser les compétences et les collaborateurs au travers d'articles dédiés à ces derniers, de renforcer le sentiment d'appartenance à **scalis** et maintenant au Groupe Polylogis de partager des valeurs communes, de faire circuler l'information en temps réel et de manière identique pour tous.

La chargée de communication est également la « clé d'entrée » de **scalis** auprès du service communication du Groupe Polylogis. Elle se fait le relais de nos activités dans le bulletin interne Polylogis (5 parutions par an) ; elle est également membre du comité Éditorial Groupe et se charge de publier toutes les informations émanant du siège via l'intranet.

En 2018, le « corporate » aura une fois de plus été au cœur de la communication, avec la très forte implication des collaborateurs à diverses animations ludiques et sportives sous le nom et aux couleurs de **scalis** (course Foli'Race, défi inter-entreprises, course à pied Ekiden 36...). Le nombre de participants et d'équipes a cette année encore évolué à la hausse. Nous avons également noté que ces événements corporates ont permis de confondre tous les profils (toutes « catégories » professionnelles, tous âges, hommes et femmes) et grande nouveauté, des collaborateurs des territoires hors Indre ont pris part aux « festivités » !



Course Foli'Race - juin 2018.

Défi inter-entreprises - juin 2018.

Course Ekiden 36 - novembre 2018.





Interview de Pascal Zilliox, Directeur du Patrimoine, pour la radio France Bleu Berry.



Pose de la 1^{ère} pierre lotissement « L'Aumée » au Poinçonnet - 59 logements locatifs.



Communication institutionnelle « 7 engagements » sur les arrières de bus de Châteauroux Métropole.



Communication clients : journal locataires « Entre Nous » - Publication quadrimestrielle.

La communication externe est un facteur important qui permet à notre entreprise d'affirmer son identité auprès de ses clients (locataires ou accédants, institutionnels, pouvoirs publics...) et prospects.

Chez **scalis**, c'est la combinaison de différents outils et actions qui permet de valoriser notre image et notre notoriété, et plus particulièrement dans une période de changement et de développement comme celle que nous connaissons actuellement.

C'est donc au travers des relations institutionnelles et partenariales (rencontres régulières avec les entreprises...), des relations presse (locale et nationale - voir photo 1), des manifestations événementielles (inaugurations, poses de 1^{ère} pierre, visites de chantier - voir photo 2), de l'aide à l'organisation d'animations de quartiers de plus en plus nombreuses..., l'appui

aux services commerciaux (création de visuels et achats d'espaces publicitaires - voir photo 3), et la communication auprès de nos clients locataires (guides, journaux locataires... voir photo 4), que le service communication œuvre au quotidien pour mettre en avant les compétences et savoir-faire de notre entreprise et de ses collaborateurs, et dorénavant du Groupe Polylogis.

2018 aura fait émerger de nouveaux canaux de communication, notamment le digital. Les réseaux sociaux sont devenus incontournables dans notre communication pour relayer nos actions auprès du grand public, notamment via notre page Facebook (environ 130 posts en 2018). Parallèlement, le service communication du Groupe Polylogis s'est employé à valoriser nos activités sur son compte Twitter.

Le marketing



En 2018, **scalis** a maintenu son écoute clients par le biais des enquêtes de satisfaction. Si jusqu'alors le service communication commandait lui-même ses enquêtes auprès de son prestataire, 2018 aura été marquée par un changement dans son mode d'organisation.

En effet, les années précédentes nous réalisions des enquêtes ponctuelles et thématiques tout au long de l'année. En 2018, **scalis** a été rattachée à la démarche Groupe pour son enquête clients annuelle ; elle a été pilotée par le service Qualité du Groupe Polylogis.

Le contenu de l'enquête ayant peu évolué et reprenant les thématiques habituelles, cela nous a donc permis de pouvoir comparer nos résultats aux précédentes enquêtes. Nous avons donc pu constater une hausse de la satisfaction de nos clients, passant de 83,3% de

clients satisfaits et très satisfaits (résultats enquête triennale 2017 USH Centre - Val de Loire) à 85% !

Ces résultats ont permis de mettre en exergue le travail mené avec nos partenaires sur des thématiques précises et également de nous comparer aux autres filiales du Groupe Polylogis (résultats oscillant entre 74% et 86% de clients satisfaits et très satisfaits).



En 2018, **scalis** a pris la décision de se lancer à nouveau dans un cycle de certification ISO 9001 version 2015. En effet, notre deuxième cycle de certification (2015 / 2018) arrivait à échéance en novembre 2018, et nous avons décidé de poursuivre notre démarche qualité avec l'AFNOR.

scalis a donc accueilli une nouvelle auditrice de l'AFAQ qui a mentionné, dans son rapport, une forte implication des équipes et une appropriation des outils qualité. Elle a également indiqué, dans les points forts, les différentes actions de communication tant en interne qu'en externe et notre écoute client, sans oublier un accompagnement réalisé par l'équipe des ressources humaines pour la montée en compétences du personnel de proximité.

Dans le rapport d'audit, on peut également noter que grâce à notre système de pilotage du Système de Management de la Qualité (SMQ), nous avons une surveillance et une proactivité de l'ensemble de nos activités. L'amélioration continue de nos processus est un des carburants de notre SMQ. Celui-ci est également alimenté par les 12 audits internes réalisés par nos 13 auditeurs internes, par les audits internes réalisés par le Groupe Polylogis, par les évolutions réglementaires, par les évolutions de nos métiers et de nos organisations, et surtout par la prise en compte des attentes de nos clients et de nos parties intéressées.

Ce nouveau cycle de certification a également été l'occasion de faire évoluer le périmètre de celui-ci en intégrant le patrimoine et les collaborateurs de l'agence de Joué-Lès-Tours. Pour mémoire, **scalis** est certifiée depuis 2012 par l'AFNOR et intègre l'ensemble de ses activités, de ses collaborateurs, de son patrimoine, de ses territoires, de ses agences et de ses loges.

Notre SMQ absorbe également, depuis 2016, les attentes de la Loi Informatique & Libertés et, depuis le 25 mai 2018, les exigences du Règlement Européen sur la Protection des Données. Nos processus intègrent la protection des données à caractère personnel de nos clients et de nos salariés dans le respect des nouveaux droits promulgués par ce nouveau texte législatif à savoir, droit d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition pour motif légitime, droit à la limitation du traitement et droit à la portabilité. Nos trois Relais Informatiques & Libertés (RIL) ont poursuivi leur travail de sensibilisation par des formations auprès des nouveaux collaborateurs et par des audits pédagogiques.



► LE COMPTE DE RÉSULTAT

<i>Compte de résultat (en M€)</i>	2018	2017
Loyers (dont loyers location-accession)	43,1	44,9
Charges locatives récupérées	8,3	8,3
Ventes logements PSLA, lots et MI	2,1	2,3
Prestations de service	0,1	0,1
Production stockée ou immobilisée	1,7	0,7
Subventions d'exploitation	0,0	-
Autres produits d'exploitation	1,4	5,1
Achats et charges externes	20,7	19,0
Impôts et taxes	6,2	5,9
Charges de personnel et charges sociales	8,1	8,3
Dotations aux amortissements et provisions	15,7	19,1
Autres charges d'exploitation	0,0	0,1
Pertes sur créances irrécouvrables	0,7	0,6
Résultat d'exploitation	5,4	6,9
Produits financiers	0,2	0,3
Charges financières	4,6	6,0
Résultat financier	4,4	5,7
Produits exceptionnels	7,8	6,8
Charges exceptionnelles	3,1	3,1
Résultat exceptionnel	4,7	3,7
Impôts sur les sociétés	-	-
Résultat net comptable	5,8	4,9

► LES PRODUITS (64,7 M€) DIMINUENT PAR RAPPORT À 2017 (- 2,3 M€ ; - 3,5%)

- **Les loyers** (dont location-accession) diminuent de 1.8 M€ soit - 4 % (43.1 M€ contre 44.9 M€ en 2017), en raison de l'application de la RLS (1.7M€). Il n'y a pas eu d'augmentation de loyers au 1er janvier 2018 (loi de finances 2018). La vacance commerciale a diminué, mais la vacance globale est restée à un niveau élevé, en raison notamment des logements bloqués dans le cadre des démolitions à venir (NPNRU).

- **Autre chiffre d'affaires** : 7 logements en location-accession (PSLA) ont été vendus (1 M€) et 10 maisons individuelles (Les Valandrines) ont été livrées (1.1 M€).

- **La production stockée ou immobilisée** (1.7 M€) est principalement liée à la construction de 23 logements PSLA sur Chateauroux « Vernusse » dont 11 ont été livrés fin 2018 compensant la transformation de 5 PSLA en PLS ainsi que les 7 levées d'option PSLA et 10 ventes de Valandrines.

- **Les placements** ont généré un revenu de 0.2 M€. Le contexte financier a fait du Livret A le meilleur placement court terme en 2018, mais son taux, quoique supérieur à ceux du marché, reste très faible (0.75%). La société a également souscrit pour 4.4 M€ de DAT, dont 1.5 M€ de renouvellement. Ces DAT sont à échéance 2023.

- **Les ventes HLM** représentent l'essentiel des produits exceptionnels. 37 logements ont été cédés en 2018 pour un montant total de 2.5 M€. **Les autres produits exceptionnels** comprennent notamment les dégrèvements de TFPB pour adaptation à l'âge et au handicap, économies d'énergie et vacance démolition (1.5 M€, comme en 2017) et les reprises de subventions d'investissement (1.3 M€), les indemnités d'assurance (0.6 M€) mais aussi les subventions liées à la démolition de l'immeuble Léna (1.6 M€).

► LES CHARGES (58.9 M€) ONT DIMINUÉ PAR RAPPORT À 2017 (- 3.2 M€ ; - 5.2 %)

• **Les achats et charges externes** s'établissent à 20.7 M€ (+ 1.6 M€ ; + 9%). Cette hausse s'explique principalement par les frais liés à la constitution des stocks du fait du nombre important de PSLA et de maisons individuelles en construction. L'effort d'entretien du patrimoine reste élevé : 6.7 M€ ont été engagés en entretien courant et gros entretien non récupérable (7.6 M€ en 2017). Les autres charges comprennent notamment les cotisations CGLLS (0.6 M€). Les frais liés à la production de stocks immobiliers comptent pour 3.2 M€.

• **Les impôts et taxes** (6.2 M€ ; + 0.3 M€) comprennent principalement la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les taxes sur rémunérations. Une partie de ces impôts et taxes (1.2 M€) est récupérée dans les charges locatives.

• **Les charges de personnel** (8.1 M€ ; - 0.2 M€) diminuent de 2% par rapport à l'année précédente; l'effectif moyen sur l'année est de 156 équivalents temps plein ; une part de la rémunération des gardiens (75%) et des agents d'entretien (100%) est récupérée dans les charges locatives (1.3 M€), conformément à la réglementation.

• **Les dotations aux amortissements et aux provisions** sont en baisse à 15.7 M€ (- 3.4 M€ ; - 18%) et concernent principalement les immeubles locatifs (14.5 M€ ; + 0.2 M€). Les dotations relatives aux créances impayées diminuent fortement (0.01 M€ ; - 3.4 M€) car la dotation est désormais passée en 'net' contrairement à l'année précédente.

• **Des créances devenues irrécouvrables** ont été passées en perte pour 0.7 M€. Les procédures de rétablissement personnel (« effacement de dette » sur décision de justice) ont représenté à elles seules 0.3 M€ au cours de l'année.

• **Les charges financières** comprennent surtout les intérêts d'emprunts locatifs.

• **La valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis ou remplacés** s'élève à 1.2 M€. Elle correspond notamment aux 37 ventes HLM. **Une dotation exceptionnelle aux provisions** de 0.1 M€ a été comptabilisée dans le cadre des démolitions prévues à Châteauroux et Issoudun.

• **Les autres charges exceptionnelles** sont principalement liées aux travaux de démolition en cours (0.6 M€) et aux sinistres (0.7 M€).

LE RÉSULTAT NET COMPTABLE

est de 5.8 M€, en augmentation par rapport à 2017 (4.9 M€).

L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

s'élève à 7.3 M€, contre 6.6 M€ en 2017.

► LE BILAN

ACTIF (en M€)	2018	2017	2016	PASSIF (en M€)	2018	2017	2016
Immobilisations	376,9	368,1	319,8	Capital, réserves et RAN	95,1	90,4	80,9
Stocks	4,6	4,0	6,2	Résultat de l'exercice	5,8	4,9	5,5
Créances d'exploitation	7,9	10,0	7,4	Subventions	29,5	29,8	25,2
Créances diverses	0,7	0,4	0,3	Provisions	1,5	1,5	1,2
Disponibilités et VMP	17,5	24,3	21,6	Dettes financières	267,5	269,3	237,1
Autres actifs	0,2	0,2	0,5	Dettes fournisseurs	5,6	6,6	4,8
Charges à répartir	3,1	3,5	4,9	Autres passifs	6,0	8,0	6,0
TOTAL	411,0	410,5	360,7	TOTAL	411,0	410,5	360,7

► À L'ACTIF

- **Les immobilisations** (377 M€) connaissent une hausse sur 2018, principalement du fait des chantiers en cours, des travaux immobilisés sur le patrimoine existant et du rachat de 52 logements locatifs sur Bourges. Ont été constatés sur 2018 : la mise en location de 22 nouveaux logements à Ardentes, 9 sur la Châtre et 8 sur Limoges, le rachat de 52 logements sur Bourges, la transformation en logement locatif PLS de 5 PSLA et l'acquisition d'un logement dans le cadre de la garantie de rachat, la démolition de 151 logements et la cession de 37 logements anciens.

Les immobilisations financières intègrent pour 0.1 M€ de prise de participation dans la société Crédit Immobilier de Rouen (SACICAP). Cela se traduit par une augmentation des immobilisations nettes de 8.8 M€, soit + 2%.

- **Les stocks** (4.6 M€) sont en hausse, malgré 7 levées d'options et la transformation de 5 PSLA en PLS, en raison notamment de la construction de 23 logements PSLA. Les stocks sont constitués des 19 logements en location-accession (logements livrés en attente de levées d'option), des 12 PSLA en construction sur Châteauroux « Vernusse » ainsi que des maisons individuelles Valandrines en cours de réalisation.

- **Les créances** d'exploitation comprennent notamment les créances des clients locataires et des subventions à recevoir.

- **La trésorerie** a diminué de 6.8 M€ et s'élève désormais à 17.5 M€, ce qui est cohérent au regard de l'activité.

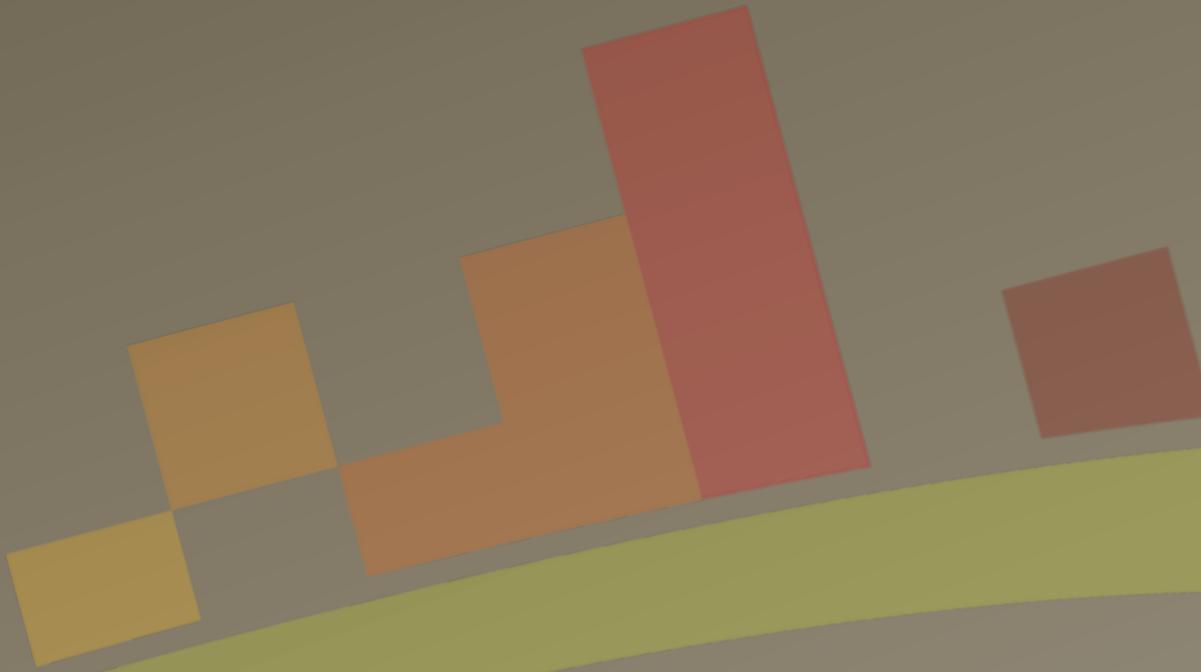
- **Les charges à répartir** sont les intérêts compensateurs d'anciens prêts PLA (spécifique logement social).

► AU PASSIF

- **Les capitaux propres** (hors résultat de l'exercice et subventions) augmentent suite à l'affectation du résultat de l'exercice 2017 (4.9 M€). Le capital social s'établit à 11 511 776 euros ; il est constitué de 719 486 actions de 16 euros.

- **Les emprunts** sont quasiment stables, à 260 M€ (261 M€ en 2017). La société a débloqué 11.8 M€ de nouveaux emprunts, et remboursé 13 M€ de capital. Dans le cadre des propositions globales d'accompagnement des réformes du secteur HLM, **scalis** a souscrit à l'offre de la CDC d'allonger de 10 ans 95.6 M€ d'encours. Sur 2018 **scalis** a comptabilisé, suite à l'accord des garants, l'allongement pour 50 M€ d'encours. Les annuités d'emprunts ont représenté 37 % des loyers.

- En 2018, le délai moyen de règlement **des dettes fournisseurs** a été de 24 jours.



scalis
bâtitteur de cadre de vie

Une filiale du groupe

