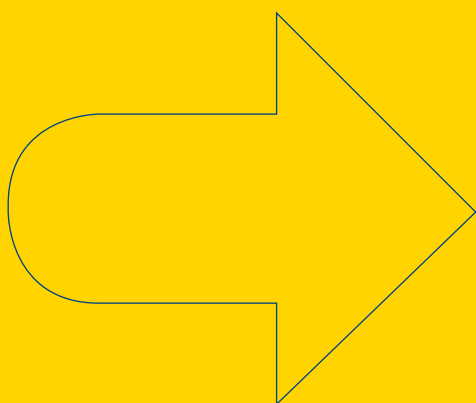


MISSION QUALITÉ DE VIE

rapport d'activités  
exercice  
2010



# L'ANNÉE 2010



L'année 2010 a débuté de façon très studieuse par l'élaboration d'un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine. Cette nouvelle feuille de route se décline sur les dix années à venir et a nécessité un bilan complet de l'ancien PSP et une analyse exhaustive de tous les composants du parc immobilier de la SLH.

Fort du constat positif réalisé, une nouvelle politique a été élaborée en fonction des contextes législatif, économique et politique en vigueur. Il a été tenu compte des orientations définies par les pouvoirs publics notamment au niveau des politiques à mettre en œuvre pour lutter contre le changement climatique et réduire la facture énergétique des locataires. Les simulations ont été réalisées en intégrant, de façon prudente, les perspectives économiques à venir.

Ce nouveau projet d'entreprise est le socle de la future Convention d'Utilité Sociale. Ce contrat d'objectifs énonce la stratégie patrimoniale et sociale de la SLH. Le service rendu aux locataires en constitue l'enjeu principal.

Ces engagements ont été pris dans un contexte de baisse des aides à la pierre auquel s'ajoutera un prélèvement sur le potentiel financier des organismes dès 2011. A cela s'ajoute un recentrage

des aides aux régions défavorable à la région Lorraine, indépendamment d'une demande toujours insatisfaite.

Conformément à l'article 117 de la loi MLE, la réforme de la formulation et de l'enregistrement de la demande de logement social est entrée en application. Ainsi depuis octobre 2010 le dépôt de la demande s'effectue sur la base du nouveau formulaire national. Ce premier volet de la réforme sera complété dès la fin du premier trimestre 2011 par la réforme de l'enregistrement de la demande.

Dans cet environnement économique très contraint, la SLH a su mettre en service le premier bâtiment collectif dans l'habitat social certifié Passivhaus par l'Institut éponyme de Darmstadt. Fidèle à son esprit pionnier, la SLH démontre sa capacité à aller vers une meilleure maîtrise du bilan énergétique de ses résidences au profit de ses locataires et de l'environnement.

Cet « esprit pionnier » a été mis à l'honneur en fin d'année 2010 par la célébration du centenaire de la SLH. Cette manifestation rythmée qui a retracé un siècle de défis et d'aventures collectives était porteuse du message de la mission sans cesse renouvelée de la SLH : loger à prix abordable dans des logements et un environnement de qualité le plus grand nombre.

## Le Patrimoine

Fin 2010 le patrimoine de la Société est de 2 980 logements. Il se compose de 2 676 logements familiaux, 304 équivalents logements constitués par 8 foyers et 5 logements de fonction.

**Sur ces 2 676 logements familiaux :**

- 1 303 sont situés dans Nancy intra muros (49 %)
- 1 373 sont situés hors Nancy (51 %)
- 168 sont des logements très sociaux (6,3 %)

La proportion de logements individuels est de 18,57 % soit 497 logements. Par ailleurs, plus de 70 % (1 881 logements) sont situés dans une commune de la Communauté Urbaine du Grand Nancy.



Résidence Eco-Logis  
à Nancy  
Bâtiment certifié  
par le Passivhaus Institut  
8 logements collectifs  
Mise en service novembre 2010

# Politique PATRIMONIALE



En 2010, la politique immobilière s'intègre désormais dans la Convention d'Utilité Sociale, et reflète le Plan Stratégique de Patrimoine 2009 - 2018.

Repensée et dynamisée depuis plus de 10 ans, la politique immobilière de la SLH est déjà pleinement en accord avec les indicateurs imposés aux organismes :

- développement de l'offre en l'adaptant aux besoins des populations et territoires,
- développement de l'offre d'insertion et d'hébergement temporaire, entretien et amélioration du patrimoine existant, dynamisme patrimonial et développement durable. Ainsi, la démarche stratégique de la SLH n'est pas bouleversée par la CUS, elle est confirmée.

De plus, l'année 2010 marque concrètement l'implication de la SLH dans le volet bâtiment du Grenelle de l'Environnement. Le symbole phare en est la résidence Eco-Logis, au coeur de la ZAC Meurthe-Canal à Nancy, inaugurée le 18 novembre 2010.

Cette fois, l'exigence de la SLH a franchi un cap supplémentaire, puisque cette réalisation, un bâtiment de huit appartements, s'est vue décerner la prestigieuse certification européenne « passivhaus » par l'institut éponyme.

On peut noter également que la mise aux normes du parc pour l'adaptation de l'existant à la Télévision Numérique Terrestre a été réalisée dans les temps impartis.

## Les opérations de développement immobilier

La SLH s'engage dans la CUS à poursuivre l'adaptation de son offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires en développant le volume de production nouvelle et de reconstruction de logements locatifs sociaux.

Elle assure un développement significatif, sur les segments territoriaux historiques sur lesquels elle intervient (Communauté Urbaine du Grand Nancy, Communauté de Communes du Bassin de Pompey, ...).

Une part croissante de logements destinés aux foyers les plus modestes (PLAI) est attendue par l'Etat et certaines Collectivités Territoriales, qui réclament pour les années à venir une moyenne de 30 % de logements de ce type sur la production totale de logements conventionnés.

Les efforts engagés en 2009 se sont poursuivis en 2010 et exprimés au travers d'opérations de belle ampleur lancées avec un objectif de

performance énergétique BBC par anticipation de la norme RT 2012.

Pour exemple, dans le cadre de la réhabilitation de son parc, la SLH lance le défi de rendre conforme à cette norme son bâtiment « Art Déco », rue d'Haussonville à Villers-Lès-Nancy, et dans le même esprit un immeuble plus récent situé rue Jean Moulin à Tomblaine.

En construction neuve, l'Eco-Domaine, situé à Jarville La Malgrange, réunit les critères combinés d'une construction écologique, d'un respect environnemental, d'une signature architecturale originale, d'une mixité sociale et d'une réflexion sur le déplacement des habitants.

Le Grenelle de l'environnement marque à présent son empreinte sur chaque projet, pour le développement et pour l'amélioration du parc existant.

De la même façon, l'accessibilité aux seniors devient un sujet de réflexion et d'intervention de plus en plus prégnant.

Le dynamisme de la SLH se perçoit au travers de son activité immobilière toujours intense et de sa faculté à intégrer rapidement l'évolution de l'environnement économique et sociétale.

## La construction neuve et l'acquisition amélioration

### Mise en chantier (70 logements)

- JARVILLE – rue de la République (VEFA 35 logements collectifs dont 9 ANRU)
- DOMBASLE – rue Péri (VEFA 23 logements collectifs)
- FOUG – rue de Lorraine (12 logements collectifs)

### Logements en cours de réalisation et démarrés en 2009 (14 logements et 1 foyer)

- FROUARD - Rue de la Résistance (14 logements collectifs)
- LIVERDUN - Foyer AEIM (17 équivalents logements)

### Acquisition de terrain (pour la construction de 17 logements)

- TOUL – rue Béranger (9 logements collectifs + surface commerciale)
- NANCY – rue Victor (8 logements collectifs)

### Réception de logements (49 logements neufs et 25 logements réhabilités)

- NANCY – Place Carrière (4 logements collectifs)
- NANCY – Rue des 4 Eglises (10 logements collectifs)
- NANCY – Rue Victor (8 logements collectifs)
- DOMARTEMONT  
Rue de Malzéville (4 pavillons)
- BOUXIERES AUX DAMES  
Rue Poincaré (5 pavillons et 32 logements collectifs)
- NEUVES MAISONS – Rue de Breuil (5 logements collectifs)
- FROUARD – Rue de la Résistance (6 logements collectifs)

### Opérations en montage (214 logements et 2 foyers)

- VILLERS-LES-NANCY  
Boulevard d'Haussonville (43 logements collectifs)
- NANCY - Rue Florentin Victor (6 logements collectifs + 5 pavillons)
- NANCY - Rue d'Algérie (6 logements collectifs)
- TOMBLAINE ILM – Rue Jean Moulin (30 logements collectifs)
- CUSTINES – Rue Roger Fould (66 logements collectifs + 30 pavillons)
- NANCY – Rue Chevert – foyer (24 équivalents logements)
- NEUVES MAISONS – Foyer Cibulka (40 équivalents logements)
- MAIZIERES – Rue Carnot (8 pavillons)
- LANEUVEVILLE-DEVANT-NANCY -  
Chemin de Géline (20 logements collectifs)

### Décisions de financement obtenues (114 logements)

- NANCY – Rue Recteur Bruntz (12 logements collectifs)
- LANEUVEVILLE DEVANT NANCY  
Rue Patton (47 logements collectifs)
- JARVILLE – Rue Piroux Lallemand (33 logements individuels et intermédiaires)
- CUSTINES – La Vouerie (3 logements collectifs)
- POMPEY – Rue Général Leclerc (10 logements collectifs)
- TOUL – Rue Béranger (9 logements collectifs)



Acquisition amélioration  
4 logements collectifs à Nancy  
Mise en service Août 2010

## Le logement très social & les opérations sociales spécifiques

La SLH a travaillé sur les projets de réhabilitation des foyers acquis en 2009 en étroite collaboration avec l'AEIM, le gestionnaire.

Les études se sont poursuivies également pour réaliser le projet de construction d'une résidence de 22 logements pour personnes malades psychiques, sur un terrain situé à NANCY.



## Travaux de gros entretien et de renouvellement de composants programmés

En 2010, un effort particulier a été réalisé pour le renforcement de l'attractivité du parc de la SLH. Les actions ont concerné la réfection des peintures des communs et des cages d'escalier. Ainsi, six sites ont retrouvé une nouvelle jeunesse.

L'attractivité des bâtiments a été renforcée par la mise en œuvre du programme de travaux de ravalement de façade qui concernait les immeubles situés :

- 2 passage Sébastien Bottin,
- 1<sup>ère</sup> tranche des bâtiments  
rue Lucien Galtier à LANEUVEVILLE
- 33 rue saint Julien
- 7 rue de l'Abbé Grégoire à NANCY.



Acquisition amélioration  
5 logements collectifs  
à Neuves Maisons  
Mise en service  
novembre 2010

Les travaux de maintenance du patrimoine inscrits à la programmation du Plan Stratégique du Patrimoine ( PSP ) ont concerné :

- Dans le domaine des économies d'énergie, le remplacement des chaudières pour 18 logements dont 9 logements au 16-18 rue César Bagard à NANCY et 9 logements au 4 allée Charles Cournauld à MALZEVILLE
- La réfection électrique et mise aux normes de deux pavillons rue Lucien Galtier à LANEUVEVILLE au 187 et 189.
- Le remplacement des verrières du 106 rue Mac Mahon (2<sup>ème</sup> tranche).

### Travaux de gros entretien et d'entretien non programmés

Le budget de gros entretien et d'entretien non programmé 2010, bien que renforcé de 14 % par rapport à 2009 (passant de 421 K€ à 480 K€), n'a pas suffi à répondre à toutes les réclamations de travaux. La dépense finale s'élevant à 498 K€, une rallonge budgétaire a été nécessaire pour clôturer l'année. Le nombre d'ordres de service est resté stable autour des 1 440, soit une moyenne de 27 par semaine.

On notera une augmentation des coûts d'interventions liée à la hausse sensible des matières premières.

Le vandalisme en hausse constitue une charge très lourde de ce budget.

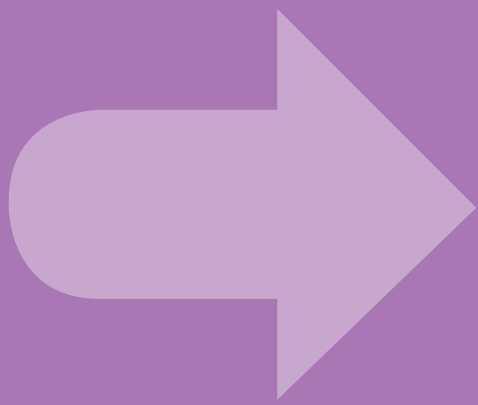
### LA MODERNISATION L'amélioration du patrimoine

7 actions d'amélioration du patrimoine étaient programmées en 2010 :

- 3 dossiers ont pu faire l'objet d'une commande de travaux, il s'agit du dossier de réfection des 100 caves en dur des bâtiments 29 rue de Saverne à NANCY, du dossier des réfections des passerelles métalliques du site de Ramstein Miesenbach à MAXEVILLE et de la création de la passerelle pompier au 27 rue de la République à JARVILLE LA MALGRANGE. Ces travaux s'achèveront au cours de l'année 2011.
- 1 dossier reste en attente de validation, pour dépassement de l'enveloppe budgétaire, il concerne la réfection des coursives du bâtiment collectif au 21 rue Vayringe à NANCY.
- Les 3 actions annuelles d'amélioration et sécurisation du parc sur les ascenseurs, l'amélioration des interphones et la sécurisation des terrasses se poursuivent.



Résidence Buxuria à Bouxières aux Dames  
32 logements collectifs  
5 logements individuels  
Mise en service avril 2010



## L'adaptation du patrimoine aux situations de handicap

Le dynamisme et le volontarisme de la SLH dans sa politique d'adaptation de son parc aux situations de handicap a permis de marquer une nouvelle étape par la création d'une « commission handicap ».

Cette dernière réunit mensuellement les différents services de la SLH, mission sociale, clientèle et développement et patrimoine, autour du problème de l'accessibilité et statue sur les travaux à entreprendre et l'avancement des dossiers.

Ainsi, sous son impulsion, 15 opérations d'adaptation du logement à l'accessibilité des personnes âgées ou handicapées ont été réalisées en 2010, pour un montant global de travaux de 39 K€.



Acquisition amélioration à Frouard  
14 logements collectifs  
Mise en service juin 2010

# Activité COMMERCIALE



## Les mouvements de locataires

### La demande

Le fichier de la S.L.H. dispose au 31 décembre 2010 de 2 037 demandes recevables. 628 demandes ont uniquement fait l'objet d'un enregistrement (fiches n° unique, dossiers incomplets...). 462 dossiers, complets et incomplets, (22,68 % du total des demandes) concernent des bénéficiaires du RMI (456 dossiers en 2009).

### Le turn-over

#### La rotation

Le taux de rotation 2010 s'élève à 9,83 % hors mutation interne (10 % en 2009).

En incluant les échanges de logements (46) ce taux passe à 11,55 % (12,2 % en 2009).

60 unités de gestion n'ont pas enregistré de mouvement en 2010, 43 ont un taux de rotation supérieur à la moyenne du parc, dont 20 supérieurs à 20 % (12 en 2009) (hors individuels et opérations de vacance volontaire).

### Les départs

309 départs (au sens de logements libérés, 321 titulaires sortis par le jeu des co-locations) ont été enregistrés en 2010 pour 318 en 2009.

Les principaux motifs de départs se répartissent ainsi :

Départs liés au logement	27.18 %
Départs liés à une accession à la propriété	15.86 %
Départs liés à un décès, maisons de retraite, santé	9.39 %
Départs liés à l'emploi	11.97 %
Départs liés à la situation des ménages	11.00 %

Sur les 27.18 % des départs liés au logement, 14.56 % concernent les mutations internes, 10.68 % la taille du logement (trop petit pour 9.06 %) et 1.94 % en raison du montant du loyer et/ou des charges locatives.

### Les attributions

387 baux de logements ont été signés au cours de l'année (365 en 2009).

1 775 dossiers ont été examinés en commission d'attribution en 2010 (1 434 en 2009), 7 refus ont été enregistrés.

Les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds ont représenté 59,5 % (69 % en 2009) des dossiers examinés en commission d'attribution. Ce taux s'explique par la forte proportion de logements PLS mis en service ou libérés en 2010.

13,3 % (14,37 % en 2009) des dossiers présentés (236 en 2010 contre 206 en 2009) provenaient de clients Alliance, pour 57 logements attribués ayant donné lieu à une entrée effective.

19 ménages sont entrés dans le parc de la SLH en bénéficiant de la garantie du Fonds de Solidarité pour le Logement (31 en 2009).

36 attributions ont concerné des bénéficiaires du RMI (45 en 2009).

### La vacance

Le taux de vacance globale passe de 9,3 % au 31/12/2009 à 7,62 % au 31/12/2010.

Le taux de vacance hors exploitation passe de 6,1 % au 31/12/2009 à 5,98 % au 31/12/10. Cette vacance concerne les sites voués à la démolition, à la vente, ou faisant l'objet de restructuration ou d'une réhabilitation lourde. Elle est directement liée à l'exécution du Plan Stratégique de Patrimoine.

La vacance de gestion passe de 3,2 % au 31/12/2009 à 1,64 % au 31/12/2010 et retrouve un niveau plus conforme à la fluidité du rythme des remises en service.

### Les relogements

La mise en vacance des logements promis à une démolition s'est poursuivie en 2010 :

- **45 rue du général de Gaulle à POMPEY** : 5 logements vacants sur 6.

- **Les immeubles des 12 et 14 avenue Mozart à LIVERDUN** seront démolis en 2011. Tous les relogements ont été faits. Les deux immeubles sont vides depuis fin mai 2009.

- **Rue Roger Fould à CUSTINES** : il a été décidé en cours d'année 2008 la mise en vacance volontaire de ces logements. Au 31/12/2010, 19 logements étaient vacants (16 en 2009).

## L'occupation sociale

### L'Aide Personnalisée au Logement :

En décembre 2010, le nombre de locataires quittancés, bénéficiaires de l'A.P.L. est de 1 325 pour un montant de 316 993,77 € (moyenne = 239,24 €).

En décembre 2009, ce nombre était de 1 273 pour un montant de 301 761,82 € (moyenne 237,04 €).

### L'analyse de l'occupation sociale :

La prochaine enquête triennale sur l'occupation sociale des logements aura lieu en 2012. Elle devient biennale.

### L'enquête concernant les appels des « surloyers » en 2010 :

En 2010, 1 276 ménages ne percevant pas l'A.P.L. ont été concernés par l'enquête Supplément Loyer Solidarité (S.L.S.).

Les locataires dont les revenus se situent entre 100 % et 120 % des plafonds d'attribution des logements sociaux, ne sont pas assujettis au Supplément Loyer Solidarité. Seuls 85 ménages ont été assujettis à un S.L.S pour un montant global versé en 2010 de 137 K€.

## La gestion sociale

### Location à des associations agréées

#### Baux glissants :

Au 31 décembre 2010, 10 logements (7 au 31/12/2009) sont loués à des associations de réinsertion avec possibilité de transfert de bail lorsque le ménage devient autonome : 7 à l'ARS et 3 à l'association « Ensemble ». 3 transferts ont été réalisés au bénéfice des sous-locataires.

37 sont loués à des associations sans possibilité de transfert de bail.

### Attributions directes par la SLH

11 attributions ont été réalisées à des ménages sortant de CHRS.

Dans le cadre des relogements de ménages signalés en Commission Territoriale pour le Droit Au logement, 7 relogements ont été réalisés dont 2 au titre du DALO et 4 en mandat logement adapté.

6 attributions ont été réalisées à des locataires bénéficiant d'une mesure d'Accompagnement Social Liée au Logement (ASLL).

### Les loyers

Le loyer théorique moyen de la S.L.H. est de 374,79 € au 31/12/2010.

### Les charges

La régularisation de charges de l'année 2009, effectuée en 2010, se répartit en 3 grands axes :

- L'eau froide et l'eau chaude
- Le chauffage collectif
- Les charges générales

Cette année, le montant total des charges s'élève 1 820,6 K€ (1 733,9 K€ en 2008), ce qui, compte tenu de la déduction des provisions, a généré globalement un remboursement d'un montant de 63 K€ (remboursement de 17.7 K€ en 2008).

Les 327 locataires ayant une régularisation de charges supérieure à 70 € se sont vus proposer un échelonnement de leur rappel sur 7 mois maximum, soit de juin à décembre 2010.

### Le suivi des contrats de maintenance

L'année 2010 a été axée sur les points suivants :

- Renégociation et mise en concurrence des contrats venus à échéance : entretien des communs et des espaces verts par secteur géographique, entretien de la robinetterie, fourniture d'électricité, entretien des portes de parking.
- Consultation des différents prestataires pour les 95 nouveaux logements mis en location.
- Contrôle des entreprises de nettoyage.

Le principal objectif 2011 est l'approfondissement des contrôles sur la qualité des prestations réalisées par les entreprises de nettoyage.

## Les actions commerciales

L'année 2010 a été marquée par la mise en service de 7 programmes représentant 74 logements (Bouxières-aux-Dames, place de la Carrière, rue des IV Eglises, rue Victor à Nancy, Dommartemont, Neuves-Maisons, rue de la Résistance à Frouard), dont 18 financés par un Prêt Locatif Social. Le programme situé 13 rue Victor à Nancy est le premier programme de la SLH, et dans le logement social, labellisé PASSIVHAUS.

## Les actions extérieures

Afin de favoriser la proximité et d'améliorer le lien social dans certains des immeubles, la S.L.H. a participé à un Kiosque Info Habitat organisé par la Confédération Générale du Logement rue Vayringe à Nancy.

## Enquête de satisfaction (interne et systématique)

En 2010, 393 enquêtes de satisfaction ont été adressées aux nouveaux locataires. 166 réponses ont été enregistrées, soit un taux de réponse moyen de 42 %.

Chaque enquête fait l'objet d'une procédure d'attribution de points : sur un total de 25 points, la moyenne ressort à 20,54 points.

L'essentiel des points perdus concerne l'état de propreté du logement à la remise des clefs, y compris dans le neuf, ainsi que les délais trop longs d'intervention lors de travaux prévus.

Pour la cinquième année consécutive, la notation de la qualité de l'accueil et le contact avec le représentant de la S.L.H. est toujours maximum, soit 5 points sur 5.

## Les ventes

Au 31/12/2010, 18 ventes (17 logements et un terrain) ont été conclues pour un montant brut de 1 571 000 €.

# Le RECOUVREMENT



Siège historique de la SLH  
au 15 rue de la Ravinelle à Nancy

## La mise en jeu des garanties

### Les aides aux impayés du Fonds de Solidarité Logement (FSL)

16 dossiers ont été montés pour  
14,55 K€ en recouvrement d'impayés.

9 dossiers ont été jugés recevables,  
un montant de 8,21 K€ a été perçu.

### Le cautionnement du Fonds de Solidarité Logement (FARG)

Aucun dossier d'impayé n'a mis en jeu  
la garantie du FARG en 2010.

### La garantie des collecteurs 1 %

Les collecteurs 1 % ont été sollicités au  
titre de leur garantie pour 27 dossiers  
et un montant total de 37 K€.



Siège actuel de la SLH (depuis 1985)  
à l'angle de la rue de Serre  
et de la rue de la Ravinelle  
passage Sébastien-Bottin à Nancy

## Les impayés

La période considérée est celle du  
31/01/2010 au 31/01/2011.

### La dette totale des locataires présents et partis

La dette totale «locataires présents  
et partis» représente un taux  
d'impayés de 4.84 % par rapport au  
quittancement annuel des locataires  
(5.04 % en 2009).

# La vie interne DE LA SOCIÉTÉ

## Le personnel

L'effectif au 31 décembre 2010 est de 31 personnes, en équivalents temps pleins, tous postes confondus.

L'équipe de la S.L.H. est par conséquent composée de 8 cadres et 23 ETAM à la fin de l'année.



## La formation

Dans leur globalité, les actions de formation mises en œuvre par la SLH ont totalisé 208 heures et ont concerné 14 collaborateurs.

Les formations réalisées dans le cadre du plan ont représenté 1.86 % des salaires bruts. A celles-ci viennent s'ajouter les formations diplômantes.

En octobre 2010, la SLH a parrainé la promotion des BTS Professions Immobilières 2010-2012 du Lycée Georges de la Tour à Nancy. Dans ce cadre, deux stagiaires sont accueillis chaque semaine.

Comme c'est le cas depuis plusieurs années, la SLH accueille également tout au long de l'année des stagiaires au cours de leur formation initiale ou dans le cadre d'une reconversion.



slh  
100 ans  
1910 2010  
l'esprit pionnier

# Les résultats FINANCIERS



## L'Exercice 2010

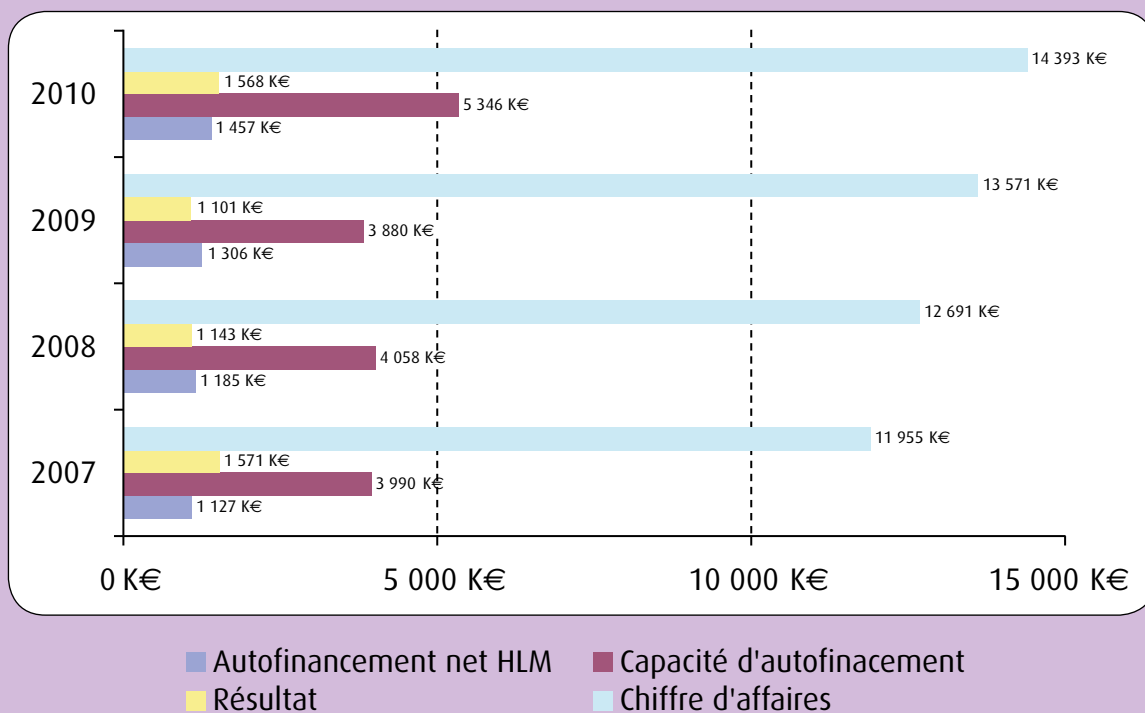
L'arrêté des comptes au 31 décembre 2010 fait ressortir un résultat net positif de 1 568 K€, en augmentation de 467 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Ce résultat et sa composition, élaborés dans le respect des nouvelles normes comptables, demeurent dans la continuité des exercices précédents

et reflètent la poursuite des actions entreprises pour la mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine de la société, avec, pour cet exercice, un allègement important des charges financières sur les emprunts indexés sur le taux du Livret A, combiné à l'augmentation du nombre de logements cédés.

Ainsi, au 31/12/10, le résultat courant, soit - 72 K€, augmenté de la part des subventions d'investissements réintégrées dans l'exercice pour 448 K€, s'établit à + 376 K€, contre + 209 K€ en 2009, l'amélioration provenant des charges financières en forte diminution.

## Résultats des 4 derniers exercices de la SLH

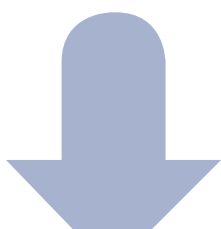


## Le Bilan

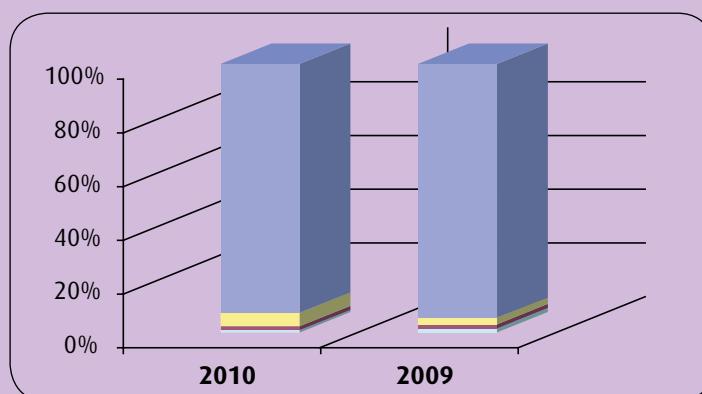
Le total du bilan au 31 décembre 2010 s'élève à 132 391 134,08 euros.

La trésorerie représente au 31 décembre 2010 l'équivalent de 5 mois de loyers, et se situe au-delà des normes minimales préconisées.

Le poids des emprunts, qui représentait un peu plus de 58 % des loyers en 2008, redescendu à 52 % en 2009, représente 50,5 % en 2010. Il s'entend hors remboursements anticipés, remboursement des préfinancements, et traitement comptable des intérêts compensateurs. Ce taux, est, cette année encore, en forte diminution. Ceci est la conséquence directe du taux de Livret A, historiquement bas en 2009 et 2010, sur lequel est indexée la majeure partie de l'encours des prêts. La diminution significative du taux des prêts conventionnés a ainsi allégé de façon importante les annuités d'emprunts qui ont de ce fait peu progressé en 2010, contrairement aux nouveaux loyers générés par les mises en service de logements.

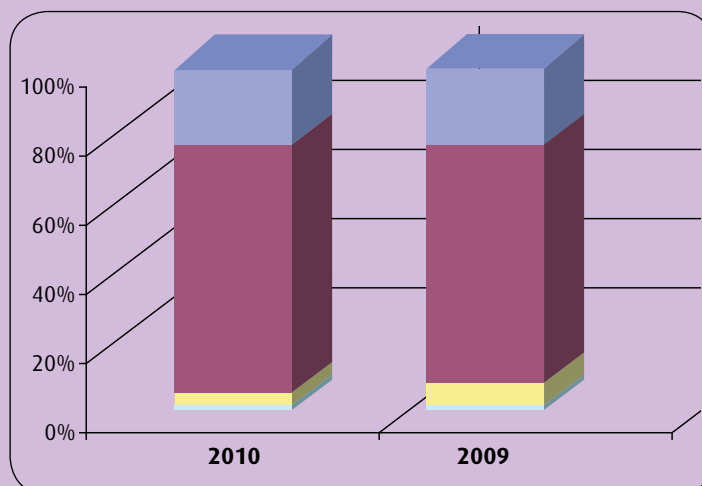


## Structure de l'actif



■ Intérêts compensateurs ■ Créances  
■ Trésorerie ■ Actif Immobilisé

## Structure du passif



■ Intérêts compensateurs ■ Dettes autres qu'emprunts  
■ Emprunts et dettes financières ■ Capitaux propres-Provisions



# Conclusions et PERSPECTIVES D'ÉVOLUTIONS

Par sa capacité d'innovation, la SLH participe depuis plus d'un siècle à un modèle durable et humain du logement social.

Durable par la qualité de son patrimoine, la pertinence de ses implantations et humain par le soin apporté à l'accompagnement de tous ses locataires en particulier les plus fragiles.

Les besoins résidentiels des habitants évoluant désormais rapidement, la SLH recherche toujours à adapter son offre locative et de services à ces évolutions par une qualité d'écoute élevée et à une réactivité croissante.

Par sa dynamique économique, la SLH est aussi un partenaire durable dans l'activité de construction, de réhabilitation, de mainte-

nance et dans l'aménagement du territoire.

Après plus de deux ans de crises et de crispations, la SLH veille à préserver sa capacité et son savoir-faire par la poursuite de sa mission car le modèle économique du logement social est aujourd'hui au centre des débats, voire des convoitises.

La SLH forte de nombreux atouts, et soutenue dans ses ambitions par son actionnaire de référence le collecteur Alliance 1 % Logement, développera encore ses valeurs à la question quotidienne du bien vivre ensemble dans un contexte national de tension et de disparités territoriales où le sentiment du désengagement et les incertitudes à venir pèsent lourdement sur le moral des acteurs du logement social.



Restructuration de l'îlot Oudeville  
à Villers-lès-Nancy (côté rue)  
Projet de création de 43 logements collectifs BBC



Restructuration de l'îlot Oudeville  
à Villers-lès-Nancy (côté cour)  
Projet de création de 43 logements collectifs BBC

# MISSION QUALITÉ DE VIE



2, Passage Sébastien Bottin - BP 150 - 54003 Nancy Cedex  
Tél : 03 83 39 62 00 - Fax : 03 83 39 62 26