



Rapport d'activité 2023





Sommaire

Les temps
forts

.7

Les chiffres
clés

.17

La gouvernance
et l'organisation

.21

Le patrimoine

.27

Les relations
clients

.37

La
commercialisation

.43

Les ressources
humaines

.47

Les ressources
financières

.53



Une année hors normes

**Frédéric
SUCHET**

**Directeur
général
de Creusalis**

Le dimanche 14 mai 2023, à 11 heures précises, sous l'effet d'explosifs, l'immeuble N°12 de la rue du docteur Brésard s'effondrait sur lui-même d'une manière particulièrement bien synchronisée et impressionnante.

Une opération de 3 millions d'euros menée avec le soutien de l'État, via l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), à concurrence de 2 Millions d'euros, tandis que Creusalis finançait le solde sur ses fonds propres.

Aboutissement de longs mois de travail, ce chantier fut un véritable défi technique, avec ce choix fait d'opter pour le foudroyage, mais également un défi logistique et humain puisqu'il a fallu évacuer environ 300 personnes le jour J.

La réussite fut pleine et entière, à tous points de vue. Au travers de ce projet, les équipes de Creusalis ont démontré tout leur potentiel : beaucoup d'investissement, une technicité certaine et une sincère humanité. Merci à tous.

Aujourd'hui, « la tour » a disparu du paysage mais pas de nos esprits. La parcelle a été végétalisée et cédée à la commune, avec laquelle nous allons continuer à écrire l'avenir du quartier qui sera plus vert, plus ouvert sur le reste de la ville.

Parce que demain s'anticipe dès aujourd'hui, l'Office a continué à travailler sur ses prochaines réalisations. En préparation, ce sont ainsi 6 logements individuels à Azérables, 6 autres à Evaux-les-Bains, 5 à Chambon sur Voueize ainsi qu'une nouvelle gendarmerie à Gouzon qui sont à l'étude et devraient être visibles en 2025.



Edito

.4

Moins visible mais tout aussi importante pour la pérennité de l'Office, Creusalis poursuit la mise en œuvre de sa stratégie globale d'amélioration des performances et de modernisation des pratiques portée par le comité de direction.

La direction des relations clientèles poursuit sa progression. Son action contribue à maintenir la satisfaction à un niveau élevé (90 % des 1000 locataires sondés se sont déclarés satisfaits). Pour renforcer la lutte contre la vacance des logements et être encore plus réactif, la Caleol se réunit désormais une fois par semaine.

2023 a également vu le lancement du projet ambitieux de la Gestion Électronique des Documents, qui vise à dématérialiser tous les documents et à fluidifier ainsi leur circulation, ainsi que la finalisation de la dématérialisation des échanges avec la Préfecture.

Toujours aussi volontariste dans sa politique RH, Creusalis ambitionne de progresser à la fois sur les conditions de travail et sur les performances de l'entreprise.

Entre 2018 et 2023, les moyens alloués au plan de développement des compétences ont pratiquement été multipliés par 3.

Entre performance et conciliation de la vie professionnelle et de la vie privée, 6 accords collectifs ont pu être signés entre la direction générale et les 2 délégués syndicaux, un record !

Mais l'Office n'échappe malheureusement pas au contexte économique et géopolitique particulièrement tendu.

Du côté des chantiers, il a fallu faire face aux difficultés d'approvisionnement et donc à des retards, ainsi qu'à l'envolée des prix des matières premières.

Les charges financières explosent elles aussi avec l'inflation globale et l'envolée des intérêts d'emprunts, des contrats d'assurances, des fournitures d'énergies... Cela s'ajoute à des contraintes déjà existantes, comme la réduction de loyer de solidarité qui nous coûte plus d'1 millions d'euros chaque année.

Malgré ce contexte, Creusalis a réussi à garder des finances saines, ce qu'a d'ailleurs souligné l'ANCOLS, outre notre rôle social avéré, dans son rapport d'inspection rendu l'été dernier, grâce, notamment à une bonne optimisation de la ressource financière et à des choix en matière de rénovation et de constructions neuves qui restent prudents.

Le projet d'entreprise #Creusalis2023 est, comme son nom l'indiquait, arrivé à son terme.

Entre bilan et prospective, l'heure est maintenant à l'élaboration du prochain document cadre, à laquelle sera consacrée l'année 2024. Il semble important de se donner le temps nécessaire pour la conception de ce document qui guidera Creusalis pour les 5 prochaines années. D'autant plus que l'objectif majeur, pour ce qui sera le 2ème projet d'entreprise de l'histoire de Creusalis, est d'aller plus loin en matière de méthode et de précision, validant ainsi les progrès réalisés par tous en matière de gestion, de pilotage et d'analyse.

En sa qualité de membre fondateur d'Acélia, l'Office continue à oeuvrer à la croissance de son groupe, au sein duquel chacun préserve son autonomie tout en se nourrissant des bonnes pratiques de l'autre, au gré des réunions de travail entre les équipes métiers qui sont forces de proposition dans le développement du projet commun.

Creusalis, fier de la réussite de son projet emblématique de 2023, aborde l'année 2024 avec beaucoup d'envie et d'optimisme. L'envie de relever les nouveaux défis qui se présentent, l'envie de continuer à s'engager pour ses locataires, pour le territoire, pour la Creuse.



MELCHIORRE
DEMOLITION
www.melchiorre.fr

GINGER
DELEO

AMIANTECH
LES TECHNICIENS DE L'AMIANTE
www.amiantech.com

D'B CENTRE
REMBANCAISE
SOLUTION
RECYCLAGE

DÉMOLITION
12 RUE DU DOCTEUR BRÉSARD
GUERET
DIMANCHE
14 MAI 2014

EN DIRECT
À PARTIR DE
10H00

f
@CREUSALIS
▶
SUR LA CHAÎNE "CREUSALIS"

SAISON D'ÉTÉ
POUR FAIRE CHANGER LE MONDE!!!

SLEST
[Graffiti signature]





Les temps forts de l'année

.7



Démolition du 12 Brésard : une opération hors normes

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) lancé en 2014 par l'ANRU, le choix a été fait de démolir le bâtiment 12 de la rue du Docteur Brésard à Guéret. Si cet immeuble était emblématique du paysage guérétois, notamment en raison de son ascenseur panoramique en façade, il ne correspondait toutefois plus aux attentes des habitants et sa destruction permettait d'aérer et verdier le quartier. Pour ce faire, Creusalis a fait un choix audacieux : celui de la démolition par implosion grâce à la technique dite du foudroyage. Ainsi, le 14 mai 2023, en quelques secondes, le bâtiment 12 a tiré sa révérence.

Ce chantier a nécessité beaucoup de travail de préparation en amont. Les équipes de Creusalis ont dû faire preuve de beaucoup d'engagement, et cela jusqu'au bout, puisque 60 salariés ont été mobilisés le dimanche 14 mai afin d'évacuer puis d'accueillir les 300 habitants du périmètre de sécurité le temps des opérations. Les entreprises partenaires de cette opération inédite ont également impressionné par leur savoir-faire.

Le côté spectaculaire de l'opération, mais aussi sa portée historique pour la ville, ont conduit plus de 4 000 personnes à suivre l'événement en direct sur la chaîne youtube de Creusalis. Il faut dire que Creusalis avait soigné la communication de l'événement en préparant un direct ambitieux : plus d'une heure de direct avec des invités, des interviews, des vues plateaux et 2 drones.

La vie a depuis repris son cours rue du Docteur Brésard et le terrain libéré est désormais aux mains de la ville qui va le mener jusqu'à l'objectif recherché : un quartier plus vert et ouvert sur le centre-ville.

Un événement pour réinvestir l'espace public du quartier de Brésard à Guéret

Toujours au cœur du quartier Brésard mais quelques mois plus tard (le 3 novembre 2023 pour être exact), Creusalis a, de nouveau, créé l'événement avec « Brésard s'anime ». Cette journée, organisée à l'initiative de l'Office et avec l'aide de nombreux partenaires, affichait un programme riche et varié. Malheureusement, la météo a forcé l'annulation de la partie « vide greniers/marché de producteurs » mais les autres animations ont été maintenues et ont fait l'unanimité. Creusalis a pleinement investi l'événement en étant présent sur deux terrains :

- Une présentation des missions de l'Office (offre locative, démarches de demande de logement, métiers exercés au sein de Creusalis ainsi que les modes de recrutement)
- Un atelier « Fil de parole et témoignages » en collaboration avec le Conseil Citoyen de Guéret qui visait à recueillir des témoignages sur le quartier. Le tout a été mis en valeur par la radio locale RPG.

Les partenaires ont quant à eux proposé respectivement une animation « Lire et faire lire » pour enfants dans le local EVS « Les Mille Couleurs » (UDAF), un atelier autour de l'impression 3D (Quincaillerie Numérique) et un sur les sports urbains et multisports (UFOLEP 23).

Les sujets de l'emploi et de la formation étaient également abordés avec la présence de la Mission locale de la Creuse et de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Le tout a été agrémenté par l'animation musicale de la Banda de Roches tout au long de la journée, et réchauffé par les stands de la buvette, tenue par le Café terrien et de l'atelier de dégustation de plats du monde, orchestré par le CAVL Anima de Guéret.

Cette journée avait pour mission d'inciter les habitants à se réapproprier leur quartier récemment métamorphosé. Ouvert à tous, l'événement a également permis aux visiteurs de redécouvrir la rue du Docteur Brésard.

Axe fort de l'actuelle politique de la ville, l'animation des quartiers prioritaires fait l'objet d'une attention particulière des services de l'Etat. Les partenaires investis sur la journée du 3 novembre ont ainsi pu présenter leur travail en début d'après-midi à Madame la Préfète de la Creuse, aux côtés de M. Morançais Président de Creusalis, accompagnés de Madame la Déléguée à la Politique de la Ville.



Ambitions RH et dialogue social : 6 accords collectifs signés en 2023

Les équipes de l'Office ont également vécu une année inédite sur le plan des accords collectifs d'entreprise.

Le dialogue social intense et constructif mené tout au long de l'année entre la direction générale et les délégués syndicaux a permis d'aboutir à la signature de 6 accords collectifs. Du jamais vu à Creusalis !

L'ensemble de ces accords traduit la forte volonté de la direction d'améliorer les conditions de travail pour tous, quel que soit le métier.

Accord Egalité professionnelle

5 domaines d'action principaux en faveur de l'égalité professionnelle :

- Rémunération effective
- Recrutement
- Mixité
- Conditions de travail
- Articulation entre l'activité professionnelle et la vie personnelle et familiale.

Accord sur la Prime d'intéressement :

Suppression de la pondération sur les salaires de base et mise en place d'une progressivité permettant de doubler la prime en cas de très bons résultats de l'Office.

Avenant à l'accord sur le télétravail :

Choix des jours télétravaillés modulables.

Accord NAO 2024, dont les axes principaux sont :

- Augmentation de 3 % de l'ensemble des salaires durant l'été 2024.
- Enveloppe de 24 000€ pour les augmentations annuelles individuelles.
- Augmentation de la prise en charge de la mutuelle de 75% à 100% de la formule individuelle de base.
- Mise en place d'un salaire plancher de 1 850€ brut mensuel sur 13 mois pour un temps plein pour les agents d'entretien.

Accord Forfait mobilité durable

Les collaborateurs ayant recours à un moyen de transport plus écologique peuvent prétendre à une indemnité annuelle pouvant aller jusqu'à 300€ (exonérée de cotisations/impôts)

Accord sur les conditions générales d'emploi :

La révision de cet accord qui encadre le quotidien de tous les collaborateurs de l'Office a nécessité pas moins de 8 réunions officielles. Des changements importants ont été actés lors de cette révision :

- Mise en conformité du temps de travail (annualisation).
- Élargissement des plages variables.
- Fin de la règle des 50% de présence minimum pour tous les services au profit d'une organisation définie par service.
- Harmonisation des horaires d'ouverture des services au public (siège, agences/antenne).
- Possibilité d'horaires semi-variables pour les agents d'entretien (soumis à la mise en place d'un outil de badgeage)
- Récupération "au réel" suite aux formations, aux réunions et aux événements internes.
- Mise à jour des congés pour événements familiaux.
- Avancée sur la prise en charge des déplacements des agents d'entretien.
- Mise en place d'un système dématérialisé de gestion du temps de travail ou badgeage à l'horizon de l'automne 2024.

Un contrôle ANCOLS très positif

Après plusieurs mois de contrôle ayant nécessité, là encore, l'entière implication des collaborateurs de Creusalis, l'ANCOLS a terminé sa mission commencée fin 2022, au mois de juin 2023.

Pour rappel, L'Agence Nationale de Contrôle des Organismes de Logement Social (ANCOLS) est une structure indépendante qui a pour mission de s'assurer du bon fonctionnement de chaque bailleur (gouvernance, attributions

de logements, marchés publics, gestion du patrimoine, soutenabilité financière...).

Le rapport rendu fin 2023 fixe un bilan positif : il confirme le rôle social avéré de Creusalis, souligne que la direction a tenu ses engagements de modernisation pris lors du précédent contrôle et ne mentionne qu'une seule observation.



Journée du personnel : l'imagination au service de la cohésion



Depuis bientôt 10 ans, Creusalis organise des journées du personnel dans l'objectif de permettre à ses quelques 127 collaborateurs de se rassembler le temps d'une journée autour d'une activité ludique. Cette journée a d'autant plus de sens que certains corps de métiers, comme les agents d'entretien, travaillent seuls tout au long de l'année et ne croisent que trop rarement leurs collègues.

En 2024, une animation musicale « Sympho'rock » a été proposée par des coaches musiciens. Les collaborateurs de Creusalis ont été répartis sur 3 équipes, vocale, harmonie et rythmique : un groupe s'est exercé à la pratique du chant et de la chorégraphie, quand les deux autres ont découvert le violon et les percussions. La mise en commun de leur travail a donné vie à un véritable concert sur l'intemporelle « Ça c'est vraiment toi » de Téléphone.

Attribution des logements : la commission est désormais réunie chaque semaine

Côté attribution des logements, la grande nouveauté de 2023 porte sur la fréquence des CALEOL.

Jusqu'ici, ce rendez-vous entre Creusalis et ses administrateurs avait lieu toutes les 2 semaines. Depuis octobre 2023, il revient tous les mercredis. Cette nouveauté répond à plusieurs besoins et enjeux :

- Contribuer à réduire la vacance
- Suivre les recommandations de l'ANCOLS, qui préconise, bien que nous soyons en territoire détendu, de positionner plus de candidats sur les logements (idéalement 3 sur les communes de Guéret, Aubusson et La Souterraine)
- Fluidifier les délais d'attente des candidats
- Donner davantage de souplesse dans l'organisation.

Lancement du Plan Stratégique de Patrimoine

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est un outil très précieux pour les organismes du logement social. Il vise, en effet, à anticiper l'évolution du parc immobilier et à adapter l'offre de logement à la demande et à l'environnement.

Fin 2023, les équipes de l'Office ont débuté la préparation du futur PSP de Creusalis en commençant par la cotation de l'ensemble du patrimoine. Cela a nécessité la mobilisation de nombreux collaborateurs au sein des services du développement, de la DRC et de la régie. L'objectif affiché est une validation courant 2024, après approbation du conseil d'administration, pour un PSP effectif au 1^{er} janvier 2025.

Pour y arriver, Creusalis a choisi de se faire accompagner par le cabinet de conseils Sémaphores, qui intervient auprès des acteurs publics dans leurs grands projets de transformation.

L'intérêt pour Creusalis de s'investir pleinement dans cette action de grande ampleur est d'avoir une vision fine et claire sur son patrimoine et d'orienter ses décisions pour assurer la pérennité de l'Office. C'est donc un véritable enjeu pour les années à venir.

Un plan de formation historique

Depuis 2021, le comité de direction a choisi de déployer davantage de moyens pour la formation professionnelle, toutes catégories confondues.

Le plan de développement des compétences 2023, qui représente un montant de près de 100 000€, a permis la mise en place d'une formation pour l'ensemble des agents d'entretien et médiateurs de proximité afin de les aider à mieux appréhender les situations d'incivilités ou de conflits auxquels ces collaborateurs sont particulièrement confrontés. En 2023, l'accent a également été mis sur les formations obligatoires de secourisme, les habilitations électriques, l'utilisation des logiciels et des outils de bureautique (Word, Excel...).

Enfin, un parcours d'intégration en interne a également été mis en place par le service RH. L'objectif principal de ce parcours est que chaque nouveau salarié soit familiarisé avec la structure (pour en comprendre le fonctionnement et les métiers), ainsi qu'avec le secteur du logement social et les règles d'utilisation de l'informatique. Le parcours se clôture par un déjeuner qui rassemble les derniers arrivés au cours du semestre et le directeur général, ainsi qu'un représentant du service RH.

Ce parcours d'intégration est organisé tous les semestres.

Place à l'alternance

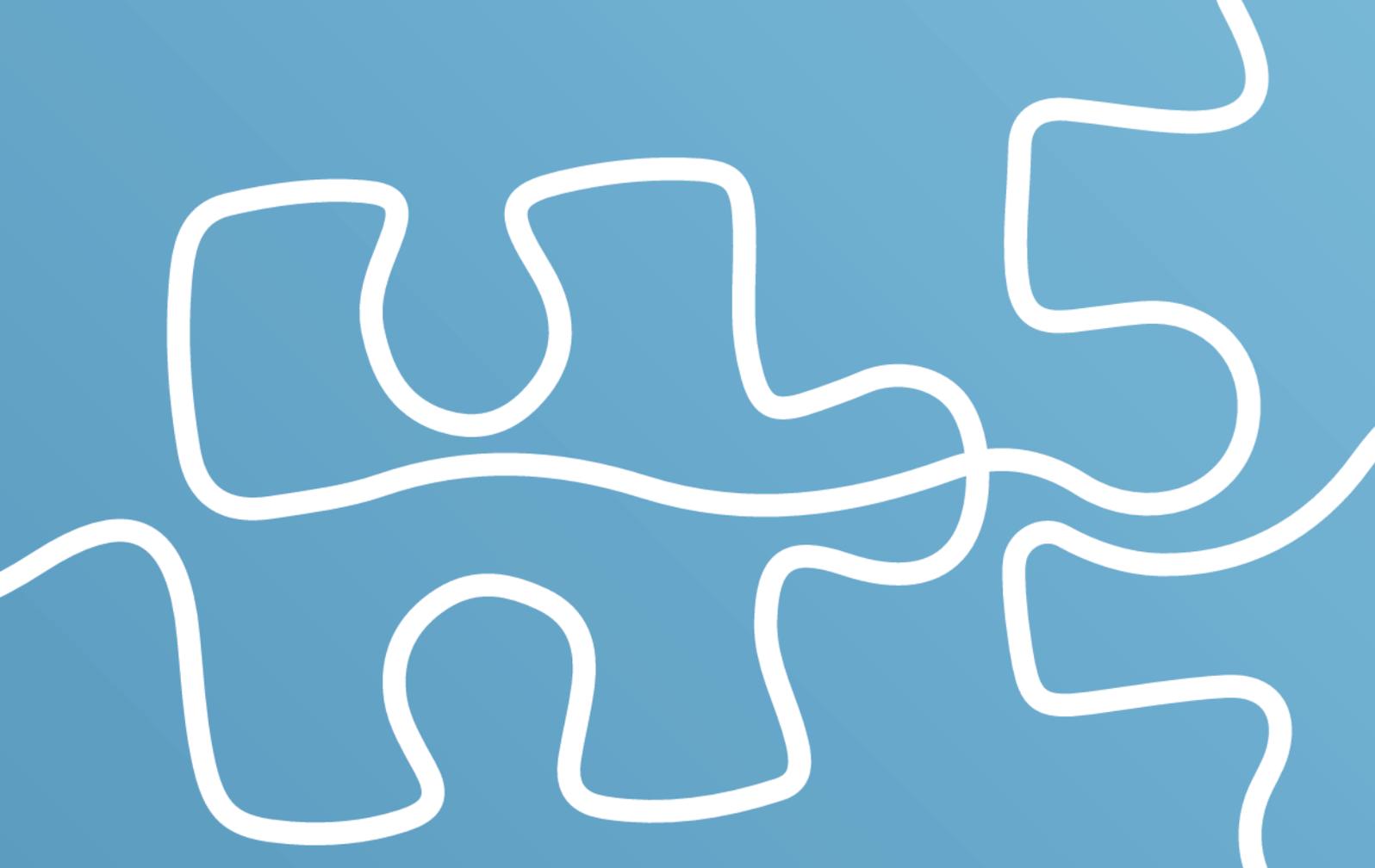
2023 a marqué la hauteur de l'engagement de Creusalis à former ses futurs experts. A la fin de l'année, Creusalis comptait 6 alternants sous contrat.

Le choix de Creusalis à recruter par la voie de l'alternance répond à plusieurs enjeux :

- Palier aux difficultés de recrutement sur certains postes
- Transmettre ses connaissances aux étudiants
- Se faire connaître en tant qu'employeur d'un public jeune dans le but d'être une structure de travail attractive demain

Autre preuve de l'engagement de Creusalis sur le sujet de l'alternance, la direction a acté en 2023 la mise en place d'une rémunération plus avantageuse qui n'est plus calculée sur le SMIC mais sur le minimum conventionnel du poste occupé.

Le premier bilan de ce pari sur l'alternance est positif avec notamment l'embauche au sein de la DRC d'une collaboratrice en CDI en 2023.



Projet d'entreprise

2023 a marqué la fin d'un cycle de 5 années structuré par le projet d'entreprise #Creusalis2023. Elaboré en 2018, celui-ci reposait sur trois objectifs :

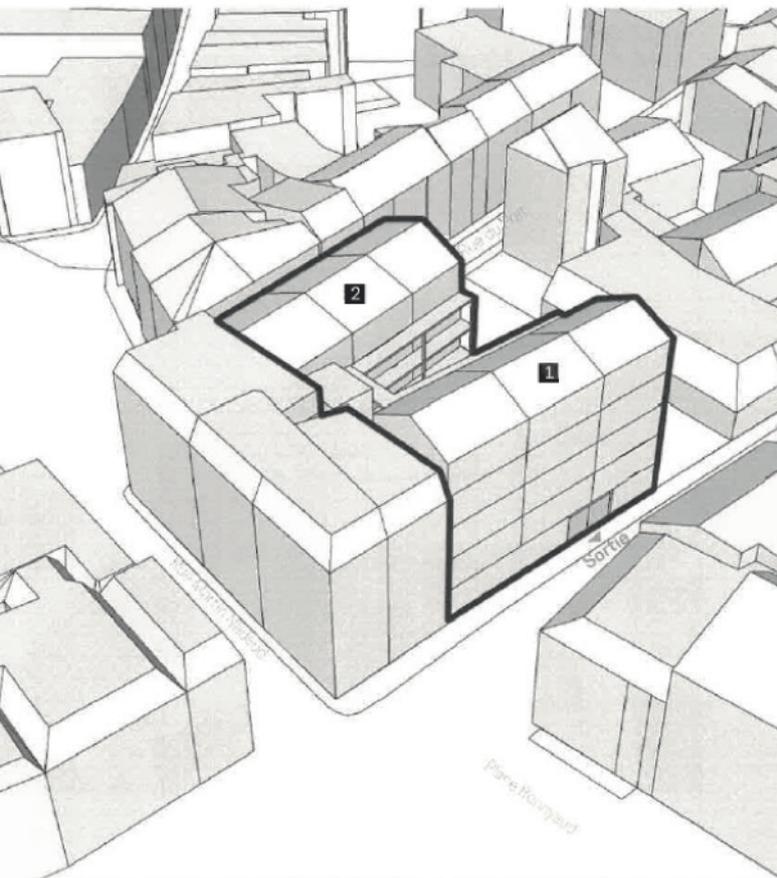
- Préserver l'entité Creusalis, sa gouvernance, son rôle dans le territoire et ses emplois.
- Adapter le modèle économique de Creusalis et assurer sa pérennité financière.
- Améliorer les performances et le climat interne.

Pour répondre à ces ambitions, l'Office a notamment racheté plus de 500 logements, suspendu les constructions neuves, maintenu ses efforts en matière de réhabilitation, poursuivi ses programmes de démolition et augmenté son volume de ventes. Sur cette période, l'office est également passé en comptabilité commerciale, s'est doté d'une charte des valeurs, a réorganisé la DRC, la direction du patrimoine et créé une direction des ressources internes. Creusalis a également modernisé ses méthodes de travail et créé un comité exécutif (COMEX) en complément du comité de direction.

Ce projet d'entreprise arrivant à son terme fin 2023, le comité de direction a débuté les travaux d'élaboration du prochain projet. La fin de l'année 2023 a ainsi été dédiée à l'analyse du contexte interne et externe, préalable à tout projet structurant. L'objectif est de finaliser ce 2^e projet d'entreprise, qui fixera les ambitions de Creusalis pour les 5 prochaines années, dans le courant de l'année 2024.



Nouveau défi de taille pour Creusalis : l'îlot Carnot



C'est un tout nouveau visage que devrait prendre prochainement l'îlot Carnot à Guéret. Dans le cadre de l'action Cœur de Ville et de l'Opération de Revitalisation du Territoire, Creusalis va construire une vingtaine de logements avec parking souterrain, et commerces en rez-de-chaussée.

Un projet inédit, qui permettra à l'Office de proposer des logements neufs en lieu et place des immeubles actuels qui sont hors d'état. Soutenu par l'Etat, la commune et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, le programme est à l'aube de son parcours de démolition et de reconstruction.

L'opérateur public qu'est Creusalis joue là pleinement son rôle d'aménageur du territoire et de partenaire solide pour les collectivités en termes d'habitat et de revitalisation des centres-villes.



Les chiffres clés

.17

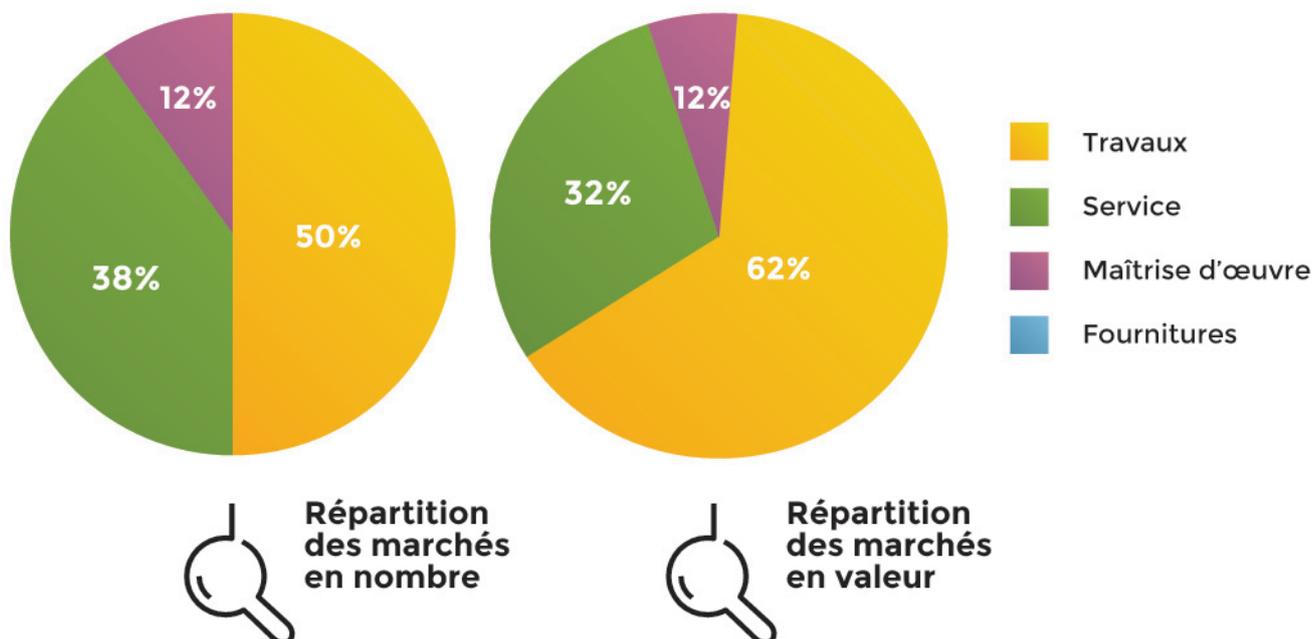
Chiffre d'affaires

24 031 k€

Marchés



* Les montants renseignés pour les accords-cadres ainsi que pour les marchés pluriannuels correspondent à leur durée totale. Pour les marchés allotis, les sommes correspondent au montant total de l'ensemble des lots.



Enquête de satisfaction

90%
des locataires satisfaits



L'enquête de satisfaction a été réalisée par téléphone, du 2 au 10 novembre auprès d'un échantillon représentatif de 1 000 locataires.

En 2023, 90% des locataires interrogés se sont déclarés satisfaits de l'organisme.

5047 logements familiaux répartis sur 111 communes de la Creuse, dont :



3 612
logements collectifs



1 435
logements individuels



829
en quartier prioritaire de la politique de la ville, soit 16,42% du patrimoine de l'Office



137
logements en résidences étudiantes



121
logements en foyers



52
logements en gendarmerie

14
locaux commerciaux

35
locaux en changement d'usage





La gouvernance et l'organisation

.21



Patrice MORANÇAIS

Président
du conseil
d'administration
de Creusalis

Conseil d'administration

MEMBRES REPRÉSENTANTS LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL :

- **Patrice Morançais :**
Président du conseil d'administration
- **Marie-Thérèse Vialle :**
Vice-présidente du conseil
d'administration et membre du bureau
- **Delphine Chartrain :**
Membre du bureau
- **Philippe Bayol :**
Membre du bureau
- **Guy Marsaleix**
- **Valéry Martin**

Le Conseil d'administration et le Bureau sont assistés dans leurs tâches quotidiennes par diverses commissions :

- **LA COMMISSION D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE
L'OCCUPATION DES LOGEMENTS
(CALEOL) :**
Annie Chamberaud (présidente de la
commission), Corinne Commergnat
(vice-présidente de la commission),
Rosette Aupetit (représentante des
locataires), Patrice Morançais, Marie-
Thérèse Vialle, Annick Junjaud.
- **LA COMMISSION
D'APPEL D'OFFRES (CAO) :**
Les membres titulaires : Patrice
Morançais, Alexandre Verdier, Corinne
Commergnat, Valéry Martin, Roland Lair ;
Les membres suppléants : Marie-Thérèse
Vialle, Annie Chamberaud, Annick
Junjaud, Delphine Chartrain, Brigitte
Jammot.
- **LA COMMISSION MARCHÉS
À PROCÉDURES ADAPTÉES (MAPA) :**
Les membres titulaires : Frédéric Suchet,
Patrice Morançais, Guy Marsaleix, Brigitte
Jammot, Roland Lair, Annick Junjaud ;
Les membres suppléants : Ronan Rabot,
Philippe Lainey, Philippe Bayol, Michelle
Suchaud, Delphine Chartrain, Valéry
Martin.

PERSONNALITÉS QUALIFIÉES :

- **Annie Chamberaud :**
Membre du bureau
- **Corinne Commergnat**
- **Brigitte Jammot**
- **Annick Junjaud :**
Membre du bureau
- **Béatrice Martin-Malterre**
- **Michelle Suchaud**
- **Alexandre Verdier**

REPRÉSENTANT DES ASSOCIATIONS ŒUVRANT DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT :

- **Roland Lair**

MEMBRE DÉSIGNÉ PAR LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES :

- **Marie-Claude MENDO**

MEMBRE DÉSIGNÉ PAR L'UNION DÉPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES :

- **Philippe Lainey**

MEMBRE DÉSIGNÉ PAR ACTION LOGEMENT :

- **Samantha Rolland**

MEMBRES DE SYNDICATS DE SALARIÉS :

- **Cyril Pontabry :**
Syndicat CGT de la Creuse
- **Evelyne Beillonet :**
Syndicat Force Ouvrière de la Creuse

MEMBRES ÉLUS PAR LES LOCATAIRES :

- **Rosette Aupetit**
- **Stéphanie Rocher**
- **Laurent Rancier :**
Membre du bureau
- **Steve Sagnard**

- **LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL) :**

Patrice Morançais (président) ; Marie-Thérèse Vialle (membre du bureau) ; Béatrice Martin-Malterre , Corinne Commergnat (membres du CA) ; Annie Chamberaud (présidente de la CALEOL) ; Frédéric Suchet (directeur général) ; Elodie Plesse (directrice des relations clientèle) ; Rosette Aupetit, Steve Sagnard, Laurent Rancier, Stéphanie Rocher (les 4 représentants des locataires) ; Evelyne Beillonet - AFOC23 (une représentante d'association de locataires).

- **LA COMMISSION DES FINANCES :**

Patrice Morançais (président) ; Marie-Thérèse Vialle (vice-présidente) ; Rosette Aupetit ; Philippe Bayol, Annie Chamberaud, Delphine Chartrain, Annick Junjaud (membre du bureau du CA) ; Brigitte Jammot, Roland Lair, Guy Marsaleix, Béatrice Martin-Malterre, Laurent Rancier, Michelle Suchaud.

- **LA COMMISSION DE PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS :**

Patrice Morançais (président) ; Marie-Thérèse Vialle, Rosette Aupetit, Philippe Bayol, Annie Chamberaud, Delphine Chartrain, Annick Junjaud (membres du bureau) ; Corinne Commergnat, Guy Marsaleix , Rosette Aupetit.

Composition - modification

Lors de la réunion du CSE du 26 janvier 2023, et suite aux élections professionnelles du 8 décembre 2022, Madame Mélanie BERGERON a été élue Secrétaire du CSE (Comité Social et Economique) et est devenue membre du Conseil d'Administration avec voix consultative conformément aux dispositions législatives actuellement en vigueur. Succédant à Madame Agnès DUROUDIER, elle a été installée dans ses fonctions lors du Conseil d'Administration du 26 avril 2023.

Madame Samantha ROLLAND a été installée dans sa fonction d'Administratrice représentante d'Action Logement lors de cette même réunion ; elle succède à Madame Agnès MARCHAT.

Les rendez-vous de l'année

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois au cours de l'année (26 avril, 8 juin, 26 octobre et 21 décembre).

Ces réunions se sont tenues dans la salle des Plénières du Conseil Départemental de la Creuse à GUERET, mise gracieusement à disposition par Madame la Présidente, avec la participation de représentants de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Creuse et de l'équipe de Direction de Creusalis.

Le 29 décembre 2023, Madame Hélène BURGAUD-TOCCHET a été nommée à la tête de la Direction Départementale des Territoires ; elle succède ainsi à Monsieur Pierre SCHWARTZ.

Monsieur David JONNARD, Directeur Général de l'OPAC 43 et Directeur Général Délégué d'Acélia, a participé à deux réunions au cours de l'année.

Le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni 3 fois (2 février, 17 mars et 4 juillet) au siège de Creusalis.

Les délibérations du Conseil et du Bureau ont fait l'objet de procès-verbaux adressés aux Administrateurs et aux personnalités représentées, ainsi qu'à Madame la Préfète de la Creuse et Madame la Présidente du Conseil Départemental de la Creuse.

La Commission des Finances s'est réunie 2 fois (4 juillet et 18 décembre) en vue notamment de faire un point sur le contexte économique et financier et son impact sur Creusalis, de présenter l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) pour 2024 ainsi que la stratégie patrimoniale de Creusalis à 10 ans.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) s'est réunie 23 fois (toutes les 2 semaines, puis toutes les semaines à partir du mois d'octobre) ; la Commission des Marchés à Procédure Adaptée (MAPA) 5 fois (11 janvier, 12 avril, 13 juin, 14 septembre et 27 novembre), la Commission d'Appel d'offres (CAO) 6 fois (16 mai, 13 juin, 29 juin, 5 et 19 septembre), le Conseil de Concertation Locative 3 fois (24 janvier, 30 mai et 10 octobre) et la Commission de Programmation 2 fois (6 avril et 7 septembre).

L'instance de pilotage en charge de l'évaluation du bon usage de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans le quartier prioritaire de la politique de la ville (Albatros) s'est réunie 2 fois (26 janvier et 14 septembre).

Le Conseil d'Administration de la Société de Coordination Acélia s'est réuni 2 fois au cours de l'année (22 février et 15 septembre) et l'Assemblée Générale 1 fois (29 septembre). Ces réunions ont eu lieu en visioconférence depuis le siège social de chaque organisme, excepté celle du 22 février qui s'est déroulée à l'OPAC 43 au Puy-en-Velay.

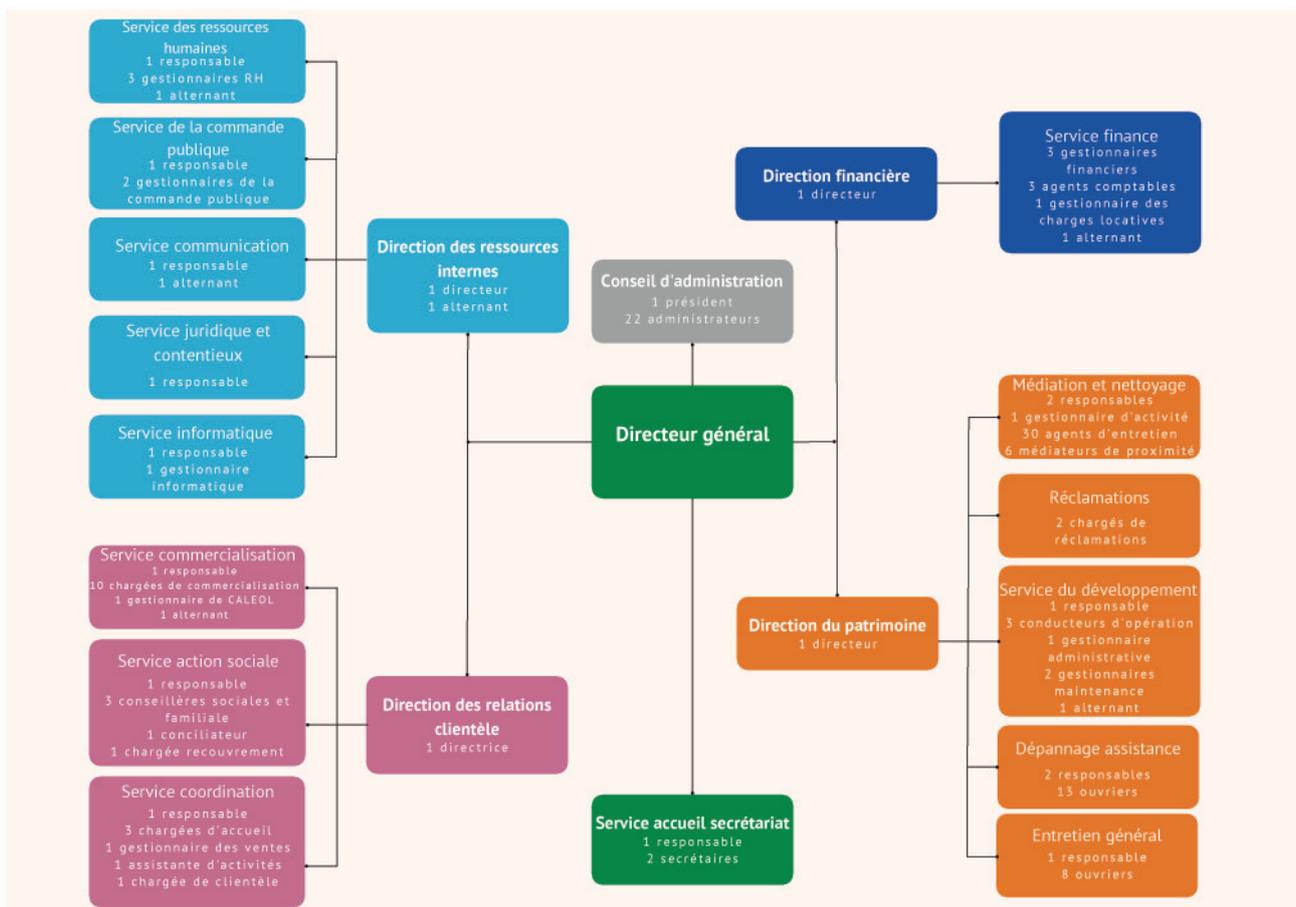
Par ailleurs, 2 visites du patrimoine ont été organisées cette année : le 25 avril sur la commune de Guéret et le 06 juin sur celles de Saint-Victor en Marche, La Chapelle Taillefert, Saint-Christophe, Saint-Eloi, Sardent, Pontarion, Bourganeuf, Saint-Dizier-Masbaraud, Mourioux-Vieilleville, Montaigut le Blanc, Saint-Léger le Guérétois, La Brionne.

Organisation des équipes

Les équipes de Creusalis sont réparties dans quatre directions :

- La direction du patrimoine (qui comprend le service du développement, le service entretien général, le service réclamations, le service dépannage assistance et le service médiation et nettoyage).
- La direction des relations clientèle (qui comprend le service commercialisation, le service action sociale et conciliation et le service coordination).
- La direction financière
- La direction des ressources internes (qui comprend le service des ressources humaines, le service de la commande publique, le service communication, le service juridique et contentieux et le service informatique).

Organigramme Creusalis 2023



Organisation territoriale

Afin de garantir une proximité de service à ses locataires, Creusalis dispose d'une agence à La Souterraine et d'une seconde à Aubusson. En complément, l'Office a une antenne commerciale située dans le cœur de la ville de Guéret. La régie et le siège de Creusalis se situent également dans la ville préfecture du département.





Le patrimoine

.27

Développement et entretien du patrimoine

Le développement

Comme au cours des deux années précédentes, les services de Creusalis restent confrontés à la difficulté de trouver des entreprises répondant aux marchés de travaux proposés sur cet exercice 2023.

Malgré une tendance constatée à l'amélioration, cette situation impacte l'attribution des marchés, dont certains lots demeurent infructueux.

Les délais de réalisation des travaux s'en trouvent par conséquent fréquemment allongés ; la situation étant amplifiée par des problématiques d'approvisionnement en matériaux et de recrutement de personnel.

Cette situation, qui perdure, a imposé de fait des révisions du calendrier prévisionnel de travaux et des reports de chantiers sur l'année 2024.

Valorisation des travaux ouvrant droit à l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2023, le service développement a entamé un travail de recensement de toutes les opérations de travaux réalisées depuis 2020 éligibles à une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Longue et rigoureuse, la mission a consisté, dans chacune des opérations, à identifier, recenser et répertorier tous les travaux éligibles à cette exonération, portant sur :

- Les économies d'énergie et de fluides,
- Les adaptations de logements aux situations de handicap.

Le montant des travaux répertoriés au titre des années 2020, 2021 et 2022 et pour lequel une demande d'exonération de TFPB a été adressée aux services fiscaux atteint 3,5 millions d'euros.

12 Brésard, l'aboutissement d'une opération de démolition exceptionnelle

Mobilisé depuis de nombreux mois, aux côtés des autres services de Creusalis, le service développement a concentré son activité de la première partie de l'année 2023 à l'accompagnement de la démolition du 12 de la rue du Docteur Brésard à Guéret.

La réception du chantier a eu lieu le 9 août 2023. Le coût total de l'opération a atteint 2,4 millions d'euros TTC. Le foncier a ensuite été cédé à la Ville de Guéret.





2 opérations de démolition sont en cours de réalisation en 2023 :

- LA COURTINE – déconstruction de 16 logements immeuble Le Coursoux

L'ordre de service pour les travaux de désamiantage et de démolition a été donné le 25 septembre 2023 à la SARL LIMOUSIN TRAVAUX PUBLICS à Bonnac La Côte.

- BOURGANEUF – déconstruction de 56 logements Cité Sœur Elise et François Villon et Petit Bois

L'équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée en 2023. Les études sont en cours et confiées à la SARL F.C.I.D. de Saint Nazaire

Opérations de construction au stade d'étude

5 opérations de construction de logements sont au stade des études au cours de l'année 2023 :

- à **GOUZON**, la construction d'une gendarmerie composée de neuf logements, un bâtiment à usage de bureaux, de locaux de services spécifiques ainsi que des locaux techniques.
- à **EVAUX LES BAINS**, la construction de 6 logements Prés de l'Abattoir.
- à **CHAMBON SUR VOUEIZE**, la construction de 5 logements Faubourg de Limoges.

Les équipes de maîtrises d'œuvre ont été désignées pour les opérations de constructions neuves suivantes :

- à **AZERABLES**, la construction de 6 logements Impasse du Stade :
Monsieur Emmanuel ALASSOEUR
Châteauroux - Architecte,
SARL LARBRE INGENIERIE
Guéret - BET Fluide, thermique.
BET CABROL BETOULLE
Couzeix - BET Structure
SARL Cabinet DUBOC
Limoges – Économiste de la construction
- à **LA SOUTERRAINE**, la construction de 15 logements Rue Les Fossés :
SAS Atelier KIZILTAS Architectes
Clermont Ferrand - Architecte
SARL CHEVRIER Ingénierie
Moulins - Etudes Ingénierie structures bois / béton
SASU Atelier KIZILTAS Ingénierie de Clermont Ferrand - Économie de la construction - fluides - Électricité

Opérations de rénovation et d'aménagement

3 opérations ont été achevées en 2023 à GUERET :

- Les travaux de restructuration d'un local associatif 8 rue du Docteur Brésard, réceptionnés le 12 janvier 2023.
- La résidence Beauregard, 13, 15, 17, 19 & 21 Rue Sylvain Blanchet a fait l'objet de travaux d'aménagement extérieur dans le cadre de la résidentialisation des pieds d'immeubles du quartier de l'Albatros, réceptionnés le 17 avril 2023.
- La réhabilitation du local commercial Rue de la l'ancienne mairie, réceptionnée le 22 décembre 2023.

Les travaux en cours :

- Les travaux de réhabilitation d'un logement situé au 13 chemin des Marguerites à GUERET sont en cours de réalisation.

Des opérations de réhabilitation sont également en cours d'étude :

- à **EVAUX LES BAINS**, la réhabilitation de Saint Jacques (14 logements qui font l'objet d'une étude pour le raccordement au réseau de chaleur par géothermie), Route d'Auzances (12 logements) et La Colombe (14 logements).
- à **LA SOUTERRAINE**, la réhabilitation de 58 logements cité Jean Macé.
L'ensemble a d'ores et déjà fait l'objet de dépose de structures métalliques décoratives en 2023, prestations confiées à la SARL Limousin Travaux Publics de Bonnac La Côte. Les travaux de réhabilitation de ce groupe vont s'étaler sur plusieurs années.
- A **GUERET**, 6 rue Alfred de Musset, les études de maîtrise d'œuvre sont en cours pour la restructuration et l'aménagement de 25 logements.

Ce bâtiment a fait l'objet d'un désamiantage en amont des études.

Les prestations ont été confiées à la SAS 3 D PROTECT de Saint Maurice La Souterraine.



Pour l'année 2023, le Service Développement a engagé un montant de :

- 364 306€ TTC pour des travaux de gros entretien.
- 700 239€ TTC pour les travaux de remplacement de composants. Ce montant comptabilise les travaux de l'année 2023 ainsi que les reports de l'année 2022. Les travaux de construction et de réhabilitation ne sont pas inclus.

Les opérations de maintenance d'entretien et de service

Certains marchés arrivés à expiration ont été relancés en 2023 :

- **Maintenance des appareils de production de chaleur, d'Eau Chaude Sanitaire et des VMC gaz**

Durée de 4 ans
Attribué à IZI CONFORT – Massy

- **Nettoyage de façades, démoussage des toitures et travaux de peinture extérieure**

Durée de 2 ans
Attribué à EUROPE PEINTURE 59 – Escadain

- **Réfection de voiries, de réseaux d'assainissement, d'éclairage extérieurs et création d'aires de stationnement sur le patrimoine de Creusalis**

Durée de 2 ans

Lot n°1 : Secteur Centre et Centre-Ouest du Nord de la Creuse : SARL LIMOUSIN TRAVAUX PUBLICS – Bonnac La Côte,

Lot n°2 : Secteur Centre-Est et Sud de la Creuse COLAS France – La Brionne et S.A.S. EUROVIA PCL Aubusson PCL

- **Réalisation de missions de maîtrise d'œuvre concernant des travaux de chauffage, d'électricité et de ventilation, sur le patrimoine de Creusalis**

Durée d'1 an renouvelable 1 fois
Attribué à LARBRE INGENIERIE – Guéret

En 2023, la mise en place d'accords cadre s'est poursuivie, afin d'alléger les procédures de consultation et de faciliter les demandes d'intervention.

- **Audits énergétiques réglementaires et d'études de rentabilité d'isolation thermique par l'extérieur, sur le patrimoine de Creusalis**

Durée d'1 an renouvelable 1 fois
Attribués à SASU AXENTIS – 51100 REIMS et SAS HELLIO - Clichy (92)

- **Réalisation de missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la réalisation d'audits sur les ERP du patrimoine de Creusalis et de dossiers de déclarations préalables de travaux, dans le cadre de l'Ad AP**

Durée d'1 an renouvelable 2 fois
Attribué à SAS ACCESMETRIE – La Roque d'Antheron (13)

L'année 2023 est enfin marquée par l'achèvement de nombreux chantiers de maintenance, entretien et service :

- **Remplacement de chaufferies**

AUBUSSON, 1, 2, 3 rue Léon Binet

BOUSSAC, 15, 17 et 19 Rue des Gentes et 38 rue du stade

- **Réfection des réseaux chauffage eau chaude sanitaire**

MERINCHAL, Rue de la Croix de Fer

CHAMBON SUR VOUEIZE, Vieux Pont

- **Réfection de tableaux électriques**

AUBUSSON, Le Mont - 2, 4, 6
Rue Emile Zola

BOUSSAC, 15 Rue des Hortensias

DUN LE PALESTEL, Avenue Charles de Gaulle

CHAMPAGNAT, Route de la Chaudure

GUERET, 40 rue de la Sénatorerie

- **Ravalement de façades**

BOURGANEUF, Bâtiments 5, 6, 7 et 8
Le Petit Bois

AHUN, Bâtiments 30 et 32 Les Pradeaux

- **Remplacement des portes de halls d'entrée et installation d'interphones**

GUERET, 2 et 7 rue du 11 Novembre

GUERET, 36 et 38 rue du 8 Mai,

GUERET, 13 à 21 rue Sylvain Blanchet

GUERET, 16 Rue Olivier de Pierrebourg

- **Réfection de l'interphonie aux Bâtiments 12, 14, et 16 Charles de Gaulle**

- **Réfection de couvertures et toitures terrasses**

BOURGANEUF, Place Tournois

LAVAVEIX LES MINES, 33 Rue du Centre - Four à Chaux

GUERET, 13 Résidence Braconne

- **Réfection de cages d'escaliers**

LA SOUTERRAINE, Bâtiments Les Sansonnets et Les Fushias

GUERET, 2 au 8 rue de Sagne Moreau

GUERET, 13 à 21 Rue Beauregard

- **Remplacement d'ascenseurs**

GUERET, 13 Résidence d'auvergne

GUERET, 36 Rue Sylvain Blanchet

Adaptation du patrimoine au handicap

En 2023, 59 demandes d'adaptation des logements aux situations de handicap ont été traitées par les services de l'Office, 23 relevant de la MDPH et 36 relevant de l'APA. Le nombre de ces dossiers était de 42 en 2022.

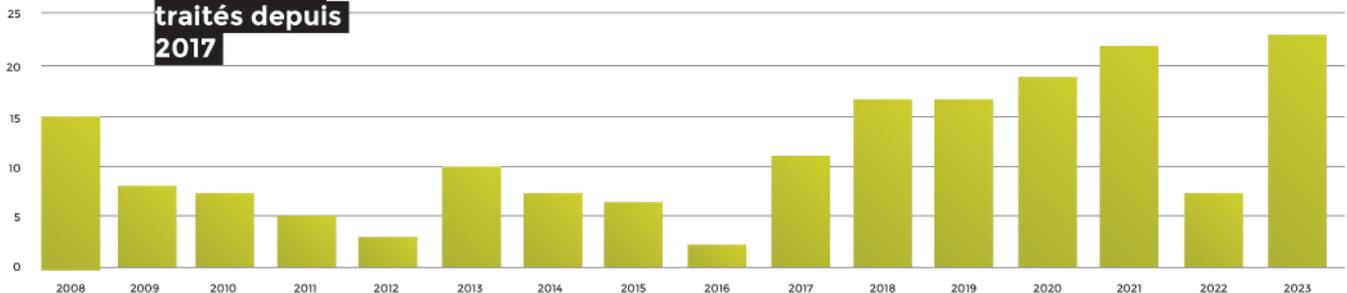
Le conseil Départemental, par le biais de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) et la M.D.P.H., avec la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) instruisent les dossiers de demande émanant des locataires Creusalis et en assurent une partie du financement. Creusalis prend le reste en charge, tout en bénéficiant du dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Pour répondre à ce besoin de travaux dans les meilleures conditions possibles de délais de réalisation, un nouvel accord cadre a été notifié en octobre 2023.



Evolution annuelle du nombre de dossiers MDPH

188 dossiers traités depuis 2017

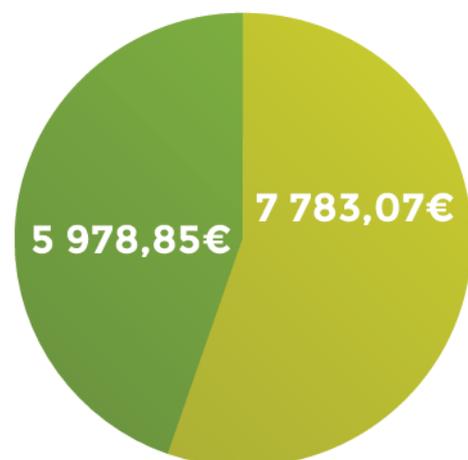


Nombre de dossiers traités en 2023

Travaux réalisés	3
Rejet Commission MDPH	
Travaux réalisés par CREUSALIS	0
Abandon procédure (décès, déménagement, etc ...)	0
Travaux prévus dans réhabilitation	0
TOTAL	3



Répartition du coût des travaux payés en 2023

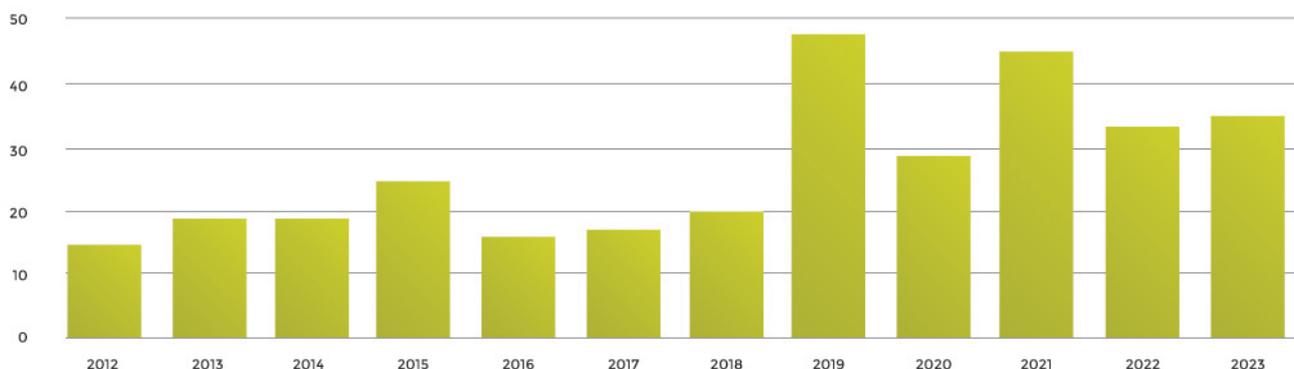


- Prestation de Compensation du Handicap
- Creusalis (Convention PCH)



Evolution annuelle du nombre de dossiers APA

37 dossiers traités depuis 2007



Répartition du coût des travaux payés en 2023



- Allocation Personnalisée d'Autonomie
- Creusalis (Convention APA)



Nombre de dossiers traités en 2023

Travaux réalisés	2
Rejet Commission MDPH	
Travaux réalisés par CREUSALIS	0
Abandon procédure (décès, déménagement, etc ...)	9
Travaux prévus dans réhabilitation	0
TOTAL	11

S
nent
vendre

OUER

Creusalis

Tél. 05 55 51 95 50
info@creusalis.fr

ne,
la vente
département.

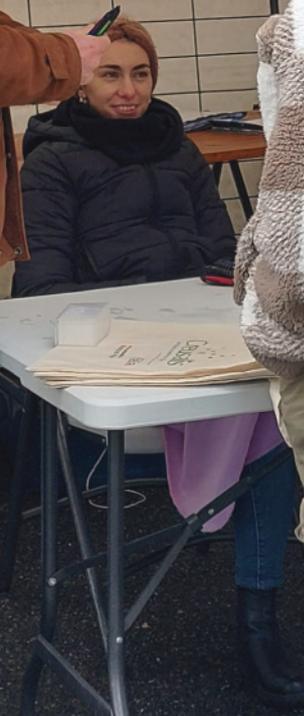
ent Creusalis ?

ent
les conseillers



Creusalis

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CREUSE



Creusalis

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CREUSE





**Les relations
clients**

.37

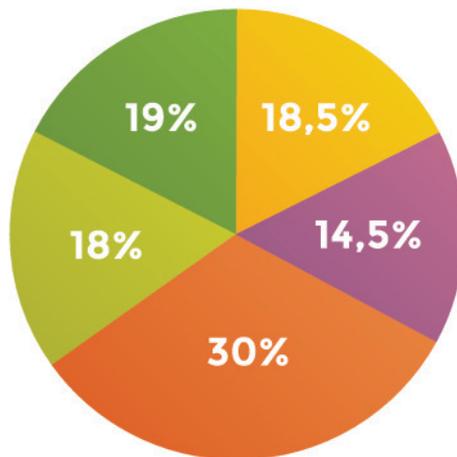


Spécificités des locataires

Les ménages locataires de Creusalis sont en grande majorité des personnes seules ou des familles monoparentales.

Deux tiers de nos locataires occupent leur logement depuis plus de trois ans

Ancienneté du bail



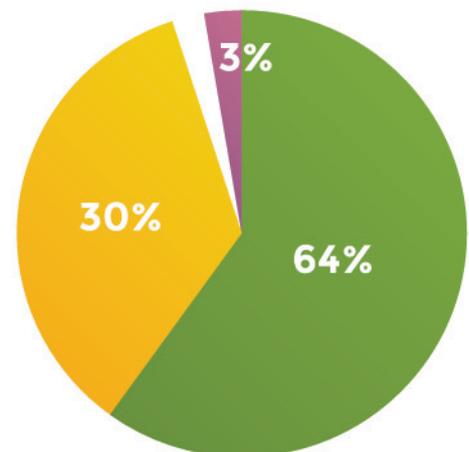
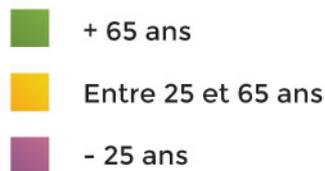
23%
de personnes
seules



53%
de familles
monoparentales



Âge du titulaire du bail

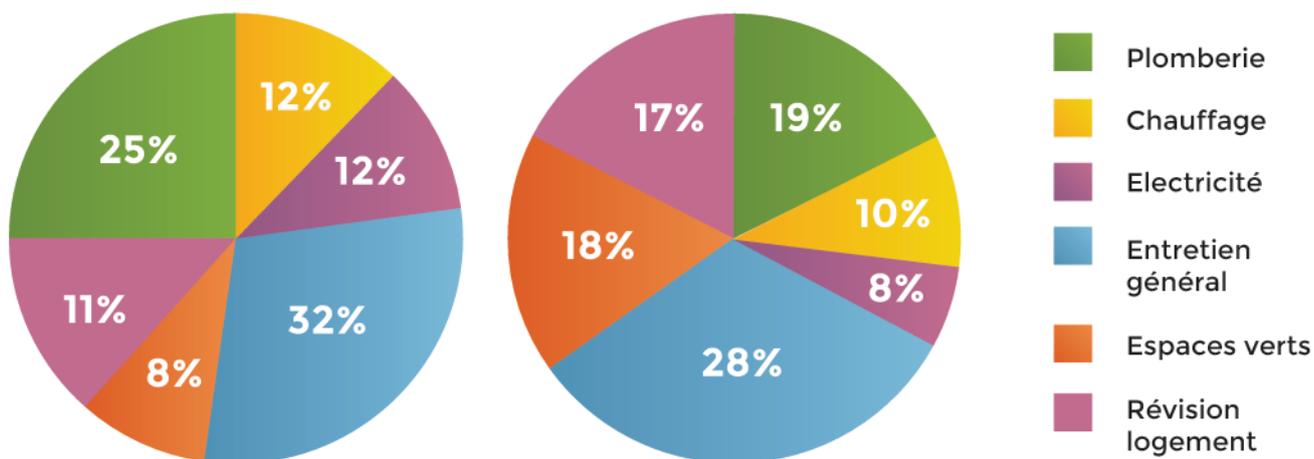


90% de locataires satisfaits

L'enquête de satisfaction a été réalisée par téléphone, du 2 au 10 novembre auprès d'un échantillon représentatif de 1000 locataires. En 2023, 90% des locataires interrogés se sont déclarés satisfaits de l'organisme

Interventions techniques

En 2023, la régie a effectué 8901 interventions. Les plus fréquentes concernent l'entretien général et la plomberie.



Répartition des motifs de déplacements



Répartition des coûts des interventions

Nature des interventions	Temps passé	Nombre de déplacements	Montant TTC
Chauffage	977 h	1 053	97 570€
Divers	33 h	20	2 441€
Electricité	761 h	1 045	71 999€
Entretien général	3 845 h	2 830	260 222€
Espaces verts	2 827 h	729	169 773€
Révision logement	2 282 h	1 024	164 671€
Plomberie	2 188 h	2 224	177 192€
Total général	12 917 h	8 926	943 867€

Impayés

La gestion des situations d'impayés connaît une évolution notable à Creusalis depuis le passage en comptabilité commerciale.

Désormais suivi en interne, l'impayé fait l'objet d'un suivi précis et rigoureux de la part des services coordination et action sociale et conciliation afin d'aider au mieux nos locataires pour éviter que leur situation ne devienne irrémédiable. Dans le cas où toutes les mesures d'accompagnement n'ont pas abouti, les dossiers sont transmis au service contentieux et entrent dans une procédure plus lourde pouvant mener à une résiliation du bail ou une expulsion locative.

Répartition par secteur des impayés de + de 2 mois



	2019		2020		2021		2022		2023	
	Impayés > 2 mois	saisine impayés								
Secteur siège (Guéret et tiers nord-est du département)	268	149	245	135	181	116	179	105	81	99
Secteur ouest (La Souterraine et tiers nord-ouest du département)	92	103	105	97	76	62	88	73	98	74
Secteur sud (Aubusson et tiers sud du département)	59	44	89	63	61	49	63	59	64	41
Total	419	239	439	295	318	227	330	237	243	214

Modes de paiement du loyer

Creusalis offre différents modes de paiement à ses locataires, ainsi répartis au cours de l'année 2023 :



3 312
prélèvements
automatiques



6 642
paiements
par chèque



713
paiements
en espèces



8 318
paiements
en ligne



5 249
virements
bancaires

Les aides apportées



51 secours
FSL Maintien
dans les lieux



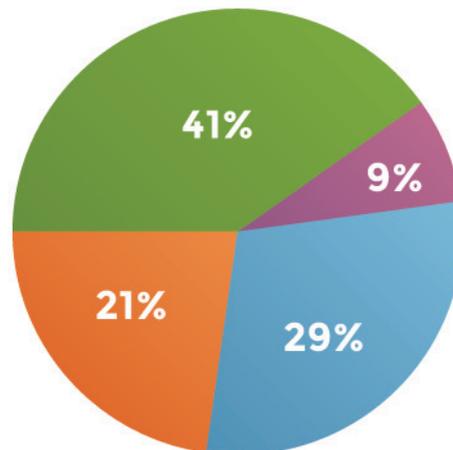
5 prêts
CAF

Mesures de recouvrement et contentieux réalisés dans l'année

	2021	2022	2023
Commandements de payer	58	105	95
Assignations	41	43	51
Baux résiliés	18	17	30
Expulsions	0	8	7

Conciliation

En 2023 le conciliateur de Creusalis a traité 254 réclamations, portant en majorité sur des problématiques de nuisances sonores et des troubles comportementaux.



**Causes
des 254
réclamations
2023**

- Nuisances sonores
- Propreté
- Troubles comportementaux
- Animaux

Départs des locataires

En 2023, Creusalis a enregistré 595 départs, dont 73 pour mutation.

Le taux de rotation dans les logements familiaux est de 11,79% en 2023.



595
départs
sur l'année



73
départs
pour mutation

	Nombre	%
Sans motifs	166	27,9%
Autres loc. Pbs Voisins	2	0,34%
Autres locations	38	6,39%
Construction ou achat	46	7,73%
Décédé	70	11,76%
Expulsion	26	4,37%
Licenciement/fin CDD	20	3,36%
Maison de retraite	35	5,88%
Raison personnelle	52	8,74%
Raisons familiales	7	1,18%
Raisons médicales	45	7,56%
Raisons professionnelles	15	2,52%
Mutation interne	73	12,27%



**La
commercialisation**

.43

Lutte contre la vacance

Au 31 décembre 2023, la vacance commerciale de plus de 3 mois était de 4,54 %, soit une hausse de 0.64 point par rapport à l'exercice précédent.

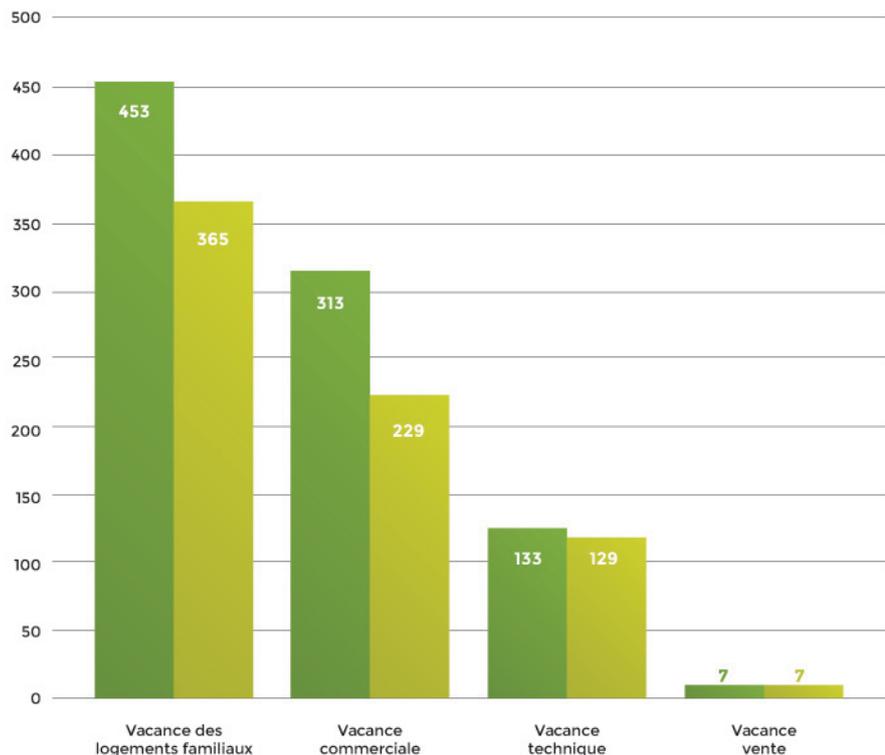
Etat de la vacance des logements de Creusalis au 31/12/23	Réelle		+3 mois	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Vacance des logements familiaux	453	8,98%	365	7,23%
Vacance commerciale	313	6,20%	229	4,54%
Vacance technique	133	2,67%	129	2,56%
Nombre de logements vacants à la vente	7	0,14%	7	0,14%

Etat de la vacance des logements au 31.12.23



 Vacance réelle

 Vacance > 3 mois



Attributions

En 2023, le nombre de demandes de logement social connaît une évolution de + 9% par rapport à 2022. Afin de répondre à plusieurs besoins et enjeux, la commission d'attribution (CALEOL), jusqu'alors bi-mestrielle, se réunit une fois par semaine à partir d'octobre, pour :

- Contribuer à réduire la vacance
- Suivre les recommandations de l'ANCOLS, qui préconise de positionner plus de candidats sur les logements (idéalement 3 sur les communes de Guéret, Aubusson et La Souterraine)
- Fluidifier les délais d'attente des candidats
- Donner davantage de souplesse dans l'organisation.

Avant relocation les logements de Creusalis font l'objet de travaux de remise en état (réfection de peinture, papiers peints). En 2023, le montant de ces travaux investis a atteint 991 771€



143

jours de délais moyen d'attribution d'un logement



1 712

demandes enregistrées



1 479

premières demandes



233

renouvellements



30
CALEOL



1 110

dossiers examinés
dont 614 prioritaires
au sens de la loi



529

attributions pour une
demande nouvelle



81

attributions pour une
demande de mutation



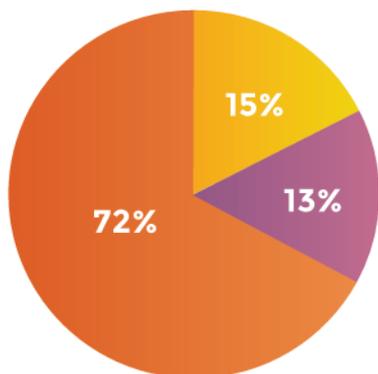
482

attributions acceptées
par le client



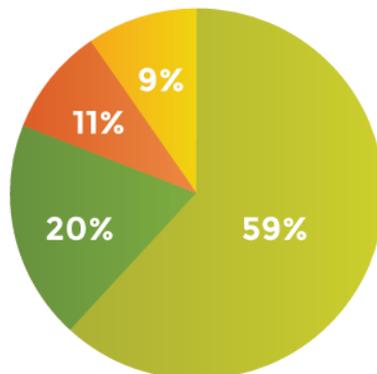
2

dossiers refusés



Pourcentage des attributions selon la tranche d'âge des attributaires

- Moins de 25 ans
- Entre 25 et 64 ans
- Plus de 65 ans



Pourcentage des attributions selon la composition familiale

- Personnes seules
- Familles monoparentales
- Couples avec enfants
- Couples sans enfant

Ventes

Creusalis souhaite limiter les achats d'aubaine et poursuit sa politique de vente en faveur du parcours résidentiel de ses locataires. Ainsi, les locataires sont les premiers acheteurs des logements cédés par l'Office (100% des acheteurs en 2023).

Nombre de logements vendus en Cat 1	6
Nombre de demandes d'achat reçues	11
Nombre de réunion de fixation de prix	6
Nombre de prix fixé	13
Nombre de compromis en cours au 31.12.23	3
Nombre d'Acte de Vente signés	7
Nombre de vente à un locataire	7
Nombre de vente à un non locataires	0
Montant des ventes réalisées en 2023	471 000€

Au cours de l'année 2023 :

- Creusalis a reçu 11 demandes d'achat de la part de locataires occupant leur logement depuis plus de 2 ans.
- En collaboration avec le Service Communication, 4 pavillons vacants ont été commercialisés, générant 27 visites d'acquéreurs potentiels.
- 9 pavillons positionnés en catégorie prioritaire sur le plan de vente se sont libérés en 2023 pouvant ainsi être commercialisés à la vente.
- La Commission Vente s'est réunie 6 fois pour examiner 18 logements susceptibles d'être mis en vente, 13 ont reçu un avis favorable pour faire l'objet d'une commercialisation.
- 19 visites de faisabilité technique ont été réalisées avec le service développement afin de repérer les différentes contraintes, les servitudes, et déterminer les travaux éventuels à envisager avant la mise en vente.

L'année 2023 est par ailleurs fortement marquée par la difficulté pour les candidats acquéreurs d'obtenir un crédit immobilier. En effet 3 dossiers d'achat n'ont pu aboutir en raison d'un refus d'attribution de prêt bancaire.



**Les ressources
humaines**

.47



Composition des effectifs

En 2023, Creusalis comptait 127 salariés, représentant 120,24 effectifs temps plein.

Les collaborateurs de Creusalis

- Nombre de fonctionnaires : 38
- Nombre de salariés privés : 89
- Nombre de CDD : 4 CDD
- Nombre de contrats d'apprentissage : 6 apprentis

En 2023, Creusalis a eu recours à l'intérim pour 2,30 ETP.

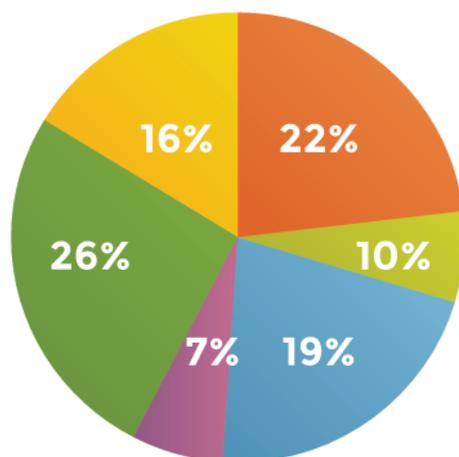
Entrées

- 8 recrutements CDD
- 4 recrutements CDI
- 5 arrivées de contrats d'apprentissage

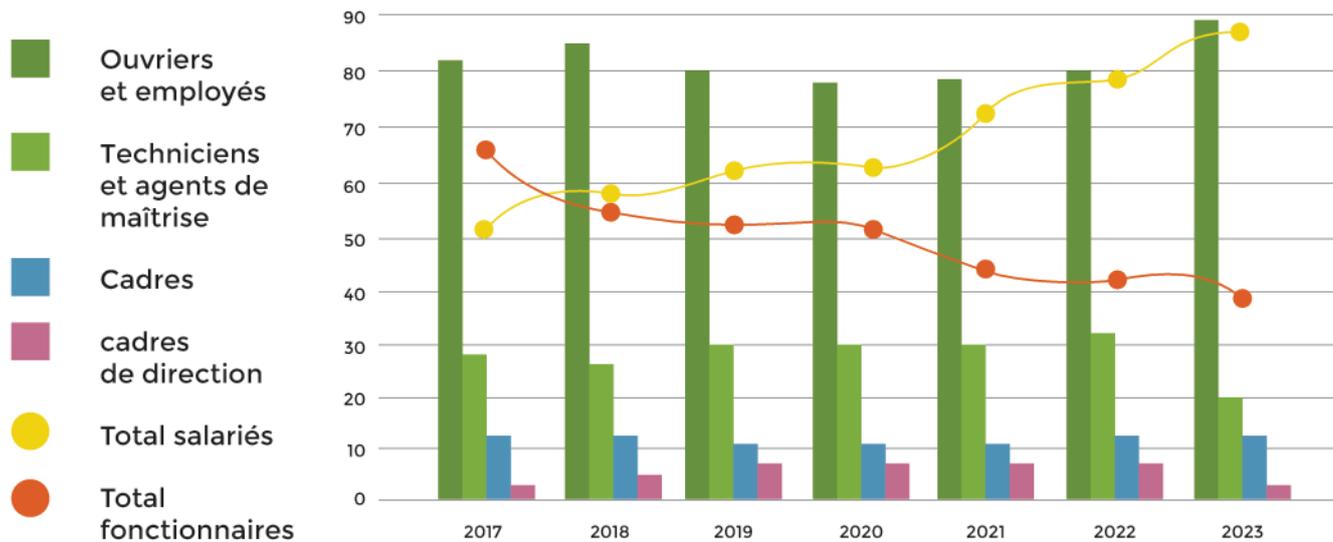
Sorties :

- 5 départs à la retraite
- 1 démission
- 1 rupture de la période d'essai à l'initiative du salarié
- 2 fins de contrats CDD
- 1 décès

Répartition de l'effectif par activité



- Administration générale
28 collaborateurs
- Conciliation
13 collaborateurs
- Maintenance
24 collaborateurs
- Maîtrise d'ouvrage
9 collaborateurs
- Nettoyage
33 collaborateurs
- Relations clientèle
20 collaborateurs



L'effectif de Creusalis compte 79 femmes et 48 hommes.

L'âge moyen du personnel est de 45,77 ans :

- 41,39 ans pour les salariés
- 56,05 ans pour les fonctionnaires

Absentéisme

En 2023, les absences suivantes ont été comptabilisées :

- 2538 jours d'absences (maladie ordinaire, longue maladie, accident du travail, arrêt covid)
- 410 jours de disponibilité titulaire
- 148 arrêts pour maladie ordinaire :

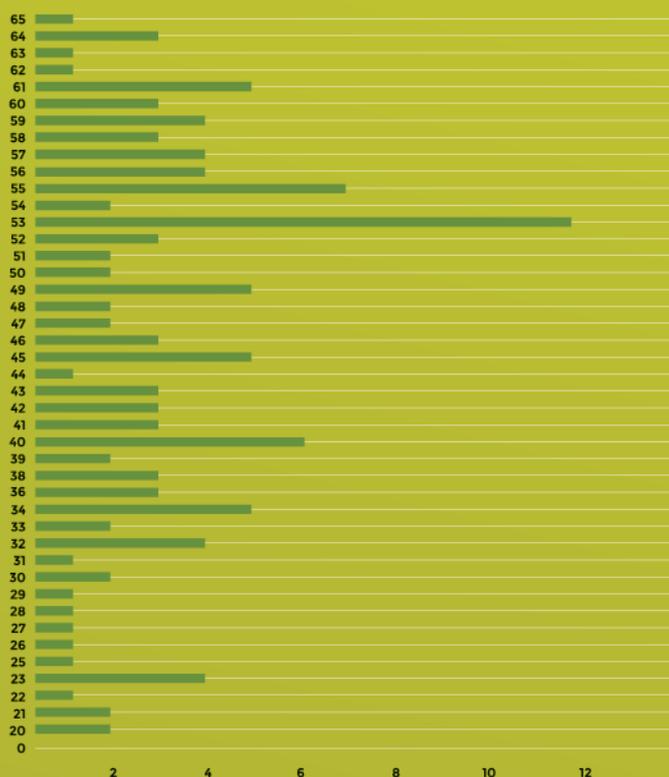
34 ont une durée inférieure ou égale à 3 jours soit 22,97% ;

52 ont une durée comprise entre 3 et 10 jours soit 35,13% ;

62 ont une durée supérieure à 10 jours, soit 41,89%.



Pyramide des âges au 31/12/13



Instance représentative du personnel

2023 sera incontestablement une année historique en termes d'accords collectifs signés à Creusalis. Le directeur général, Frédéric Suchet, et les délégués syndicaux, Thierry Farsat pour la CGT et Thomas Bourdeau pour FO, ont signé pas moins de 6 accords collectifs d'entreprise :

- un avenant à l'accord collectif sur le télétravail dont la version initiale avait été signée en octobre 2022,
- un nouvel accord collectif sur l'intéressement,
- un accord collectif sur l'égalité professionnelle,
- un accord collectif sur la mise en place du forfait mobilité durable,
- un nouvel accord sur les conditions générales d'emploi,
- un accord collectif relatif aux négociations annuelles collectives pour l'année 2024.

D'autre part, 8 réunions du CSE ont été organisées, au cours desquelles les thèmes suivants ont pu être abordés :

- Accidents du travail et analyse des causes
- Consultation relative à la dérogation exceptionnelle au repos dominical dans le cadre de la démolition d'un immeuble de Brésard
- Réflexion concernant la mise en place d'une prime pour les agents d'entretien effectuant plusieurs sites
- Consultation relative à la politique sociale, aux conditions de travail et à l'emploi
- Consultation relative au document unique d'évaluation des risques
- Consultation relative au versement d'une prime de partage de valeur
- Consultation relative à la création de bureaux supplémentaires au siège
- Consultation relative à la situation économique et financière de Creusalis
- Information relative au recours à un prestataire externe pour la mission santé et sécurité au travail
- Présentation du rapport ANCOLS
- Consultation sur les orientations stratégiques de Creusalis
- Information relative à l'aménagement de bureaux (impasse Sylvain Blanchet) pour le service développement
- Point sur le déploiement de la badgeuse

FORMATION

Entre 2018 et 2023, les moyens alloués au plan de développement de compétences a été multiplié par 2,75.

En effet, depuis 2021 le comité de direction a fait le choix d'investir dans la formation professionnelle dans le but de former régulièrement aux évolutions législatives et réglementaires, d'accompagner les nouveaux recrutés dès leurs prises de fonction, de favoriser la modernisation des organisations de travail mais également de répondre aux obligations en matière d'habilitation et de prévention.

Plus précisément, le plan de développement des compétences 2023 représentant un montant de 94 732€ a notamment été axé sur la construction, l'adaptation et le déploiement d'une formation à destination de l'ensemble des agents d'entretien et médiateurs de proximité, sur l'intelligence

émotionnelle. Cette action visant à répondre aux problématiques rencontrées par les agents sur le terrain, telles que les incivilités ou conflits (menaces, agressions) et donc étroitement liées à une dégradation de leurs conditions de travail avait pour objectif d'appréhender par le biais d'exercices pratiques : la conscience et la maîtrise de soi, la conscience sociale et la gestion des relations sociales.

Également, cette même année ont eu lieu les formations obligatoires relatives au secourisme ou aux habilitations électriques mais aussi des actions liées à la bureautique par l'organisation de groupes de niveaux (excel, word, etc.)

Enfin, bien que non budgété dans le plan de formation, un parcours d'intégration en interne a été construit par le service RH, à destination des nouveaux recrutés. Les objectifs sont multiples :

- 1.** Familiariser le nouveau salarié avec la structure, l'organisation, les relations hiérarchiques en place, le fonctionnement. Pour cela, une présentation de chaque direction est réalisée par les différents directeurs de département où l'activité, le fonctionnement et les métiers sont abordés.
- 3.** Prendre connaissance des règles d'utilisation du système d'information de l'office qu'il s'agisse du matériel informatique ou du respect du RGPD : cette session qui est également inscrite dans le parcours d'intégration des nouveaux salariés est animée par le responsable informatique et la responsable juridique et contentieux. Elle va permettre de sensibiliser les collaborateurs aux bonnes pratiques et de fixer des limites d'usages afin d'assurer la sécurité du SI de Creusalis.

- 2.** Donner des clés sur l'histoire du monde HLM : afin de permettre aux nouveaux recrutés d'avoir une vision « historique » du secteur, la responsable juridique et contentieux anime une session relative à l'histoire du logement social.

- 4.** Créer du lien et un sentiment d'appartenance à l'entreprise : l'étape ultime est l'organisation d'un déjeuner pris en commun avec les derniers recrutés du semestre en présence du directeur général et d'un représentant du service RH.

Ce parcours d'intégration récemment mis en place et intégré à l'accord relatif à l'égalité professionnelle est organisé tous les semestres.



DÉMOLITION

12 RUE DU DOCTEUR BRÉSARD

GUÉRET

DIMANCHE

14 MAI

2023



**Les ressources
financières**

.53



Principaux chiffres

Chiffre d'affaires :

24 031 k€

Autofinancement
de l'exploitation
courante :

1,85%

(en % des loyers)

Autofinancement
net HLM :

4,18%

en moyenne
7,13% sur 3 ans
(en % des loyers)

Résultat
de l'activité 2023 :

212 214€

(1,15% des loyers
pour une moyenne nationale
à 11,7% en 2022)

Dépenses
d'investissements locatifs :

**Constructions,
y compris terrains :**

2 314 k€

(Additions, remplacements
de composants)

Dépenses
de maintenance
sur le patrimoine :

547€/logement

CAF 2023 :

4 526 314€

(24% des loyers)
en diminution de 9 points
par rapport à 2022

Résultats et CAF (en % des loyers)



- Résultat de l'activité
- CAF

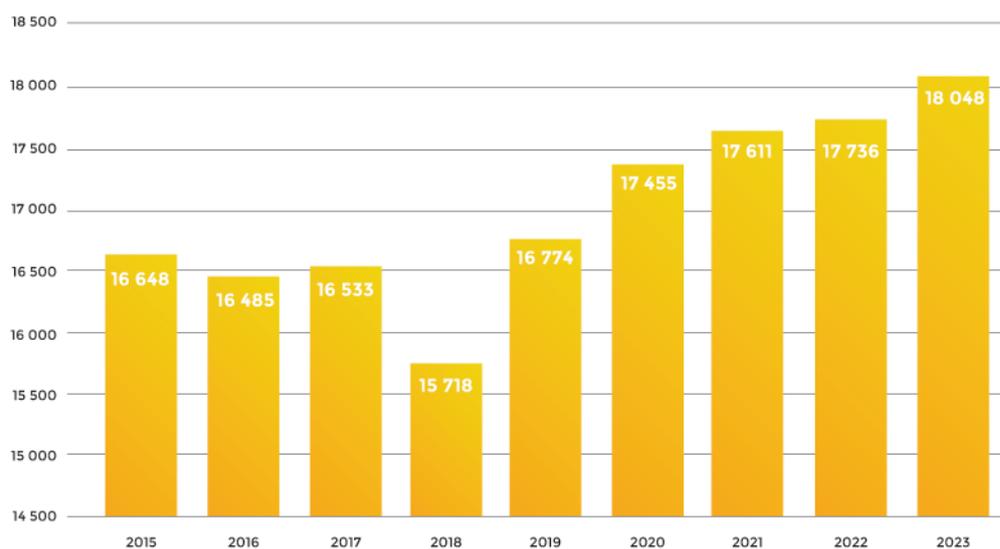


Les produits

Les loyers

En 2023, les loyers ont augmenté de plus de 307 K€ d'euros par rapport à 2022 en raison de l'augmentation pratiquée en début d'exercice et des fruits de la lutte contre la vacance.

Evolution des loyers (en milliers d'euros)



Les ventes

Les ventes de logements représentent une part plus faible que l'exercice précédent pour Creusalis, en raison des difficultés pour les ménages d'accéder au financement. En 2022, 15 ventes de logements avaient eu lieu tandis qu'en 2023 7 ventes se sont réalisées pour un montant total de 471 000 euros permettant l'accession à la propriété de nos locataires.

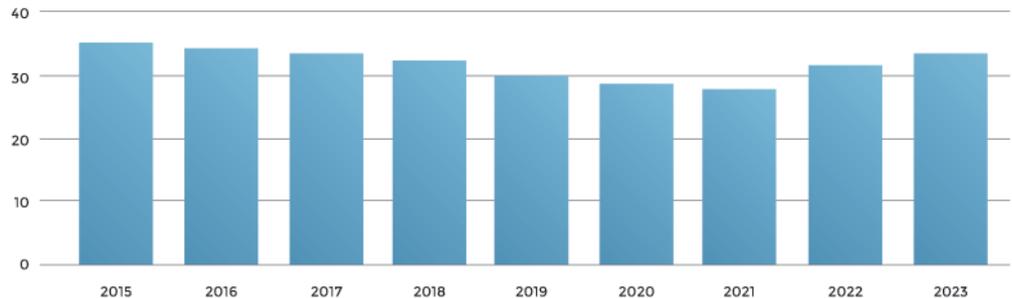
Les charges

La dette

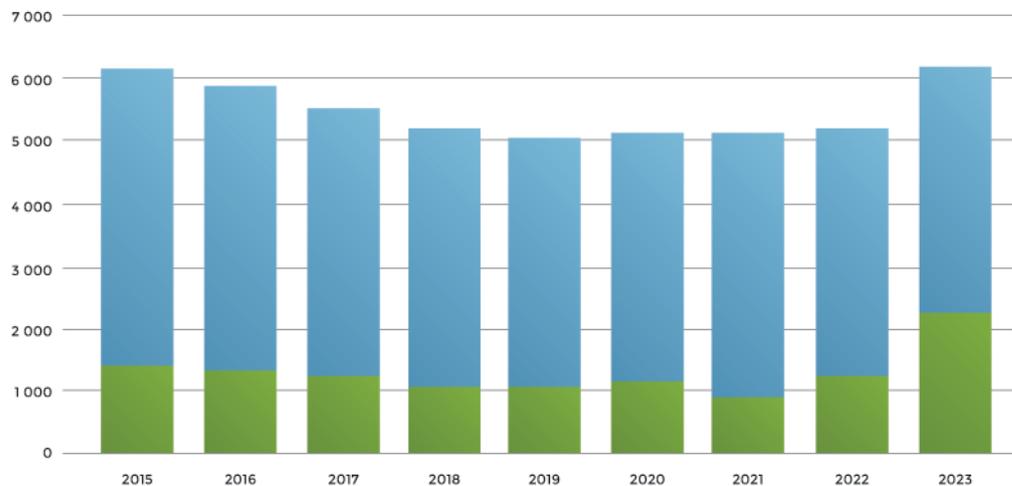
En 2023, Creusalis a payé 6 023 millions d'annuités pour le remboursement des emprunts qui ont financé les opérations de construction et de réhabilitation de son patrimoine existant.

Le poids de la dette de Creusalis s'élève à 33% des loyers pour une moyenne nationale à 36.8% en 2022. Le poids de la dette augmente en pourcentage de loyer et traduit les effets de la hausse de taux du livret A qui ont eu lieu en lien avec le conflit Russo-Ukrénien et la crise inflationniste qui a suivi. Toutefois cette augmentation n'est pas complète car les mécanismes de répercussion des charges financières auront lieu en année pleine sur 2023

Poids de la dette (en % des loyers)



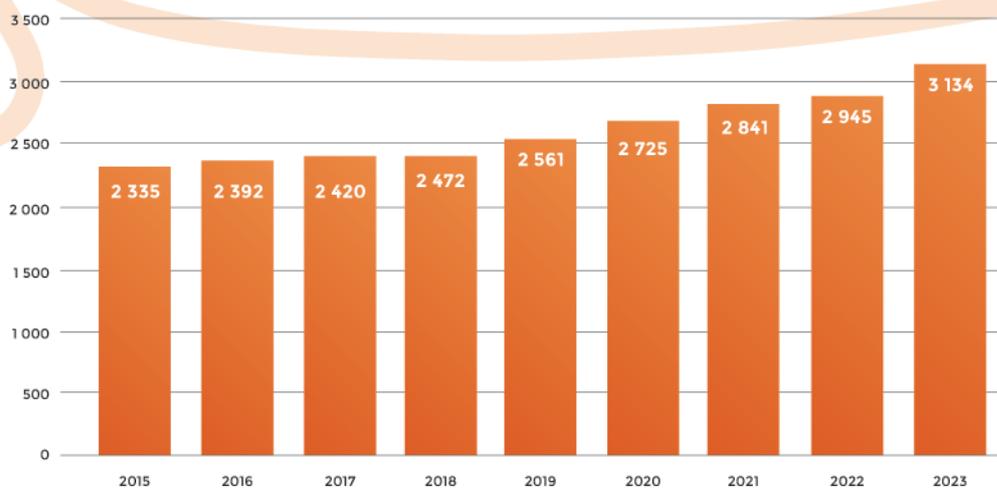
Annuités (en k€)



La taxe foncière sur les propriétés bâties

La progression de la taxe foncière sur les 5 dernières années résulte de la fin de l'exonération de certains groupes au bout de 15 ans, de l'évolution des bases et de l'augmentation des taux votés par les collectivités locales, elle représente 17% des loyers pour une moyenne nationale à 14,3% en 2022.

Taxe foncière
(en k€)

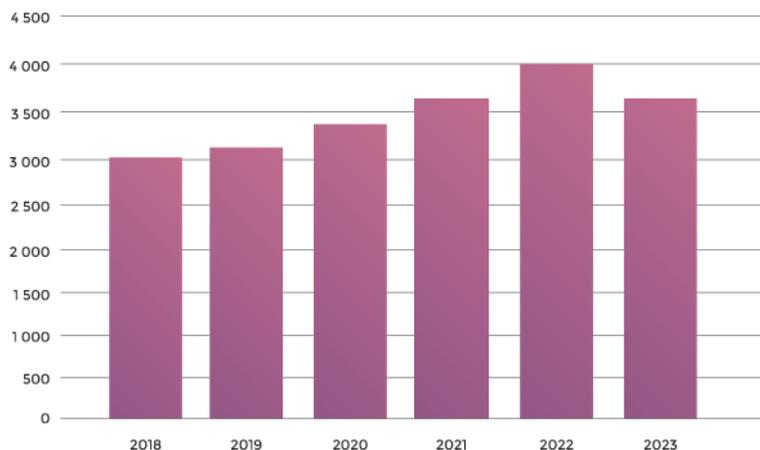


Frais de personnel

Les frais de personnel restent globalement stables sur les 5 dernières années, malgré une légère augmentation des effectifs.

En 2023, les frais de personnel représentent 16% du montant des loyers, quand la moyenne nationale est de 19,3% en 2022.

Frais de personnel
(en k€)



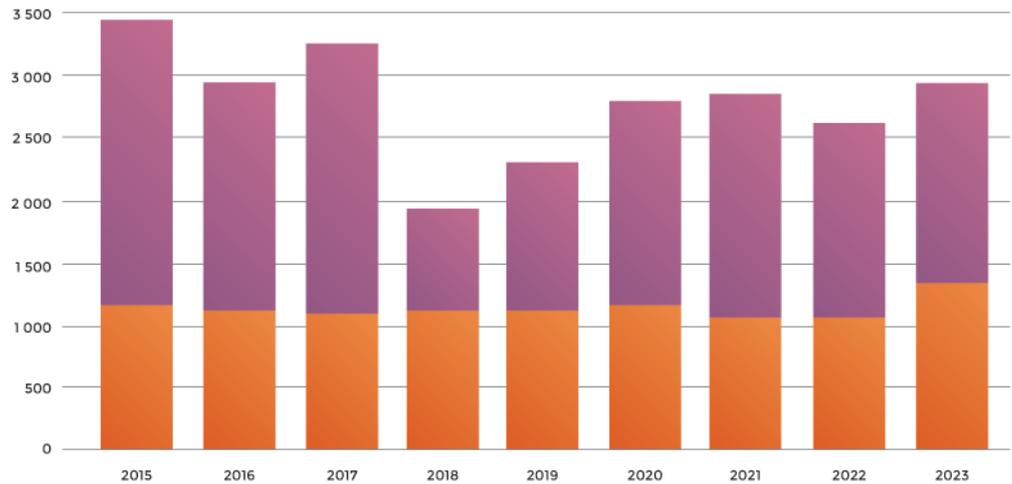
Le coût de la maintenance, y compris la Régie

Les dépenses de maintenance ont augmenté en 2023 par rapport à 2022 (+ 286 k€) : elles s'élèvent à 2 931 k€ et représentent 16% des loyers pour une moyenne nationale à 17,1% en 2022. Toutefois, le coût de la maintenance reste très inférieur aux années précédentes.

Coût de la maintenance (en k€)

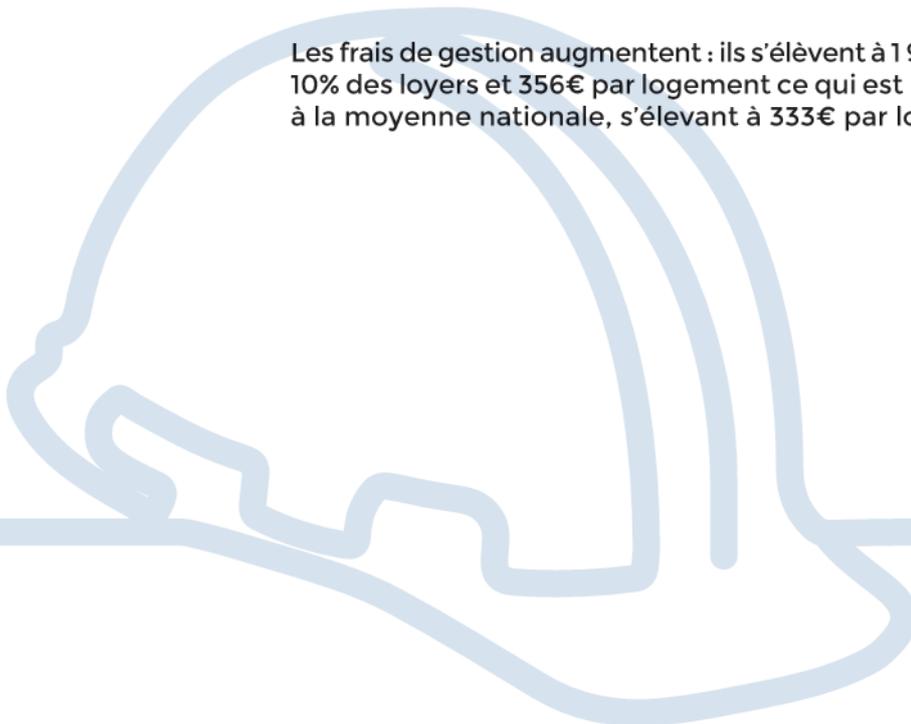


- Gros entretien
- Entretien courant



Les frais de gestion

Les frais de gestion augmentent : ils s'élèvent à 1 908 k€ et représentent 10% des loyers et 356€ par logement ce qui est légèrement supérieur à la moyenne nationale, s'élevant à 333€ par logement.





Creusalis siège

59, avenue du Poitou, BP 37
23 000 Guéret
05 55 51 95 50

Agence sud

1, rue Cyprien-Pérathon
Chabassière
23 200 Aubusson
05 55 51 95 65

Agence Ouest

10, rue Joliot-Curie
Les Tourterelles
23 300 La Souterraine
05 55 51 95 55

Antenne commerciale

3, rue des sabots
(Place du marché)
23 000 Guéret
05 55 51 95 60

Rapport d'activité 2023

