

# Rapport d'activité 2024

**Directeur de la publication :** Frédéric Suchet

**Rédaction :** Les services de Creusalis, Géraldine Devaux

**Création graphique :** Anaëlle Barnier

**Crédits photos :** © Creusalis

**Impression :** Imprimerie George Sand — La Châtre

 L'édito et les chiffres clés 4	 Les temps forts 5	 La gouvernance & l'organisation 11	 Le patrimoine 15
 La commercialisation 25	 Les relations clients 31	 Les ressources humaines 39	 Les ressources financières 43



## Frédéric Suchet

Directeur général de Creusalis

# Un objectif collectif de progrès et de performance

En 2024, les équipes de Creusalis se sont arrêtées, le temps d'une journée, pour célébrer **> le centenaire de Creusalis**. Ce fut l'occasion pour tous de se remémorer ou de découvrir l'histoire de l'organisme, de recontextualiser ce qui a fait son ADN et sa raison d'être : fournir à la population creusoise des logements abordables et adaptés aux différents besoins et accompagner leurs occupants tout au long de leur parcours locatif. Au cours de cette journée, les équipes ont aussi pu parler d'avenir et découvrir le nouveau logo de Creusalis qui intègre les couleurs d'Acélia, société de coordination que l'Office creusois a cofondé avec Cantal Habitat et l'OPAC43. Une séquence émotion riche d'enseignements, qui donne du sens, et qui nous a confortés dans nos actions au quotidien...

Bras armé du département en matière de logement social, Creusalis se met également au service **des territoires pour les accompagner et les soutenir dans leur > développement**. En 2024, nous avons déposé 36 demandes d'agrément pour 16 logements à La Souveraine et 20 à Guéret, en plein centre-ville, un chiffre record. Sur Guéret, justement, l'Office s'est engagé dans un nouveau projet emblématique, en plein centre-ville, s'inscrivant une fois de plus dans le dispositif Action de Cœur de Ville porté depuis plusieurs années. L'îlot Carnot se verra doté, à terme, de 20 logements dans lesquels nous avons vocation à garantir une large mixité, de deux locaux commerciaux et d'un parking souterrain. Ce projet initie par ailleurs un partenariat avec l'Etablissement public Foncier de Nouvelle Aquitaine ainsi que le recours au fonds friche. Un montage innovant et performant au service des guérétois, avec une équipe de maîtrise d'œuvre rompue à l'exercice de la démolition-reconstruction en centre ancien.

En parallèle de ces opérations emblématiques, nous avons poursuivi la préparation et **> les études des opérations** à concrétiser en 2025 et les années suivantes : nouvelle gendarmerie de Gouzon, 5 logements à Chambon sur Voueize, 6 à Evaux-les-Bains, 4 à Vallière et 4 à Noth. L'Office a également lancé le chantier de transformation d'un ancien foyer de Guéret en 25 logements de petites typologies accessibles PMR à proximité du centre-ville en réponse à une demande prégnante.

Sur le plan **> des rénovations thermiques**, autre priorité de Creusalis, l'année 2024 a permis de finir d'éradiquer les logements classés G, tout en commençant à se pencher sur la situation des autres étiquettes qu'il va nous falloir traiter également.

Au chapitre de **> l'adaptation de nos logements**, en liant le handicap et la perte d'autonomie, ce ne sont pas moins de 50 salles de bains qui ont été réaménagées, toujours, pour la plupart d'entre elles, en partenariat avec la MDPH et Creuse Habitat. En parallèle de ces interventions qui ont changé la vie d'au moins 50 de nos locataires, les services de Creusalis ont planché à la rédaction d'un nouveau marché qui devrait permettre d'accélérer la cadence de l'adaptation des salles de bains de nos locataires en perte d'autonomie ou en situation de handicap dès 2025.

Si l'année 2024 est marquée par notre ambition sur le volet de la production de logements neufs, cela ne doit pas masquer le fruit de nos efforts en matière de **> commercialisation**, avec **> une vacance** historiquement basse à 3,51 % au 31 décembre. Ce simple chiffre traduit notre objectif collectif de progrès et de performance qui a infusé tous azimuts au cours de l'année 2024 : que ce soit par le déploiement de nouveaux outils (paie, EDL), dans l'organisation globale avec notamment la création d'un nouveau poste dédié à l'amélioration continue ou encore dans l'optimisation de nos **> ressources financières** : Plus que jamais, Creusalis a recours aux Certificats d'Economies d'Energie, **> aux dégrèvements** et aux placements financiers les plus sûres et intéressants.

En 2024, les équipes de Creusalis ont mené tous leurs chantiers, qu'ils soient visibles ou qu'ils le soient moins, tambours battants. Nous abordons 2025 avec la même envie d'améliorer les performances, encouragés en cela par les bons résultats de 2024, en nous appuyant constamment sur les valeurs fondamentales de Creusalis : responsabilité, solidarité, bienveillance et ceci, en premier lieu, dans l'intérêt de nos locataires.





**5 019**  
logements  
familiaux, dont :

- 3 595  
logements  
collectifs
- 1 424  
logements  
individuels
- 833  
logements  
dans le Quartier  
Prioritaire  
de la Ville  
de Guéret



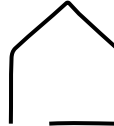
**121**  
logements  
en foyer



**137**  
logements  
en résidence  
étudiante



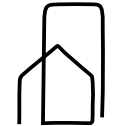
**52**  
logements  
en gendarmerie



**14**  
locaux  
commerciaux



**36**  
Logements  
dont l'usage  
a été modifié  
pour permettre une  
occupation différente  
(activité libérale,  
association...)



**108**  
logements  
en copropriété

- répartis  
dans 13  
immeubles
- dont 7  
gérés par  
un syndic



**6**  
opérations  
de construction  
en cours d'étude  
en 2024  
dont un complexe  
de gendarmerie et  
le projet de l'îlot Carnot

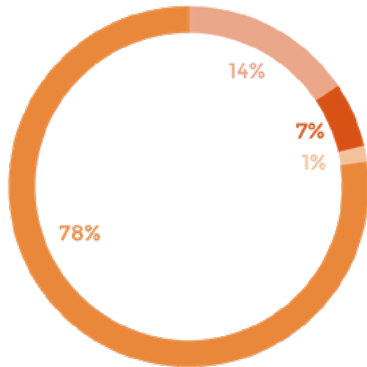


**25 804 k€**  
Chiffre d'affaires



**83%**  
de nos locataires  
satisfaits  
Enquête réalisée entre le  
20/09/2024 et 30/10/2024,  
par courrier adressé à  
l'ensemble des locataires.

# Chiffres clés 2024



**45**  
Marchés  
pour 5 997 131€ H.T.

## Répartition des marchés en valeur

- Services**  
10 marchés | 829 570€ HT
- Maîtrise d'œuvre**  
2 marchés | 406 703€ HT
- Fournitures**  
4 marchés | 72 643€ HT
- Travaux**  
29 marchés | 4 688 215€ HT



**100 ans  
d'aventures  
humaines**

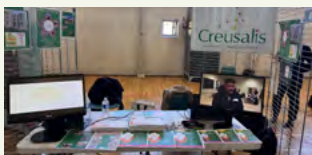
  
**Creusalis**  
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CREUSE  
  
**acéla**



## Les temps forts



## Des échanges toujours plus constructifs avec les acteurs du bâtiment



Creusalis figure parmi les premiers donneurs d'ordre dans le secteur du bâtiment du département. La qualité de ses liens avec les professionnels du secteur impacte la faisabilité et la qualité de ses projets immobiliers. C'est dans cette optique que les équipes de l'Office ont accueilli une trentaine d'entreprises pour un déjeuner partagé au siège de Creusalis. L'événement, organisé avec le soutien de la FFB, la CAPEB, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la Chambre de Commerce et de l'Industrie a permis d'échanger autour du [> programme de travaux en cours](#) et des appels d'offre à venir.

L'Office est également [> un employeur important](#) du secteur avec une régie de près de 25 ouvriers et une équipe de maîtrise d'œuvre. C'est donc pour persuader les futurs professionnels du bâtiment de l'intérêt de travailler dans le logement social et tout particulièrement à Creusalis que des représentants de l'Office étaient présents à Felletin au salon BATINOV organisé par le lycée des métiers du bâtiment en mars 2024.



## La démolition du dernier bâtiment du Coursoux à La Courtine



Avant de tirer sa révérence, le bâtiment de 16 logements du quartier du Coursoux à La Courtine a rempli une dernière mission. Il a en effet, accueilli en urgence des familles ukrainiennes qui se sont ensuite progressivement installées dans d'autres logements de manière plus pérenne. Une fois ses derniers [> occupants partis](#), le dernier bâtiment de ce site a été [> démoli](#). La première partie de l'ensemble immobilier avait connu une fin identique en 2015. Construits dans les années 1960 pour répondre à l'accroissement de la population et au développement de l'activité de La Courtine, ces bâtiments avaient peu à peu perdu de leur utilité et le coût des [rénovations](#) qui s'avéraient nécessaires n'était pas justifié au regard de la faible [> occupation des logements](#).





## 100 ans de relations humaines



Le 13 juin 2024, les équipes de Creusalis se sont arrêtées, le temps d'une journée, pour célébrer le centenaire de Creusalis. Un moment fort, dans un lieu symbolique puisque le rendez-vous avait été donné là où l'Office a construit ses premiers logements : Bourgneuf. Tout au long de la matinée, **> administrateurs** et **> collaborateurs** ont pu se remémorer ou découvrir l'histoire de l'organisme au travers des différentes interventions et témoignages. Les prises de paroles ont également permis de recontextualiser ce qui a fait l'ADN et la raison d'être de Creusalis : fournir à la population creusoise des logements abordables et adaptés aux différents besoins et les accompagner tout au long de leur parcours locatif. Les anecdotes partagées par d'anciens collègues ont remis en lumière des événements marquants pour le collectif Creusalis.

Le fil rouge de la journée était « Creusalis, 100 ans de relations humaines », parce qu'avec près de **> 6 000 locataires** et près de **> 120 collaborateurs**, Creusalis est avant tout une histoire de relations humaines. Durant l'après-midi, les collaborateurs ont justement pu éprouver la qualité de ces relations en s'affrontant par équipe lors d'un 1000 bornes géant. Une journée hors du temps, pour un organisme qui, plus que jamais, regarde l'avenir avec le désir de faire encore mieux, encore plus pour ses locataires.



## La signature d'un accord collectif sur la lutte contre le harcèlement moral, sexuel et les agissements sexistes

Afin d'assurer à l'ensemble des salariés de Creusalis un cadre de travail sûr et sain, **> les partenaires sociaux** se sont accordés pour prendre des mesures efficaces de protections collectives et individuelles des personnes pour lutter contre toutes formes de harcèlement moral ou sexuel et toute violence et agissement sexiste ou sexuel. Un accord collectif a ainsi été signé en 2024. Il fixe les étapes à suivre en cas de signalement, entérine le fait que les enquêtes sont systématiquement externalisées et clarifie le rôle du référent harcèlement et du CSE. De plus, l'accord détaille les obligations de l'employeur en matière de formation et de sensibilisation du personnel. Enfin, au travers de cet accord, délégués syndicaux et employeur rappellent la responsabilité morale de chaque témoin d'effectuer un signalement. Une adresse e-mail a d'ailleurs été créée à cet effet.



## La proximité, Creusalis renforce son activité



Creusalis gère des logements sur plus d'une centaine de communes du département. Les équipes doivent donc intervenir sur tout le territoire creusois pour accompagner les locataires. Avec **> une régie technique intégrée**, **> une équipe de médiation nettoyage intégrée** elle aussi, une agence à Aubusson, une autre à La Souterraine et une antenne commerciale à Guéret, Creusalis s'appuie sur **> une organisation et un maillage** qui a prouvé son efficacité. Pour autant, l'Office poursuit ses efforts en matière de proximité par le biais d'actions ciblées.

En 2024, **> les médiateurs de proximité** ont organisé, avec le soutien de la régie et en partenariat avec Evolis, Recyclabulle, Laser emploi 23, et l'association GEM - Groupe d'Entraide Mutuelle des journées dédiées à l'évacuation des encombrants dans les quartiers de Charles de Gaulle et de Brésard à Guéret. Ils ont ainsi permis aux locataires d'évacuer les objets inutilisés et encombrants de leur logement. Un bon moyen de lutter contre les dépôts non autorisés dans les communs. L'équipe action sociale a, pour sa part, testé un dispositif de **> permanences de conciliation** au cœur des quartiers de Guéret avec pour ambition de l'étendre à d'autres sites du département en 2025.



## La gouvernance et l'organisation



## Le Conseil d'administration

### 1. Composition - modification

Lors de la réunion du Conseil d'administration du 24 octobre 2024, Monsieur Jean-Louis FAUCONNET a pris ses fonctions en qualité de personnalité qualifiée succédant à Madame Béatrice MARTIN-MALTERRE, démissionnaire, et Monsieur Jean-Marie JAGER a siégé pour la première fois en qualité de représentant de l'Union Départementale des Associations Familiales de la Creuse, succédant à Monsieur Philippe LAINEY dont le mandat a pris fin.

Par mail en date du 18 novembre 2024, Madame Marie-Claude MENDO, administratrice désignée par la Caisse d'Allocations Familiales de la Creuse, a fait part de sa démission de son mandat d'administratrice.

Par ailleurs, en application de l'article 4.4 du pacte d'actionnaires qui régit les règles d'administration et de gouvernance de la Société Anonyme de Coordination (présidence et direction tournantes), le Conseil d'administration d'Acélia a désigné, lors de sa séance du 12 juin 2024, Monsieur Patrice MORANCAIS en qualité de Président de la SAC, succédant à Madame Isabelle LANTUEJOUL, à compter du 28 juin 2024.

Monsieur David JONNARD, Directeur général de l'OPAC 43, a été désigné en qualité de Directeur général d'Acélia à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024, succédant ainsi à Monsieur Frédéric SUCHET.

### 2. Les rendez-vous de l'année

Le Conseil d'administration s'est réuni 5 fois au cours de l'année (6 février - 30 avril - 24 juin - 24 octobre et 19 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.

Monsieur David JONNARD, Directeur général délégué d'Acélia, a participé à deux réunions au cours de l'année.

Madame Camille COURAGEOT, chargée de mission pour Acélia, a représenté Monsieur David JONNARD lors de la séance du Conseil d'administration du 24 octobre.

Le Bureau du Conseil d'administration s'est réuni 4 fois (23 janvier - 2 juillet - 23 septembre - et 10 décembre) 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 1 fois (16 décembre) en vue de dresser le bilan de l'exécution budgétaire 2024 et de présenter l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) pour 2025 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 44 fois ; la Commission des Marchés à Procédure Adaptée (MAPA) 5 fois, la Commission d'Appel d'offres (CAO) 5 fois, la Commission de Programmation 3 fois et le Conseil de Concertation Locative 3 fois.

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 au cours de l'année (20 juin et 14 novembre).

Le Conseil d'administration de la Société de Coordination Acélia s'est réuni 2 fois (19 février et 12 juin), l'Assemblée Générale 1 fois (28 juin) et le Comité financier 1 fois (30 mai). Ces réunions ont eu lieu principalement en visioconférence depuis le siège social de chaque organisme.





**Patrice Morançais**  
Président du Conseil d'administration

**Membres du 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**

**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 des 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**



**L'organisation des équipes**







## L'organisation territoriale

Pour proposer un service de proximité à ses locataires, Creusalis dispose de 4 points d'accueil du public répartis sur l'ensemble du territoire creusois.



# Le patrimoine





## Les diagnostics immobiliers

**1 517**

D.P.E. commandés en 2024  
pour un montant de 66 635,49€ TTC

**559**

D.A.P.P. commandés en 2024  
pour un montant de 10 960,06€ TTC

**225**

Bons de commande réalisés en 2024 pour des D.P.E., des D.A.P.P. et des D.A.A.T.

## Les diagnostics

### 1. Les Diagnostics de Performance Energétique (D.P.E.)

Les modes de calcul des D.P.E. évoluant rapidement et la durée de validité arrivant à expiration pour certains, le service Développement a de nouveau piloté une campagne de D.P.E. très importante en 2024. Classés dans la base de données, les D.P.E. sont transmis aux nouveaux locataires et sur demande aux habitants déjà en place.

### 2. Les Diagnostics Amiante des Parties Privatives (D.A.P.P.)

Un D.A.P.P. est un diagnostic visant à détecter la présence d'amiante sur un logement avant sa mise en location. Il concerne les bâtiments publics construits avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997. En 2024, le service Développement a commandé 559 D.A.P.P. pour 41 ordres de service.

### 3. Les Diagnostics Amiante Avant Travaux (D.A.A.T.)

A chaque prévision de travaux, et en fonction de l'âge de l'immeuble, de la structure et de la nature des travaux à réaliser, un D.A.A.T. doit être commandé. En 2024, cela représente 35 bons de commandes. Avant de démarrer un D.A.A.T., il faut rechercher les plans des logements, les caractéristiques techniques, transmettre les coordonnées des locataires aux attributaires de l'accord cadre et informer les locataires. A la réception des rapports, ceux-ci sont analysés, classés, répertoriés et transmis aux entreprises qui interviennent ensuite pour les travaux.

Tout au long de l'année, le gestionnaire doit gérer les dépenses du budget alloué aux travaux de maintenance. Il doit également rester rigoureux vis-à-vis des obligations réglementaires citées ci-dessus et vigilant au retour des rapports. Le manque de respect des obligations peut être lourd de conséquence : coût supplémentaire de travaux, impact sur la santé, pouvant entraîner des maladies pour les personnes intervenant sur les chantiers, par exemple.

## Les diagnostics dans le cadre de la relocation ou de la vente d'un logement

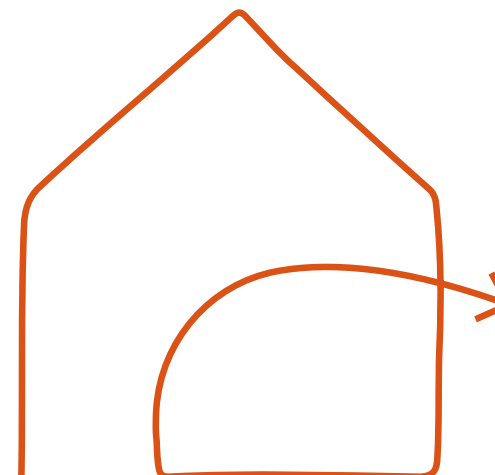
Dans le cadre des obligations réglementaires, un diagnostic est requis lors de chaque départ de locataire d'un logement.

> La Direction des Relations Clientèle a la charge de transmettre les mouvements des locataires à chaque préavis de départ.

**Le gestionnaire de maintenance s'occupe de rassembler toutes les informations nécessaires, en effectuant les tâches suivantes :**

- Rédaction des ordres de services ;
- Réception des données des diagnostiqueurs, qui varient en fonction des dates d'intervention ;
- Réception et classement des rapports ;
- Traitement des factures ;
- Transmission des documents à la Direction des Relations Clientèle ;
- Gestion du budget alloué à cette prestation.

**En 2024 cela représente 428 bons de commandes.**



# Les ventes/achats de voiries, de pavillons et de parcelles

## 1. La rétrocession de voiries :

Le but d'une rétrocession est de transférer la propriété des voies, accès, parkings, espaces verts ou infrastructures à une commune. Pour Creusalis, rétrocéder ces voiries facilite la vente de logements. Dans le cas où il y a une voirie, Creusalis se retrouve dans l'obligation de créer une servitude de passage avec l'acquéreur d'un logement. En rétrocédant ses voiries, Creusalis se libère de ce type de servitude et la voirie devient domaine public.

Cette mission, confiée aux gestionnaires de maintenance, consiste à solliciter les mairies pour leur proposer la rétrocession de nos voiries et à négocier avec elles des modalités. Généralement, ces rétrocessions se font à titre gracieux, après remise en état de la voirie. Une fois ces accords trouvés, la Mairie et les services de Creusalis établissent auprès de leurs différentes instances une délibération. Parallèlement, Creusalis réalise les travaux de remise en état, s'il y a lieu et fait établir la division parcellaire de la voirie auprès d'un géomètre. Cette division permettra de faire apparaître sur le cadastre les nouvelles informations d'appartenance de la parcelle avec la création d'un numéro dédié à cette dernière. Pour terminer, la Direction du patrimoine dépose le dossier complet (délibérations, factures des travaux, plan d'arpentage du géomètre) chez un notaire qui se charge de l'établissement de l'acte. Cet acte est ensuite soumis pour signature au Directeur général de Creusalis et au Maire de la commune.

2

délibérations  
prises en 2024  
pour la rétrocession  
de voiries

9

délibérations  
prises en 2024  
pour la vente  
de pavillons

7

délibérations  
prises en 2024  
pour la vente  
de parcelles

337

ordres de service et  
factures délivrés en  
2024 pour l'exercice  
de marchés  
de maintenance

## 2. Les ventes de pavillons

Un plan de vente désigne les logements à proposer à **> la vente** au sein de Creusalis. Plusieurs agents participent à cette élaboration, dont un gestionnaire de maintenance de la Direction du Patrimoine.

**Chaque logement proposé à la vente fait l'objet d'un dossier préparatoire élaboré par la Direction du Patrimoine. Ce processus inclut :**

- La consultation des archives pour retrouver le descriptif du logement ;
- La recherche des plans correspondants ;
- La localisation du bien.

**Sur site, il est nécessaire :**

- D'identifier les servitudes et l'emplacement des réseaux ;
- D'établir les plans sur la base des informations collectées dans les archives et sur les lieux ;
- De répondre si besoin aux questions des locataires et lors des commissions de vente.

**Après l'accord d'un bien à la vente, le gestionnaire de maintenance procède :**

- À l'élaboration d'une proposition des délimitations des parcelles au géomètre ;
- À la réalisation du bornage sur site avec le géomètre ;
- Au contrôle et paiement de la facture ;
- À la transmission des plans à la Direction des Relations Clientèle.

**En cas de modifications ou de déplacements des réseaux :**

- Prise de rendez-vous avec les entreprises concernées ;
- Analyse des devis ;
- Rédaction des ordres de service ;
- Suivi des travaux ;
- Contrôle et règlement des factures.

## 3. Les ventes et achats de parcelles

**Les étapes pour la vente de parcelles incluent :**

- L'identification de la parcelle à acquérir ;
- L'identification des propriétaires ;
- La rédaction d'une proposition ;
- La délibération du **> CA** en cas d'accord des parties ;
- La signature de l'acte.

## 4. Le suivi des marchés et accords-cadres

**Les gestionnaires de maintenance gèrent également le suivi des marchés et accords-cadres suivants :**

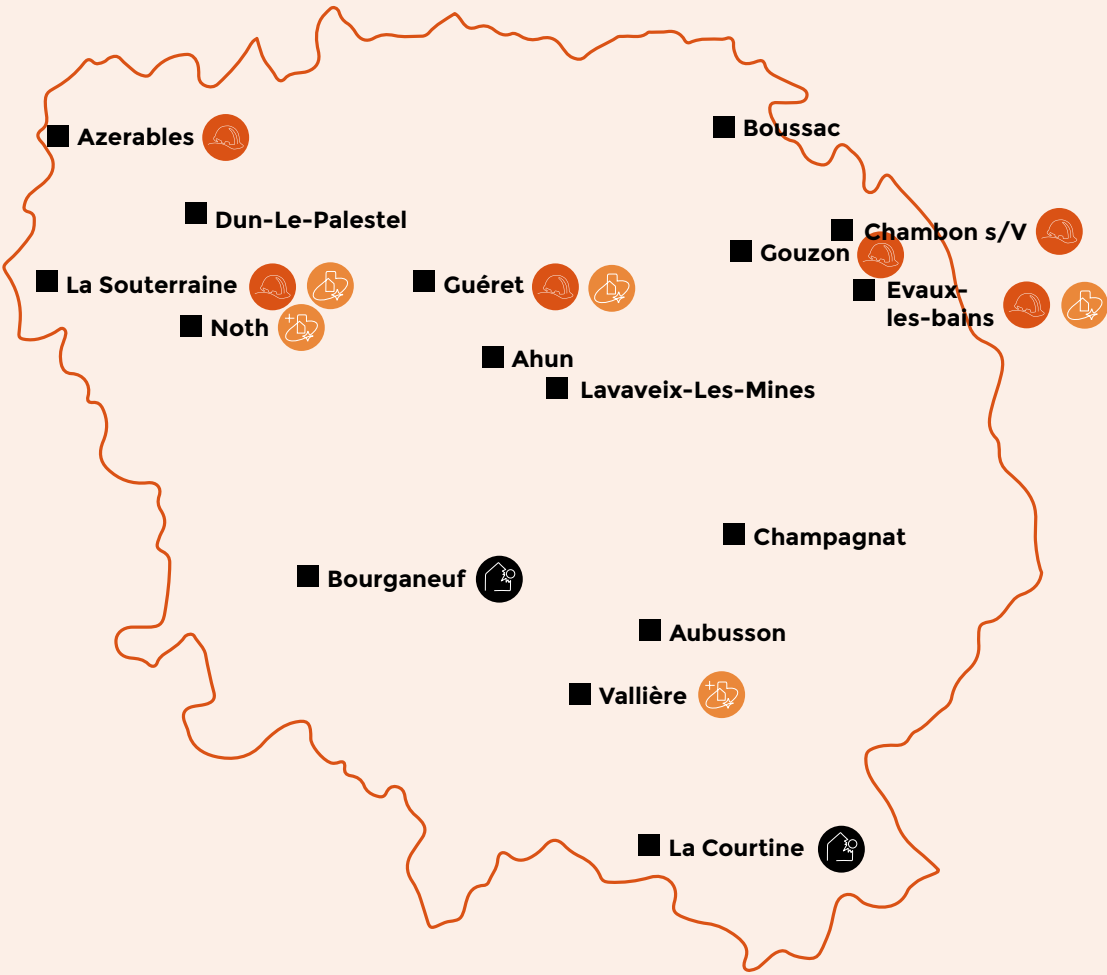
- Le marché de maintenance (P2-P3) des appareils de production de chaleur, d'ECS et des VMC gaz : **IZI CONFORT - Massy**
- Le marché de travaux et réparations courantes de couvertures et des toitures terrasses sur le patrimoine de Creusalis : **SAS HERVE THERMIQUE - Guéret**
- Le marché de maintenance des ascenseurs portes et barrières automatiques sur le patrimoine de Creusalis : **SAS DUTREIX SCHLINDER - Limoges**
- Le marché de nettoyage de façades, démoussage des toitures et travaux de peinture extérieure : **EUROPE PEINTURE 59 - Escaudain**
- La réfection des cages d'escalier sur le patrimoine de Creusalis
- Le marché de ISTA relatif à la location, la maintenance, les relevés des compteurs d'eau sur le patrimoine de Creusalis.

Au cours de l'exécution d'un marché, des documents administratifs et réglementaires sont également à rédiger pour le respect des bonnes pratiques : comptes rendus de chantier, déclarations de sous-traitant, procès-verbaux de réception etc.

**6**  
opérations  
de construction  
en cours d'étude  
en 2024  
dont une gendarmerie  
et le projet de l'îlot Carnot

**98**  
logements concernés  
par une opération  
de réhabilitation  
au stade d'étude  
en 2024



Répartition des travaux  
sur le patrimoine de Creusalis





# Les opérations de travaux

## Le suivi des opérations en cours de travaux

### 1. Les opérations de réhabilitation

-  **GUERET – Restructuration de la résidence, 6 Alfred de Musset**  
L'ordre de service a été donné aux entreprises le lundi 03 juin 2024.
-  **EVAUX-LES-BAINS – Saint-Jacques**  
Au mois de novembre, les logements de Saint Jacques ont été raccordés au réseau de chaleur du centre thermal.

### 2. Les opérations de déconstruction

-  **LA COURTINE – Déconstruction de 16 logements, Le Coursoux**
  - La réalisation de ce projet a été décalée dans le temps afin de proposer les logements à l'hébergement temporaire de familles réfugiées ukrainiennes.
  - Les travaux de démolition du bâtiment ont été réceptionnés le 19 juillet 2024,
  - Le montant des travaux s'élève à 337 800€ T.T.C.
-  **BOURGANEUF – Déconstruction de 8 logements, Sœur Elise et François Villon**
  - La consultation a été lancée courant juillet avec une remise des offres pour le 9 septembre 2024.
  - Le 16 décembre 2024, l'ordre de service pour les travaux de démolition et de désamiantage a été donné à la SAS Avenir Déconstruction.



# Le montage des opérations au stade d'étude

## 1. Les opérations de construction



### GOUZON – construction d'une gendarmerie composée de 9 logements, d'un bâtiment à usage de bureaux, de locaux de services spécifiques ainsi que des locaux techniques

- Le permis de construire (P.C.) a été accordé le 16 janvier 2024 ;
- La première consultation a été lancée avec une remise des offres pour le 26 septembre 2024. Le lot n°8 Serrurerie Métallerie, infructueux a été relancé pour une remise des prix le 19 décembre 2024.



### CHAMBON SUR VOUEIZE – construction de 5 logements, Faubourg de Limoges

- Le P.C. a été accordé le 19 octobre 2023 ;
- La première consultation a été lancée avec une remise des offres pour le 20 novembre 2024. Le lot n°5 Couverture/Bardage, infructueux, a été relancé pour une remise des prix le 09 janvier 2025.



### EVAUX LES BAINS – construction de 6 logements, Prés de l'Abattoir

- Le P.C. a été accordé le 21 décembre 2023 ;
- Le 23 janvier 2024, les services régionaux de l'archéologie nous ont informés qu'un diagnostic allait être réalisé sur le terrain ;
- Le 23 septembre 2024, à la suite de la convention signée avec l'Institut régional de recherche archéologique préventive, la date de mise à disposition du terrain a été fixée au 7 octobre 2024.



### AZERABLES – construction de 5 logements, Impasse du Stade

- Un avis défavorable a été transmis le 23 décembre 2023 par l'architecte des Bâtiments de France ;
- Creusalis a fait le choix de changer de terrain. Le projet sera modifié ainsi que le nombre de logements ;
- Le 17 septembre 2024, un avenant au marché de maîtrise d'œuvre a été signé avec le maître d'œuvre, M. Allassoeur. Nous sommes passés de 6 à 5 logements.



### LA SOUTERRAINE – construction de 16 logements, Guy Joffre, Le Cheix

- Le 6 février 2024, le Président propose de statuer sur une étude approfondie en vue de la réalisation d'une opération en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) avec le projet de construction de 15 logements à la Southerraïne ;
- Le 24 juin 2024, une délibération a été sa été prise, validant le projet avec Le Point Immobilier, promoteur corrézien ;
- Le coût de revient est de 1 892 887€ TTC soit 2 393€ TTC du m² ;
- Une partie des dépenses sera subventionnée par les services de l'Etat, le Conseil Départemental et la Commune de La Southerraïne ;
- Le P.C. a été déposé le 8 août 2024 par Le Point Immobilier ;
- Le 28 novembre 2024, le P.C. est accepté.



### GUERET – Ilot Carnot

L'équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée lauréate du concours lancé par Creusalis :

**La SARL RAUCH MOURAIRE RESSOUCHE**  
Riom — Architecte ;

**La SARL CS2N**  
Clermont-Ferrand — Economiste de la construction ;

**La SAS INGÉNIERIE-CONSTRUCTION**  
Saint-Etienne — BET Structure ;

**La SARL FLUIDÔME**  
Clermont-Ferrand — BET Fluide et Thermique ;

**La SARL AGNA**  
Clermont-Ferrand — BET Acoustique.

Le permis de construire a été déposé en mairie le 3 décembre 2024.

## 2. Les opérations de réhabilitation



### LA SOUTERRAINE – Réhabilitation de 58 logements, Jean Macé

Suite à l'évolution des études et aux montants des travaux, il a été décidé de gérer les travaux en trois phases :

- **Phase 1** : travaux intérieurs (remise aux normes électriques, réfection des appareils sanitaires, etc...) et isolation thermique par l'extérieur ;
- **Phase 2** : travaux d'accessibilité avec la mise en place d'ascenseurs ;
- **Phase 3** : réfection du système de chauffage.



### EVAUX LES BAINS – Réhabilitations de Saint Jacques (14 logements), Route d'Auzances (12 logements) et La Colombe (14 logements)

Les déclarations de travaux ont été finalisées en décembre 2024 et transmises à la Mairie.

## 3. Les opérations d'acquisition et de réhabilitation



### NOTH – Acquisition et restructuration d'une grange en 4 logements



### VALLIERE – Acquisition et restructuration de l'ancienne gendarmerie en 4 logements

La SEARL Agences Architectes Associés GALLERAND RIBEAUDEAU a été désignée le 20 juin 2024 pour réaliser les études et suivre les travaux de ces 2 opérations.

## Les audits techniques

Les audits techniques sont gérés par plusieurs agents du service Développement. Beaucoup de renseignements techniques et de documents doivent être communiqués aux attributaires. En contrepartie, des rapports nous sont remis à la suite des visites des ensembles immobiliers concernés. L'analyse et la lecture de ces dossiers nous permettent de mieux définir et programmer les travaux à réaliser sur le patrimoine. Un collaborateur en contrat d'alternance est arrivé pour renforcer l'équipe du service et travailler sur ces dossiers.

### 1. Les audits énergétiques réglementaires et l'étude de rentabilité de l'isolation thermique par l'extérieur sur tout le patrimoine

**Creusalis a signé un accord cadre d'études avec La Sasu AXENTIS de Reims et la Sas Hellio Solutions de Clichy afin de :**

- Réaliser des audits énergétiques sur le patrimoine de Creusalis ;
- Dresser des préconisations de rénovations énergétiques des logements dont les étiquettes DPE sont en E, F et G.

Les préconisations porteront en priorité sur l'amélioration des performances thermiques du bâti afin de réduire les besoins énergétiques. Elles porteront également sur les systèmes de chauffage, la ventilation mécanique et le confort d'été ainsi que l'apport des énergies renouvelables. La pertinence d'un changement d'énergie devra également être étudiée.

Ces préconisations donneront lieu à des scénarios sous forme de « bouquets travaux ». Elles ont pour objectif de proposer des solutions d'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments ciblés. Quand elles sont regroupées sous forme de « bouquets travaux », elles formeront des scénarii de rénovation. 14 sites comprenant 122 logements ont été audités, sur 10 communes pour un coût total de 74 546€ TTC.

### 2. L'audit technique sur les installations de chauffage collectives et sur l'individualisation des frais de chauffage sur le patrimoine de Creusalis

**La société ERESE de Paris a signé un marché avec Creusalis. Le service Développement travaillera en collaboration avec cette Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour :**

- La réalisation d'un audit technique des chaufferies collectives du patrimoine immobilier de Creusalis ;
- La mise en place de l'individualisation des frais de chauffage sur les immeubles ayant un chauffage collectif.

### 3. L'audit, le conseil et l'assistance technique de suivi des diagnostics immobiliers de Creusalis

**La Société AM Ingénierie de Malakoff travaillera en collaboration avec le service Développement pour :**

- La redéfinition du cadre réglementaire relatif à l'ensemble des diagnostics immobiliers obligatoires ;
- L'analyse et l'optimisation de la base de données de Creusalis ;
- L'élaboration du Dossier de Consultation des Entreprises et l'assistance à la passation des marchés pour la mise en place d'un accord cadre pour la réalisation des diagnostics immobiliers obligatoires ;
- L'assistance et le suivi des prestations pendant la durée du marché, la veille réglementaire.

### 4. L'audit d'accessibilité sur les Etablissements recevant du public (E.R.P.)

En décembre 2023, Creusalis a signé un marché relatif à la mission d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage pour la réalisation d'audits sur les E.R.P. de son patrimoine avec la société Accesmétrie de la Roque d'Anthéron.

**Le déroulement de cette mission se fera en plusieurs phases :**

- L'état de lieux du patrimoine de l'Office ;
- La préconisation et l'évaluation du coût des travaux ;
- La faisabilité des travaux ou, le cas échéant, les demandes de dérogations ;
- La rédaction des dossiers de consultation des entreprises (cahier des charges, CCTP) ;
- Le suivi des travaux et les opérations de réception des travaux.



## De nouveaux accords-cadres ont été lancés au cours de l'année 2024



**Accord cadre missions de SPS (Sécurité Protection de la Santé) : obligation réglementaire dans des opérations de travaux de plus de deux entreprises**

L'analyse des offres était en cours au 31 décembre 2024.



**Accord cadre pour des missions de Contrôle Technique : obligation réglementaire dans des opérations de travaux.**

Le marché a été notifié le 23 décembre 2024.

## Le suivi des opérations de maintenance, d'entretien et de service

### 826 395€

Total TTC des sommes engagées pour les travaux de gros entretien

### 3 214 705€

pour les travaux d'investissement relatifs au remplacement de composants.

Ce montant ne comprend que le programme de travaux de l'année 2024 : les travaux de construction, de réhabilitation et de démolition ne sont pas inclus.

En 2024, les travaux suivants ont été réceptionnés :

#### AHUN

Le Pelet : remplacement des appareils sanitaires,

#### AJAIN

42 Moulantier : reprise de l'assainissement,

#### AUBUSSON

- 2 Rue Léon Binet : remplacement des appareils sanitaires des salle bains,
- Les Bruyères : désamiantage des salles de bains, remplacement des planchers bois et des sanitaires,
- 24 Rue Vaveix : réfection des façades,

#### AUZANCES :

Gendarmerie : Isolation des combles, installation de VMC

#### AZERABLES

Route du Mas : remplacement des chaudières individuelles,

#### BOURGANEUF

Pré Hôpital : réseau hydraulique + régulation en chaufferies

#### CHAMPAGNAT

Route de la chaudure : nettoyage des façades

#### CHATELUX MALVALEIX

2, 4, 6 et 8 rue du 19 Mars 1962 et 18 rue du Pied des Fourches : raccordement au tout à l'égout,

#### CHENIERS

Les Riollets (de 16 à 19) : nettoyage des façades,

#### CROCQ

Gendarmerie : remplacement de chaufferie collective, réfection de l'électricité des bureaux, isolation des combles, installation VMC, réfection des alimentations eau PVC, réfection des réseaux de chauffage EFS-ECS-BECS en vide sanitaire,

#### EVAUX-LES-BAINS

Gendarmerie : Installation de VMC,

#### FELLETIN

Sœur Geneviève 44 route d'Aubusson (logts 16 à 34) : remplacement des menuiseries extérieures,

#### GENTIOUX PIGEROLLES

Gendarmerie : réfection des alimentations eau PVC, remplacement porte de garage, réfection des réseaux chauffage EFS-ECS-BECS en vide sanitaire,

#### GUERET

- 4 et 6 Mendès France : remplacement de stores d'occultation aux menuiseries extérieurs ;
- 8 et 10 Olivier de Pierrebourg : remplacement des appareils sanitaires des salle bains ;
- 5, 17 et 19 avenue Charles De Gaulle : réfection des réseaux VS/EF/EC,
- Place Arfeuillère, 2 Charles de Gaulle : ravalement de façades,
- 39 et 41 rue de la Liberté : réfection des façades et bardage,
- Lotissement Rue du Stade Gaston Adenis : réfection des façades et couverture,
- 1, 3 et 5 rue des Tanneries : réfection de la zinguerie
- 2,4,6,8 Rue du 19 Mars 1962 : raccordement au tout à l'égout,
- 13 Chemin des Marguerites : réhabilitation électrique et VMC, peinture des murs extérieurs et escalier béton, remplacements de menuiseries et des appareils sanitaires,
- Local Les 1000 couleurs 8 Rue du Docteur Brésard : réfection de la toiture terrasse,
- 8 Docteur Brésard : reprise de la toiture terrasse,

#### LAFAT

Le Bourg : nettoyage des façades,

#### LA SOUTERRAINE

Bâtiments Les Iris, Les Jacinthes, Les Lilas, Les Mimosas, Les Nénuphars : réfection réseau Chauffage/ECS/EF/ Vide Sanitaires,

#### LE GRAND BOURG

Lotissement Rue du Stade Gaston Adenis : Isolation par l'extérieur et réfection des toitures,

#### NOTH

4 Rue des Lilas : réfection de la couverture,

#### ST LEGER BRIDEREIX

Rue du 19 mars 1962 : nettoyage des façades,

#### ST MAURICE LA SOUTERRAINE

Le Dognon : réfection des cages d'escalier,

#### SOUMANS

Lotissement Ville Gozet : raccordement au réseau communal.

#### ST VAURY

- Les Lorcivaux : réfection réseau Chauffage/ECS/EF/ Vide Sanitaires,
- Gendarmerie : remplacement de chaufferie collective, réfection Electricité des bureaux,

#### VALLIERE

Route du Masvaudier : réfection des cages d'escalier

**Les opérations de réfection de voiries, de réseaux d'assainissement, d'éclairage extérieur et création d'aires de stationnement**

- Lot n°1 : Secteur Centre, Centre-Ouest et Nord de la Creuse : SARL LIMOUSIN TRAVAUX PUB 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 – Aubusson

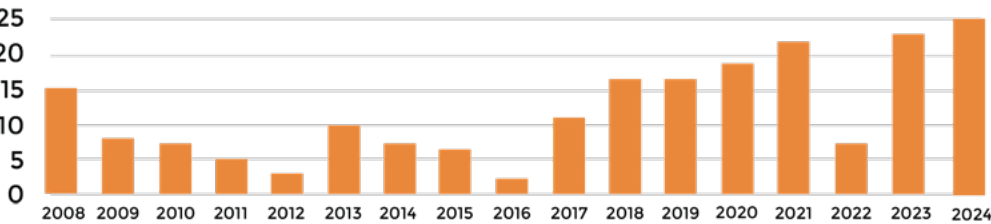
**La réalisation de missions de maîtrise d'œuvre concernant des travaux de chauffage, d'électricité et de ventilation**

- LARBRE INGENIERIE – Guéret



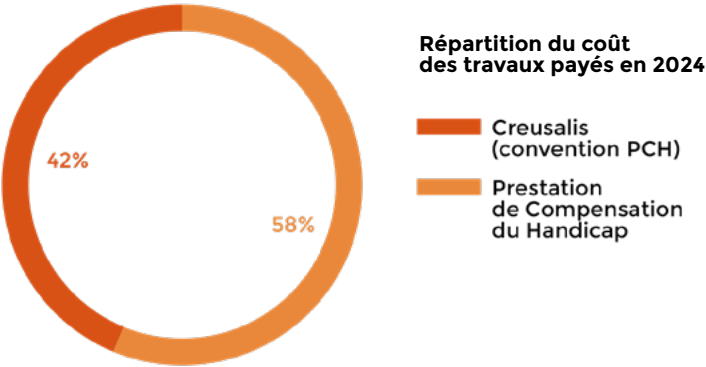
# L'adaptation du patrimoine au handicap

Nombre de demandes par année – M.D.P.H.



Nombre de dossier M.D.P.H. traités

Travaux réalisés	19
Rejet Commission MDPH -Travaux réalisés par CREUSALIS	0
Abandon procédure (décès, déménagement...)	0
Travaux prévus dans réhabilitation	0
Total	19



**73**  
demandes d'adaptation de salles de bains en 2024  
25 de la M.D.P.H. et 48 de l'A.P.A.

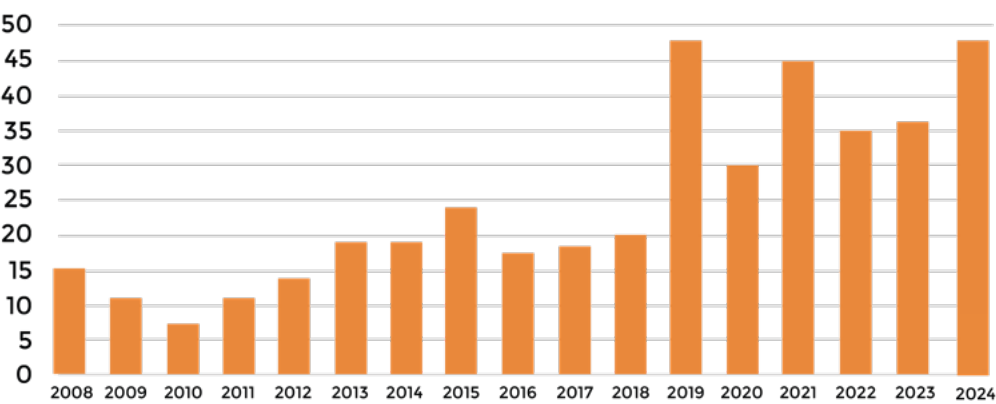
**50**  
dossiers ont donné lieu à des travaux d'aménagement  
19 de la M.D.P.H. et 31 de l'A.P.A.

## L'aménagement de salle de bains pour Personnes à Mobilité Réduites

Le Conseil départemental, par le biais de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) et la Maison Départementale des Personnes Handicapées (M.D.P.H.), avec la Prestation de Compensation de Handicap (PCH) instruisent les dossiers de demande de nos locataires et assurent une partie du financement des travaux. Creusalis prend le reste en charge et bénéficie du dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

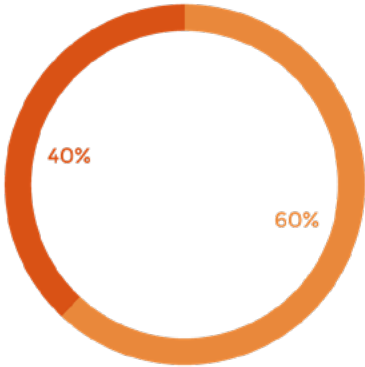
Un nouvel accord cadre a été notifié le 2 octobre 2023, permettant de réaliser de nombreuses salles de bains adaptées aux personnes à mobilité réduite. En 2024, 73 demandes d'aménagement de salles de bains ont été formulées, contre 60 en 2023.

Nombre de demandes par année – A.P.A.



Nombre de dossier A.P.A. traités

Travaux réalisés	31
Rejet Commission MDPH -Travaux réalisés par CREUSALIS	0
Abandon procédure (décès, déménagement...)	6
Travaux prévus dans réhabilitation	0
Total	37



Répartition du coût des travaux payés en 2024

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



Avant



Après







## Le dégrèvement de taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.)

**445 086€**

**perçus en 2024 suite au dégrèvement des travaux 2021**

dont 321 032€ de travaux d'économie d'énergies et de fluides et 124 054€ de travaux d'adaptation de logements

**977 520€**

**montant estimatif de la perception du dégrèvement de taxe foncière 2023 suite aux travaux réalisés en 2022**

Cette année, le service Développement a poursuivi son travail d'inventaire en recensant toutes les opérations de travaux et services de l'année 2023 ouvrant droit à des exonérations de la taxe foncière sur les propriétés bâties (T.F.P.B.), une mission longue représentant plusieurs mois de travail et demandant beaucoup de rigueur.

**Ces recherches consistent à répertorier tous les travaux éligibles au dégrèvement, et à calculer le montant éligible par année et par catégorie :**

- Les travaux d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap : le remboursement de la T.F.P.B. sera de 100 % du montant TTC des factures payées en année N ;
- Les travaux d'économie d'énergies et de fluides (article 1391C du CGI) : le remboursement de la T.F.P.B. sera de 25% du montant TTC (H.T. x 5 % TVA) des factures payées en année N,

L'année de référence de la taxe foncière sur les propriétés bâties sera l'année N+1.

**Le montant de la T.F.P.B. perçu en 2024 avec le dégrèvement des travaux 2021 est de 445 086€ :**

- Travaux d'économie d'énergies et de fluides : 321 032€ ;
- Travaux d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap : 124 054€.

Le montant estimatif des travaux répertorié en 2022, avec de la taxe foncière de l'année 2023 est de 977 520€. Toutes les factures et les travaux vont être analysés par l'inspecteur des impôts, qui par la suite nous transmettra son rapport avec le montant prévisionnel de la somme qui nous sera versée. Le montant estimatif des travaux répertorié en 2023 et demandé pour l'année de la taxe foncière 2024 est de 670 000€. Pour éviter ce travail fastidieux « a posteriori », nous intégrons maintenant la notion de dégrèvement à chaque fois que nous le pouvons dans nos consultations. Les dégrèvements font désormais partie intégrante de nos recettes.



## L'attractivité du patrimoine

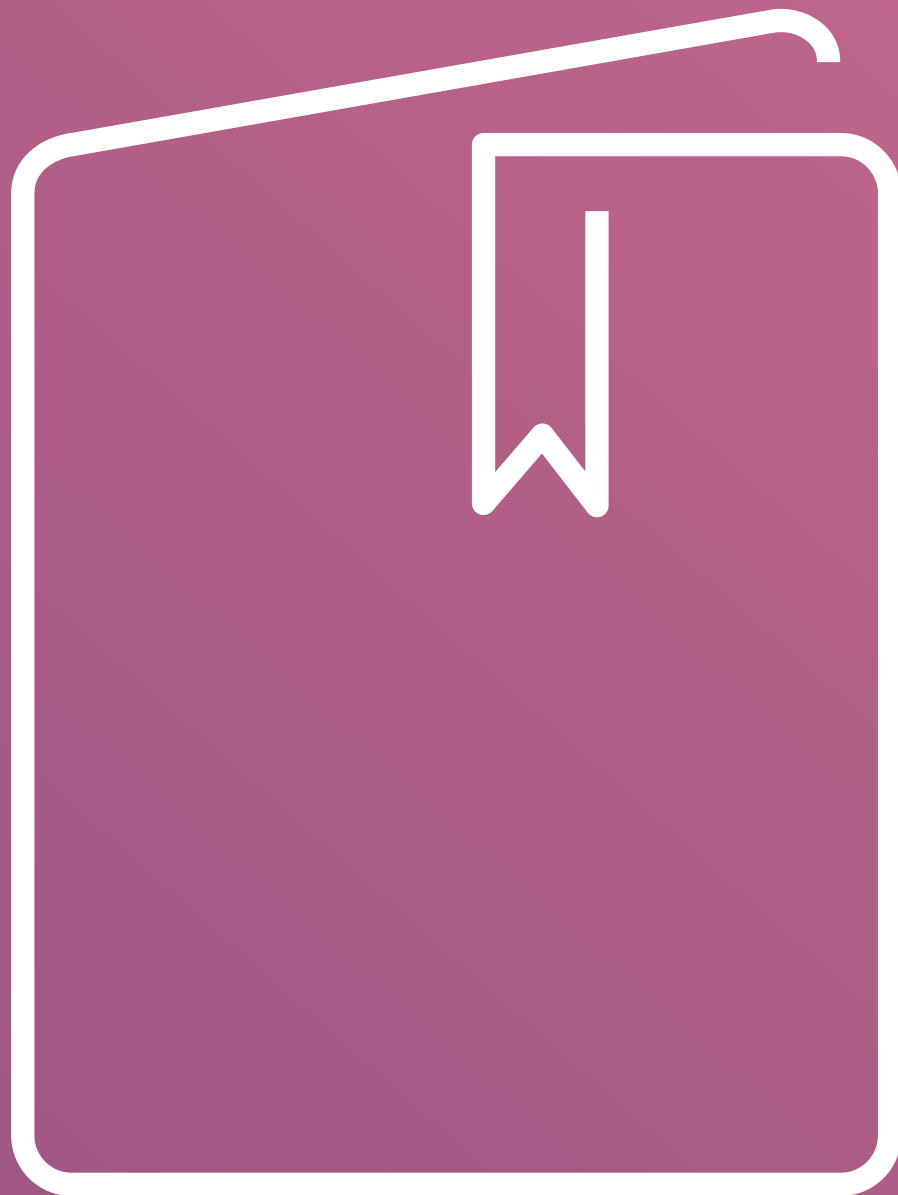
### 1. Mise à jour du Plan Stratégique du Patrimoine (P.S.P.)

Ce document fixe les orientations techniques à 10 ans pour tout notre patrimoine. Le service développement, la régie et **> la Direction des Relations Clientèle** doivent travailler de concert afin que les décisions qui seront prises tiennent compte à la fois des besoins en travaux mais aussi et surtout de l'attractivité du patrimoine concerné.

### 2. La GET AND SHARE :

Ce Logiciel outil de gestion patrimonial recense l'intégralité de l'état des composants de nos bâtiments et habitations. Il nous aide à avoir une vision technique encore plus précise de notre patrimoine.





# La commercialisation des logements familiaux

.25



# Les attributions de logements

**91,79%**  
Taux d'occupation  
soit 4 607/5 019 logements

**44**  
Commission d'attributions de logements en 2024

**1 110**  
Dossiers étudiés pour 605 logements, soit une moyenne de 1,83 demandes par logement :

- 174 dossiers étaient des demandes de mutation
- 627 dossiers étaient prioritaires au sens de la loi

**605**  
Logements présentés en Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

**90%**  
des clients retenus en 1<sup>ère</sup> position ont accepté la proposition de logement qui leur a été faite

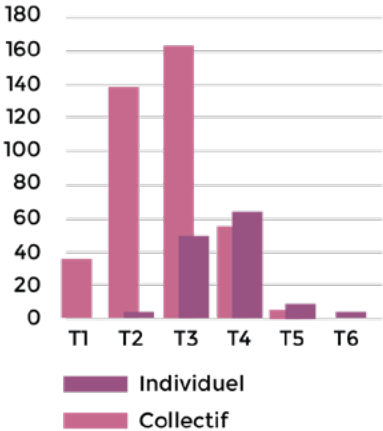
**1 493**  
demandes enregistrées, dont :

- 1 100 premières demandes
- 393 renouvellements

**170**  
jours en moyenne s'écoulent entre l'enregistrement de la demande de logement social et l'entrée dans les lieux

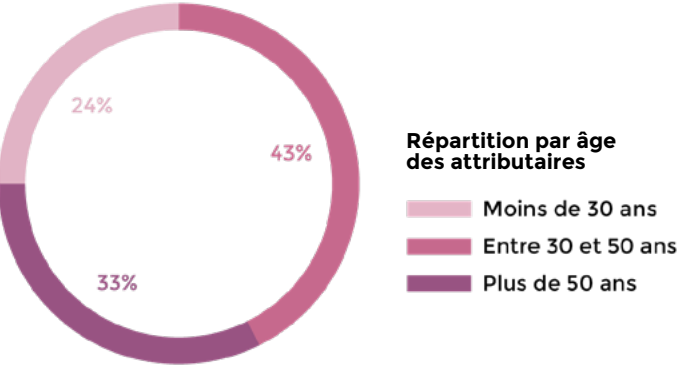
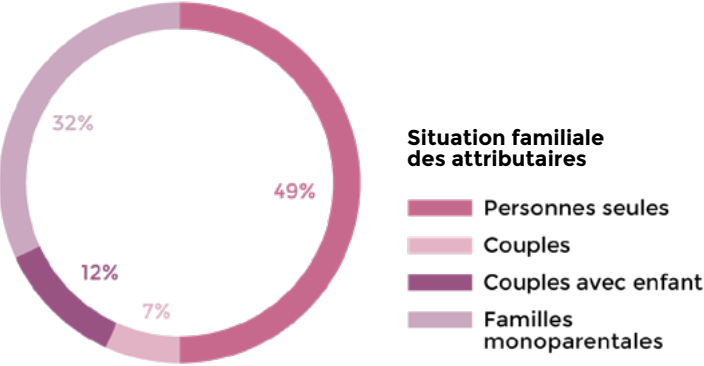


Typologies des logements loués en 2024

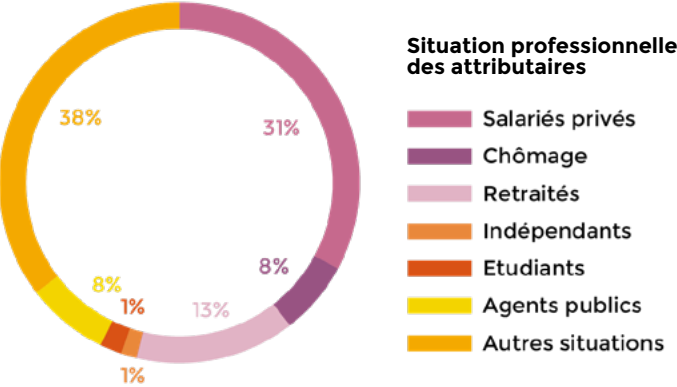


**69**  
Communes ont accueilli un nouveau locataire de Créusalis en 2024

**532**  
logements loués en 2024



**72%**  
des attributaires ont des ressources inférieures au plafond PLAI  
soit pour une personne seule un revenu fiscal de référence inférieur à 12 759€



## Les temps forts de la CALEOL 2024

- Mise en place d'un bilan de la CALEOL
- Amélioration du modèle des procès-verbaux de CALEOL
- Affichage des QPV, du taux d'effort et des photos d'ensembles dans les présentations CALEOL
- Pérennisation de la CALEOL hebdomadaire
- Arrivée d'une nouvelle responsable au service commercialisation





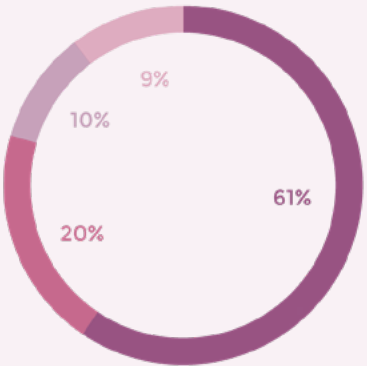
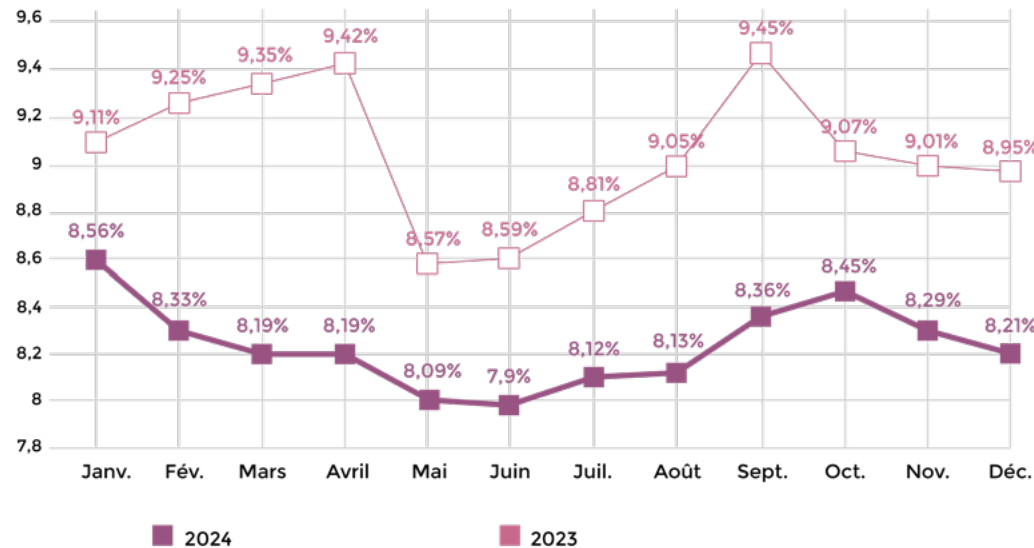
# La vacance réelle au 31/12/24

8,21%

Taux de vacance globale, composé de :

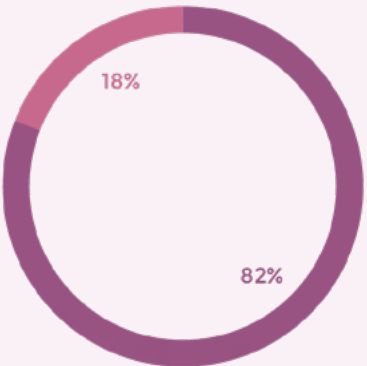
- 5,06% vacance commerciale soit 254/5 019 logements
- 3,03% vacance technique soit 152/5 019 logements
- 0,12% Plan de vente soit 6/ 5 019 logements

Evolution de la vacance réelle



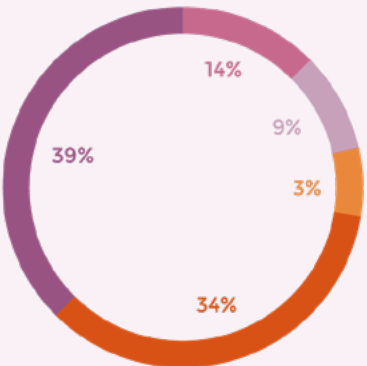
Vacance par durée

- Moins de 3 mois
- Plus de 3 mois
- Plus de 6 mois
- Plus de 12 mois



Vacance par nature

- Individuel
- Collectif



Vacance par typologie

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5/T6





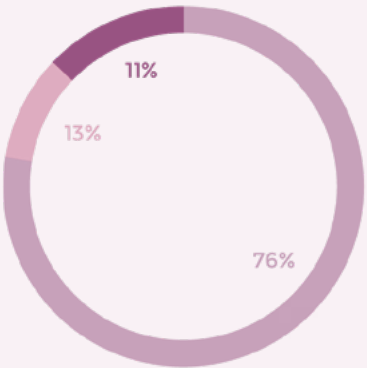
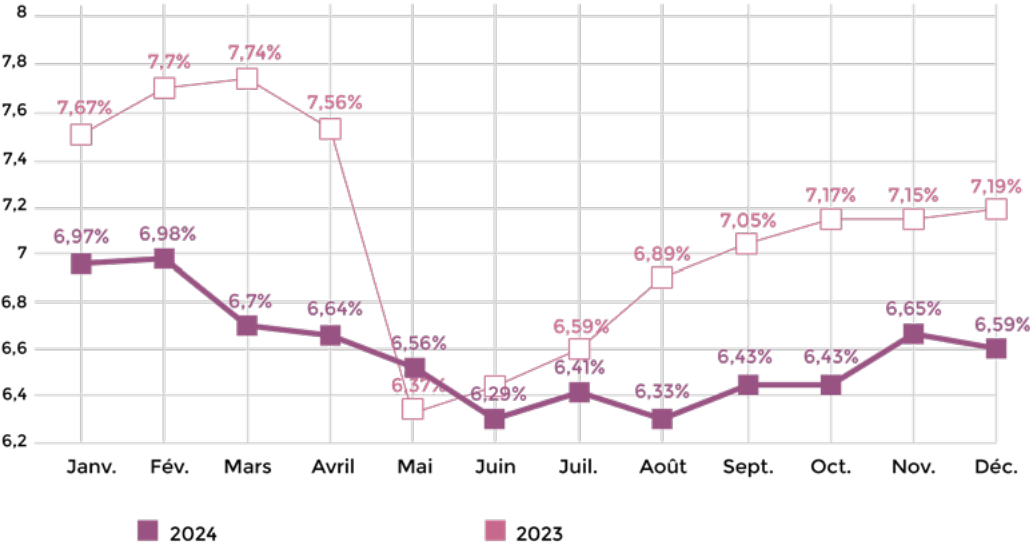
# La vacance de plus de 3 mois au 31/12/24

6,59%

Taux de vacance de plus de 3 mois, composé de :

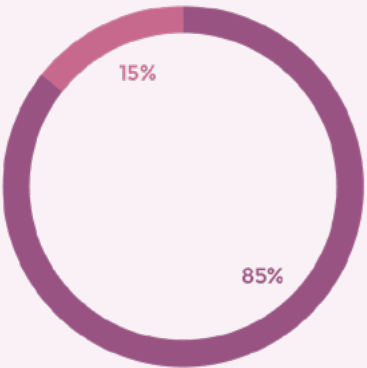
- 3,51% vacance commerciale soit 176/5 019 logements
- 3,01% vacance technique soit 151/5 019 logements
- 0,08% Plan de vente soit 4/ 5 019 logements

Evolution de la vacance de plus de 3 mois



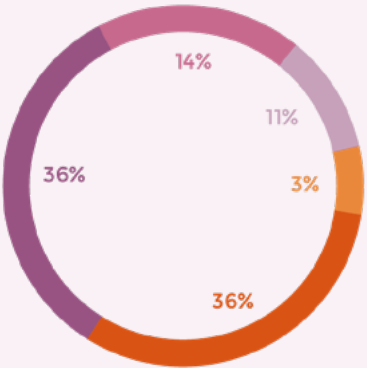
Vacance par durée

- Plus de 3 mois
- Plus de 6 mois
- Plus de 12 mois



Vacance par nature

- Individuel
- Collectif



Vacance par typologie

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5/T6



**A VENDRE - MAISON de plain pied, 3 chambres** 64 000 €  
Lourdoueix-Saint-Pierre - Logement 2 Lotissement Le Berniquet



**Description du bien :**  
Aux portes de l'Indre, Creusalis vous propose d'acquies cette maison, dans un environnement calme et verdoyant, située dans la commune de LOURDOUEIX-SAINT-PIERRE.  
Mitoyenne par le garage et sur un terrain clos, elle se compose d'une entrée avec placard, d'un WC, d'une cuisine, d'un séjour/salon, de 3 chambres et d'une 1 salle de bain avec douche.  
Le chauffage est individuel électrique. La maison est équipée d'un conduit de cheminée dans le salon.  
Les menuiseries sont en PVC double vitrage avec volets battants en bois.  
L'ensemble est construit sur un terrain de 642m², clos.  
N'hésitez pas, venez visiter, il n'y a pas de frais d'agence et les frais de notaire sont réduits.  
Surface habitable : 81 m²  
Surface terrain : 642 m²  
Réf. Logement : 11210002  
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard compris entre 1 280 € et 1 760 € au 01/01/2021 (abonnements compris)  
DPE réalisé le 05/12/2022



**A VENDRE - MAISON de type 3** 52 000 €  
Bonnat - Logement 28 Avenue de la liberté- Clos des Châtaigniers



**Description du bien :**  
Creusalis vous propose d'acquies cette maison située dans un lotissement de la commune de Bonnat, à proximité des commerces et de l'école.  
Mitoyenne par le garage et sur un terrain clos, elle offre au rez-de-chaussée, 1 entrée avec placard, 1 WC, 1 cuisine, 1 cellier, 1 séjour/salon ; à l'étage, 1 palier avec 2 placards, 2 chambres et 1 salle de bain.  
Le chauffage est individuel et au gaz de ville.  
Les menuiseries sont en PVC double vitrage avec volets battants.  
L'ensemble est construit sur un terrain de 190m², clos.  
N'hésitez pas, venez visiter, il n'y a pas de frais d'agence et les frais de notaire sont réduits.  
Surface habitable : 81 m²  
Surface terrain : 190 m²  
Réf. Logement : 112020028  
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard compris entre 1 060 € et 1 490 € au 01/01/2021 (abonnements compris)  
DPE réalisé le 21/11/2022



Offres soumises aux conditions réglementaires des articles L.443-11 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.  
Les offres d'achat sont à adresser par courrier ou par mail à [vente@creusalis.fr](mailto:vente@creusalis.fr) avant le 26/06/2024.

**Contact**

Les visites s'effectuent du lundi au vendredi sur rendez-vous auprès de :  
Creusalis antenne commerciale, 3 rue des sabots 25 000 Guéret  
[vente@creusalis.fr](mailto:vente@creusalis.fr) / Tél : 05 55 51 95 60  
[www.creusalis.fr](http://www.creusalis.fr)



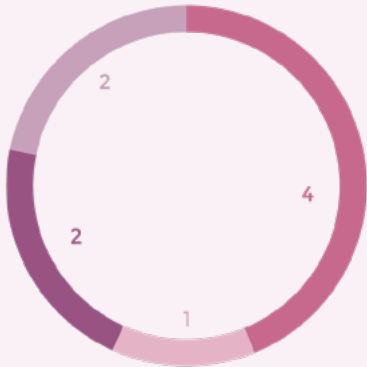
# Les logements vendus

**9**  
Actes de vente signés  
sur 11 biens mis en vente  
en 2024

**714 000€**  
Montant des ventes  
réalisé en 2024

**11**  
Biens immobiliers ont reçu  
un agrément pour être  
commercialisés à la vente.  
Tous ces biens sont des  
logements individuels.

**6**  
Demandes d'achat  
spontanées ont été  
reçues de la part de  
locataires en place



- Situation locative des acquéreurs**
- Non locataire
  - Locataire HLM du département
  - Locataire occupant
  - Locataire non occupant



## Les relations clients



## L'enquête de satisfaction

83%

de nos locataires satisfaits

Enquête réalisée entre le 20/09/2024 et 30/10/2024, par courrier adressé à l'ensemble des locataires.  
Résultat 2023 : 90%

A la demande [> des administrateurs](#) et du Conseil de Concertation Locative (C.C.L.), l'enquête de satisfaction 2024 a été adressée par courrier à l'ensemble des locataires du parc. Les années précédentes, cette enquête était réalisée par téléphone auprès d'un échantillon représentatif de 1000 de nos locataires.

### Evolutions sur l'enquête de satisfaction entre 2023 et 2024 :

- **Echantillon** : 2214 locataires
- **Mode de recueil** : échantillon interrogé par courrier & QR CODE
- **Dates de terrain** : le terrain de l'enquête a été réalisé entre le 20/09/2024 et 30/10/2024
- Taux de sondage de 50% de l'ensemble des 4425 locataires
- Marge d'erreur de 2% dans 95% des cas
- **Questions** : 43 questions y compris 25 questions de satisfaction à échelle de 4 (de très satisfait à pas du tout satisfait)



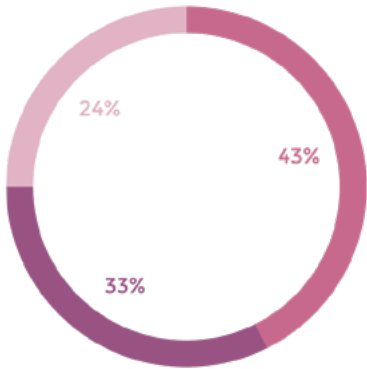
## Les spécificités des locataires

16%

des titulaires d'un bail au 31/12/24 sont des familles monoparentales

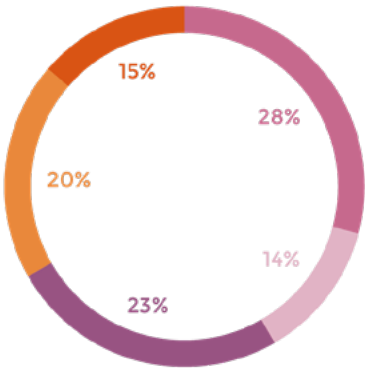
59%

des titulaires d'un bail au 31/12/24 sont des personnes vivant seules



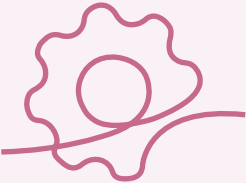
Âge du locataire titulaire du bail

- Moins de 30 ans
- Entre 30 et 50 ans
- Plus de 50 ans



Ancienneté du bail

- Moins de 3 ans
- Entre 3 et 5 ans
- Entre 6 et 10 ans
- Entre 11 et 20 ans
- Plus de 20 ans



# Les interventions techniques

- Secteur 1**  
1 272 logements dont 69% de logements collectifs  
**2 480 interventions**
- Secteur 2**  
1 493 logements dont 57% de logements collectifs  
**2 598 interventions**
- Secteur 3**  
1 312 logements dont 82% de logements collectifs  
**2 168 interventions**
- Secteur 4**  
1 092 logements dont 77% de logements collectifs  
**2 249 interventions**



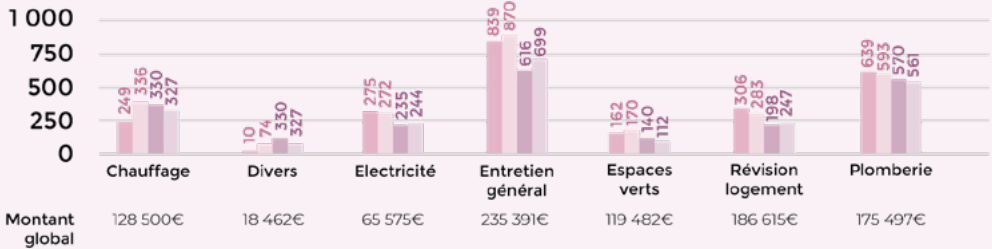
**9 495**  
Interventions réalisées en 2024  
pour 9 988 heures d'intervention

**929 521€**  
Coût des interventions réalisées en 2024  
dont 88 647€ récupérables

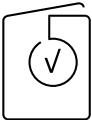
**73.5%**

des locataires sont satisfaits du traitement de leur demande d'intervention technique dans le logement  
- Résultats de l'enquête de satisfaction 2024

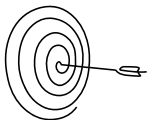
Répartition des interventions par secteur  
(nombre d'interventions)



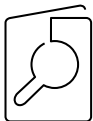
# L'occupation du parc social



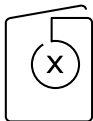
**3 728**  
Dossiers complets



**85%**  
locataires répondeurs



**216**  
Dossiers incomplets



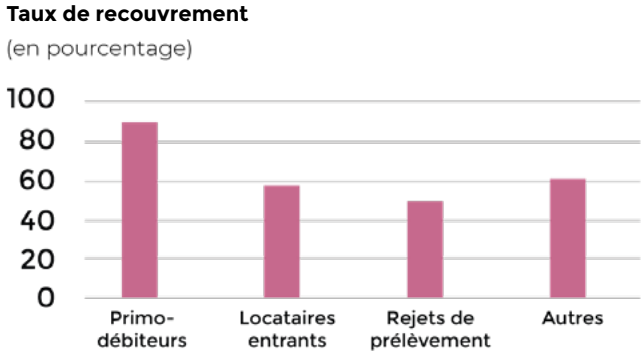
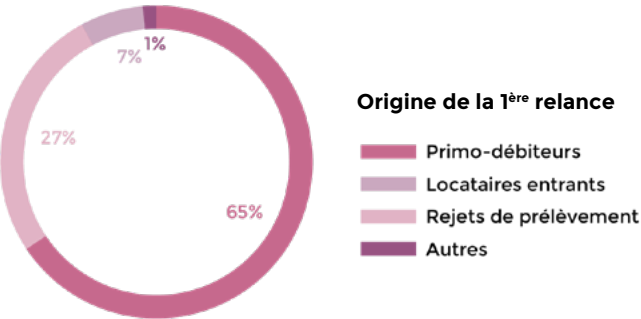
**441**  
Dossiers sans réponse

L'article L442-5 du Code de la Construction et de l'Habitation impose aux bailleurs sociaux de réaliser tous les deux ans une enquête sur l'occupation des logements sociaux. Cette enquête nationale, effectuée auprès de l'ensemble des locataires présents au 1<sup>er</sup> janvier 2024, a vocation à établir des statistiques sur l'occupation du parc et son évolution. 85% des locataires Creusalis ont répondu à cette enquête.

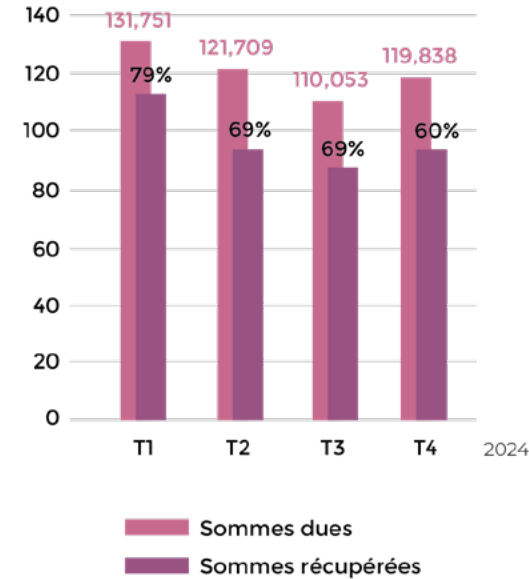




## Les encaissements et le recouvrement



Sommes dûes et récupérées par trimestre en 2024  
(en milliers d'€)



### 1. La gestion de l'impayé de loyer 1<sup>er</sup> niveau

Les chargées de clientèle gèrent les impayés de 1<sup>er</sup> niveau, en collaboration avec les conseillères sociales. Lors de la 2<sup>e</sup> relance, si celle-ci reste infructueuse ou si le locataire ne respecte pas ses engagements, le dossier est transmis à la conseillère sociale : cela concerne 24% des dossiers.

#### Sur un total de 1 725 situations d'impayés 1<sup>er</sup> niveau en 2024 :

- 1 643 premières relances ont été effectuées : 63% ont été relancés une fois dans l'année, 18% deux fois et 19% plus de trois fois, ce qui signifie qu'un même locataire contracte plusieurs impayés dans la même année et que celui-ci ne règle ses dettes qu'une fois relancé. En revanche, si l'impayé représente 2 termes, celui-ci est pris en charge par la conseillère sociale et n'est pas considéré comme de l'impayé 1<sup>er</sup> niveau.
- 82 locataires ont pris contact avec les services de Creusalis pour mettre en place un échéancier afin d'éviter un impayé de loyer et de recevoir une relance.

#### Les 1 070 premières relances concernant :

- 1 066 primo-débiteurs : locataire n'ayant pas réglé son loyer dans les délais et n'étant pas en prélèvement automatique
- 451 rejets de prélèvement
- 119 locataires entrants : le locataire entrant ne paie pas son premier mois de loyer
- 7 autres situations d'impayés : le dépôt de garantie, la régularisation des charges et les réparations locatives.



4 677

Baux actifs  
en moyenne

994

Situations  
d'impayés  
en moyenne

896 696€

Montant total  
de l'impayé  
en moyenne

54

Secours apportés par  
le Fonds de Solidarité  
pour le Logement  
(F.S.L.)

5

Prêts CAF

504

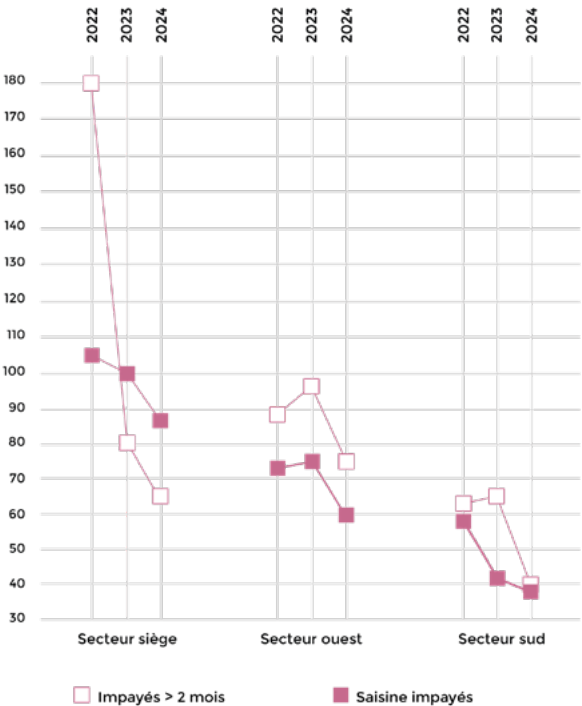
Facturations  
d'assurance  
pour compte

2. Les impayés de plus de 2 mois

Au cours de l'année 2024, les services ont géré simultanément une moyenne de 994 situations d'impayé, pour des locataires présents, pour un montant moyen de 897 695,61 € :

- 789 situations ont été accompagnées par le service action sociale et conciliation, pour un montant de 382 664,35€
- 123 situations concernaient des entreprises ou associations, pour un montant de 259 002,39€
- 68 situations étaient en gestion par le service contentieux, pour un montant de 175 980,92€
- 15 situations concernaient des successions, pour 80 047,95€

Evolution du nombre d'impayés de plus de 2 mois et de saisine impayés



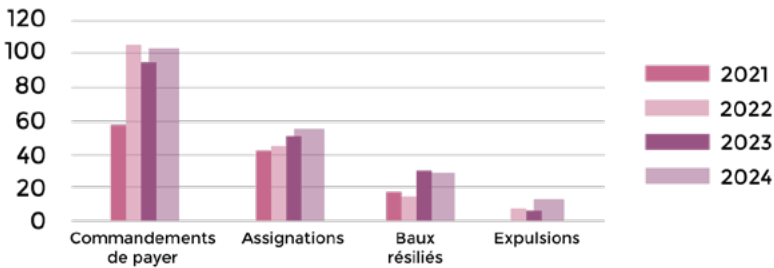
Moyens de recouvrement

	Total	Primo débiteurs	Locataires entrants	Rejets de prélèvements	Autres*
Plan d'apurement	114	4	8	45	57
Engagement	51	21	2	26	2
Aide financière	19	4	8	5	2
Nombre de dossiers	1 725	1 070	119	451	65

\*(dépôt de garantie, charges, réparations)

3. Les mesures de recouvrement et contentieux réalisés dans l'année

Evolution des mesures de recouvrement et de contentieux réalisées dans l'année



4. La facturation d'assurance

L'article 7g) de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989, précise « le locataire est obligé de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur ». Chaque année, Creusalis adresse une relance aux locataires leur demandant de fournir une attestation d'assurance en cours de validité. En l'absence de réception, depuis 2024, Creusalis souscrit une assurance pour compte, d'un montant de 10€ qui est facturé chaque mois au locataire en défaut d'assurance. Il s'agit d'une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances, limitée à la couverture de la responsabilité locative. La volonté de Creusalis étant de renoncer à la mise en œuvre de la clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

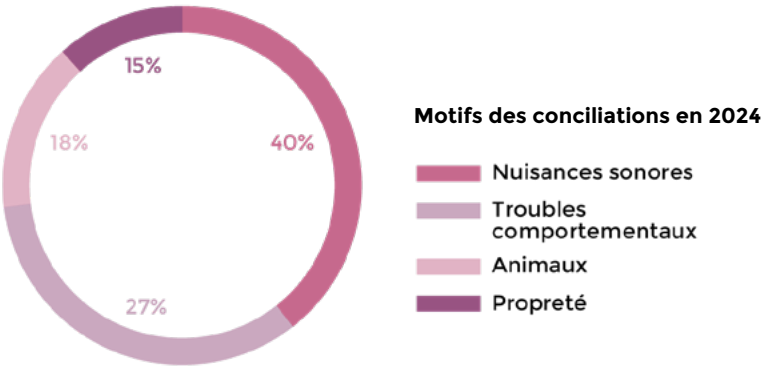


573

Actions  
de conciliation  
Chiffre 2023 : 254

5. La conciliation

En 2024, l'action de Creusalis en matière de conciliation s'est vue renforcée pour répondre encore mieux aux réclamations relatives à des troubles de voisinage.

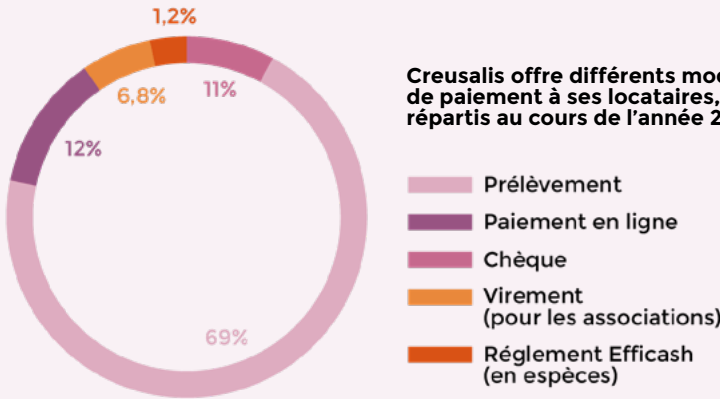


Dans le but d'améliorer encore ce rôle, fin 2024, Creusalis a initié des permanences d'accueil spécifique à destination des locataires afin d'anticiper les conflits de toute sorte avant qu'ils ne dégénèrent. Les permanences proposées en 2024 se sont tenues à Guéret sur le quartier QPV, avec un accueil sur des journées complètes, gratuit et sans rendez-vous.

Quartier	Troubles de voisinage	Faits hors conciliation	Visites sans rapport	Nombre total de visites
Charles de Gaulle	4	0	0	6
Olivier de Pierrebouurg	4	8	2	14
Brésard	7	1	0	7
Sylvain Blanchet Madeleine Chapelle Beauregard	2	0	0	2
ILM Charles de Gaulle	1	0	0	1
Nombre total de situations	17	9	2	30



Les modes de paiement des loyers



Creusalis offre différents modes de paiement à ses locataires, ainsi répartis au cours de l'année 2024 :



## La médiation de proximité et entretien des locaux

### 32

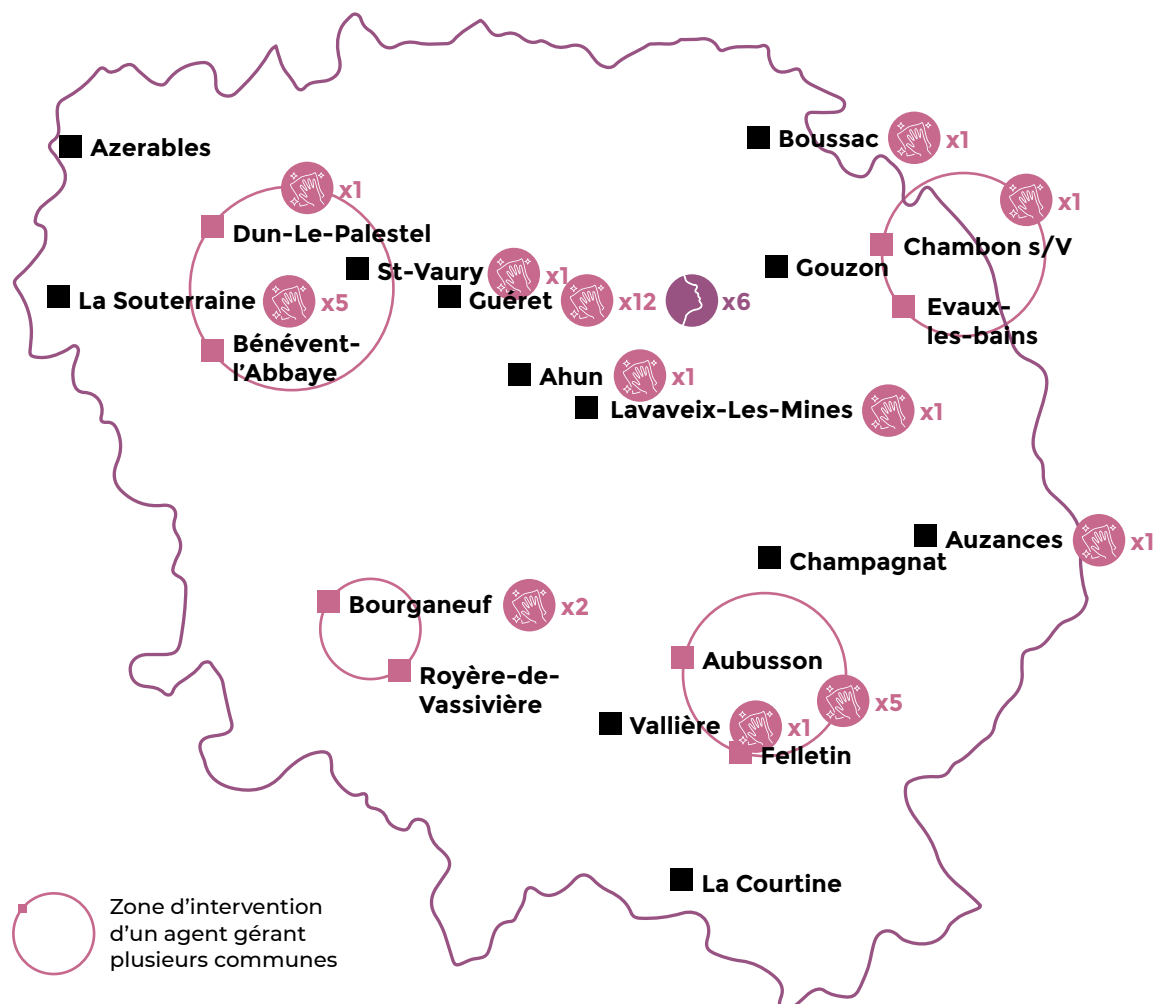
Agents de médiation de proximité et d'entretien des locaux, dont :

-  20 agents à temps plein
-  12 agents à temps partiel
-  6 médiateurs de proximité en quartier QPV

### 2

Entreprises prestataires missionnées pour des remplacements pour un total de 4 884h réalisées en 2024

- Laser Emploi
- Chifonet



## Les événements Quartier Prioritaire de la politique de la Ville, Albatros, Guéret



Cendriers colorés  
Charles de Gaulle



Opération  
Encombrants  
Juin 2024  
Charles de Gaulle

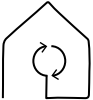


Opération  
Encombrants  
Septembre 2024  
Brésard



## Le départ des locataires

**533**  
Nombre de départs de locataires

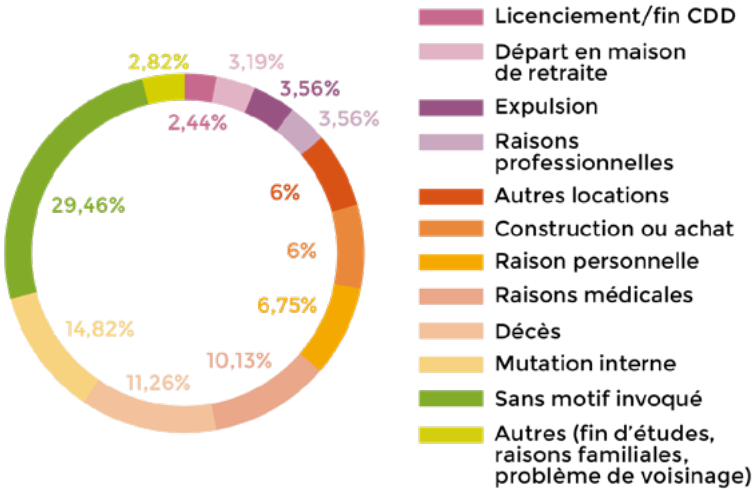


**10,62%**  
Taux de rotation



**79**  
Nombre de mutations

Motifs de départs des locataires



## L'entretien des logements libérés

**537**  
Etats des lieux de sortie réalisés en 2024

En 2024, les services ont réalisé 537 états des lieux de sortie. Des travaux de remise en état d'une partie de ces logements libérés ont été effectués pour un montant de 1 174 967€. 14.2% de cette somme a été refacturée aux locataires sortants.





# Les ressources humaines

.39



## La composition des effectifs

129

Salariés, dont :  
(199, 55 ETP)

- 35 fonctionnaires
- 80 salariés privés
- 9 CDD
- 5 apprentis

En 2024, Creusalis a eu recours à l'intérim pour 1,17 ETP.

+ 23

Arrivées, dont :

- 10 recrutements en CDD
- 11 recrutements en CDI
- 2 contrats d'apprentissage

- 15

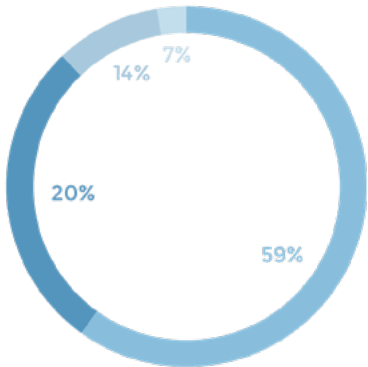
Sorties, dont :

- 6 départs à la retraite
- 2 démissions
- 2 fins de contrats CDD
- 4 licenciements disciplinaires
- 1 licenciement pour inaptitude

84 femmes  
45 hommes

45,2 ans

Âge moyen  
du personnel  
41,76 ans pour les salariés  
56,64 ans pour les fonctionnaires



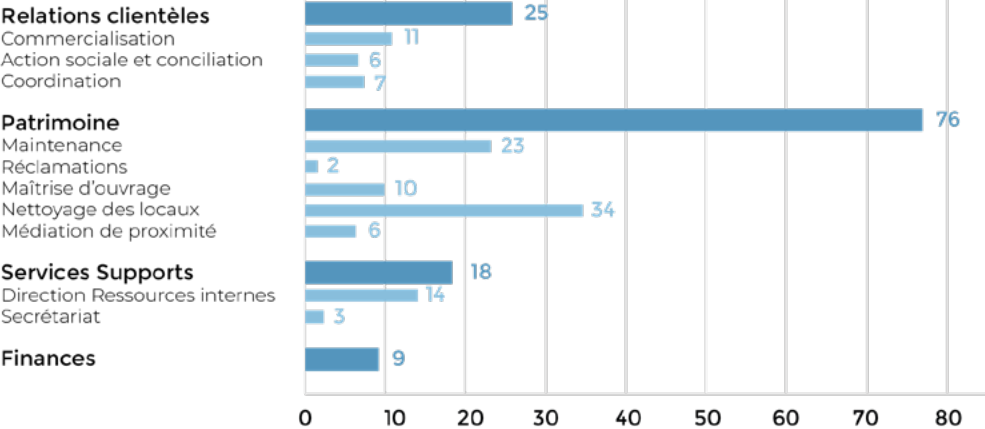
Répartition des effectifs  
par direction

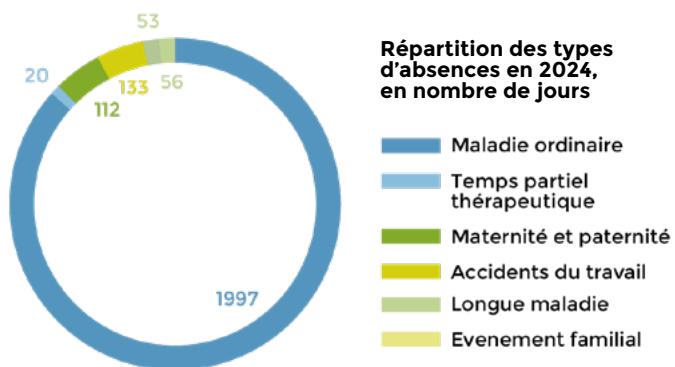
- Patrimoine
- Relations clientèles
- Services Supports
- Finances

### Répartition des effectifs par catégorie et par statut

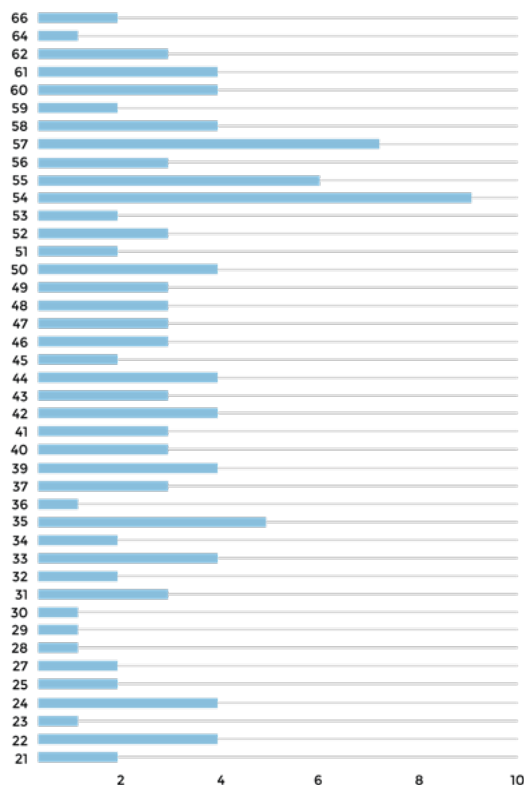
Catégories	Niveaux	Fonctionnaires	Salariés	Total	%
I Ouvriers, Employés	1	9	23	32	24,80%
	2	15	34	49	37,98%
II Techniciens, agents de maîtrise et assimilés	1	1	0	1	0,77%
	2	7	19	26	20,15%
III Cadres	1	1	2	3	2,32%
	2	2	11	13	10,07%
IV Cadres de direction	1	0	4	4	3,91%
	2	0	0	0	0,00%
Total				128+1 (DG)	100%

### Répartition des effectifs par service





Pyramide des âges au 31.12.24



## Les instances représentatives du personnel

Grâce à un dialogue social productif et constructif entre la direction de Creusalis et les deux délégués syndicaux, Thierry Farsat (CGT) et Géraldine DEVAUX (FO), trois accords collectifs d'entreprise ont été signés en 2024 :

- Un avenant à l'accord collectif sur le télétravail dont la version initiale avait été signée en octobre 2022 ;
- Un accord collectif sur la prévention du harcèlement moral, sexuel et des agissements sexistes ;
- Un accord collectif relatif aux négociations annuelles collectives pour l'année 2025.

Sur cette même année, la direction de Creusalis a travaillé sur la refonte intégrale de son règlement intérieur. Des représentants au CSE ont été associés à la réflexion et à la rédaction pour la partie concernant la prévention des risques, l'hygiène et la sécurité.

D'autre part, 7 réunions du CSE ont été organisées, au cours desquelles les thèmes suivants ont pu être abordés :

- Les accidents du travail et leurs analyses ;
- L'information relative à la mise en place d'un marché relatif aux tickets restaurant ;
- La consultation relative à la mise en place d'une porte d'entrée au magasin avec collecte de données personnelles ;
- La consultation relative à la politique sociale, aux conditions de travail et à l'emploi ;
- La consultation relative au document unique d'évaluation des risques ;
- La consultation relative à la situation économique et financière de Creusalis ;
- La consultation sur les orientations stratégiques de Creusalis ;
- La consultation relative à la mise en place d'une convention de gestion de prévoyance pour le personnel fonctionnaire ;
- L'information relative à la refonte du règlement intérieur ;
- L'information sur le calcul de l'index sur l'égalité professionnelle ;
- La consultation relative à la réorganisation des missions du service coordination au sein de la direction des relations clientèle ;
- Le point sur le déploiement de la badgeuse.



## La formation

**Le plan de développement des compétences 2024 représentant un montant de 110 646€ (dont 12 590€ versés au titre des cotisations Uniformation) a notamment été axé sur :**

- La poursuite du déploiement de la formation intelligence émotionnelle à destination de l'ensemble du personnel de **> la direction des relations clientèle**, des chargées d'accueil et de réclamation. Pour rappel, cette action visant à répondre aux problématiques rencontrées par les agents sur le terrain, telles que les incivilités ou les 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 3 dimensions : la conscience et la maîtrise de soi, la conscience sociale et la gestion des relations sociales.
- La prévention des risques par l'intervenant spécialisé en santé-sécurité, Monsieur Christophe CARON afin d'impulser la culture prévention « santé sécurité au travail » et d'améliorer la communication et les réflexes liés à la sécurité. Cette action a été dispensée à tout le personnel encadrant ainsi qu'au personnel de régie, très exposé aux accidents du travail.
- La prévention des actes de harcèlement ayant pour objectifs de sensibiliser et d'informer les collaborateurs matière de harcèlement moral, sexuel et d'agissements sexistes. L'ensemble du personnel de la régie et du personnel encadrant a suivi cette formation. Cette action sera à terme dispensée à tout le personnel de Creusalis, dans les années à venir.
- **> Les techniques de nettoyage** dispensées à tout le personnel d'entretien nouvellement recruté afin de connaître les différents produits et matériels d'entretien ainsi que les surfaces à nettoyer, de s'organiser dans son travail et de maîtriser les techniques professionnelles.

**En 2024 ont également eu lieu les formations obligatoires relatives aux habilitations électriques, aux habilitations amiante, aux travaux en hauteur et aux recyclages de CACES. Au total, 45 actions de formation ont eu lieu sur 2024 réparties de la manière suivantes :**

- 33 actions de formation individuelles visant le maintien ou le développement de compétences (besoins individuels remontés lors des entretiens annuels) ;
- 4 actions de formation dites collectives (intelligence émotionnelle, etc...) ;
- 8 actions de formation obligatoires.



## Les ressources financières





# Les principaux chiffres

en % des loyers

25 804 k€

Chiffre d'affaires

3,16%

Autofinancement de l'exploitation courante  
(en % des loyers)

9,68%

Autofinancement net HLM  
(en moyenne 8,67% sur 3 ans)

4 927 767€

CAF 2024  
(26,5% des loyers, en augmentation de 2,5 points par rapport à 2023)

4 560 k€

Dépenses d'investissements locatifs  
(additions, remplacements de composants)

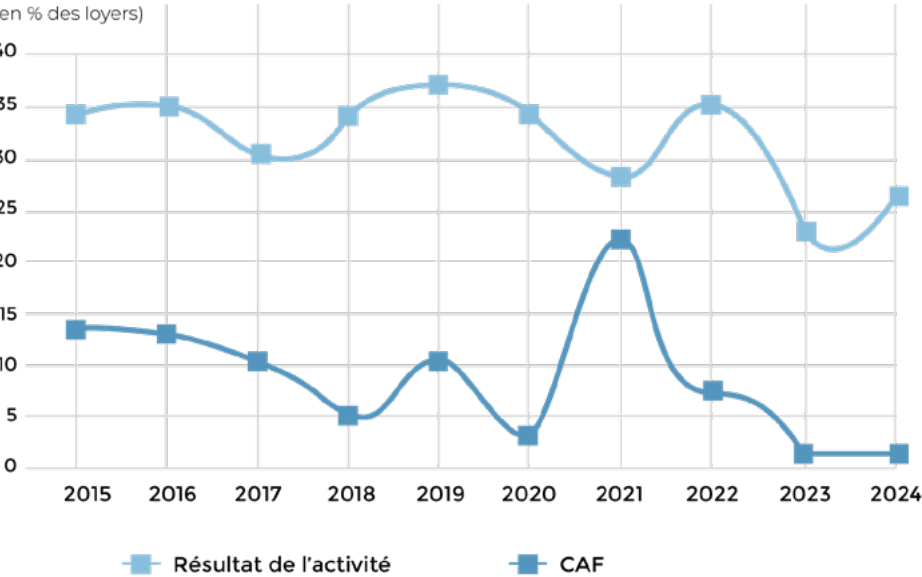
182 266€

Résultat de l'activité 2024  
(0,98% des loyers pour une moyenne nationale à 5,5% en 2023)

547€/logements

Dépenses de maintenance sur le patrimoine

Évolution du résultat de l'activité et de la capacité d'autofinancement de l'organisme



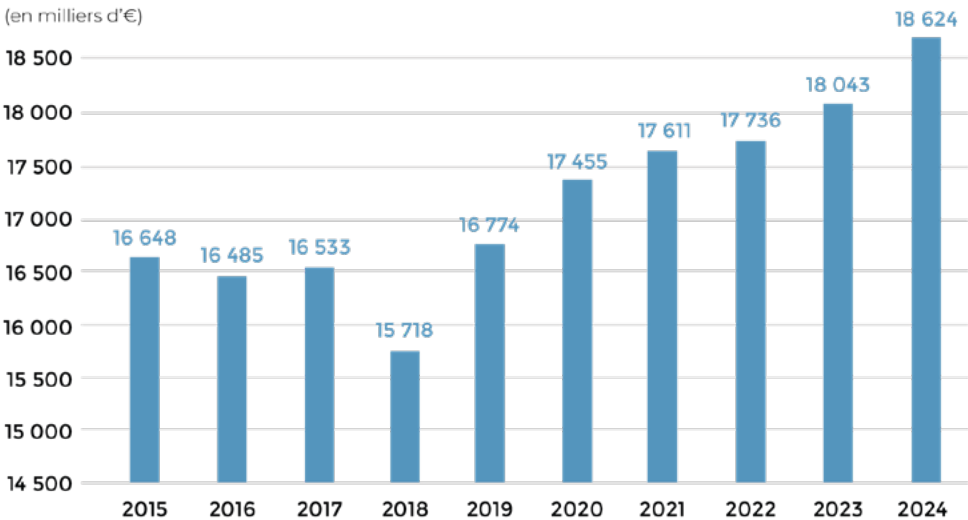


# Les produits

## 1. Les loyers

En 2024, les loyers ont augmenté de plus de 581 K€ d'euros par rapport à 2023 en raison de l'augmentation pratiquée en début d'exercice et des fruits de la lutte contre la vacance.

### Évolution des loyers



## 2. Les ventes

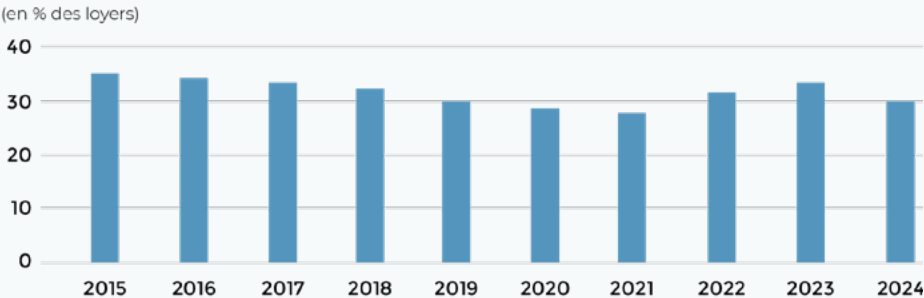
> Les ventes de logements représentent une part assez stable par rapport à l'exercice précédent pour Creusalis, les difficultés pour les ménages à accéder au financement restent le plus gros frein à l'accession pour nos locataires. En 2024, 9 ventes de logements ont eu lieu pour un montant total de 752 000€ tandis qu'en 2023, 7 ventes s'étaient réalisées pour un montant de 471 000 €.

# Les charges

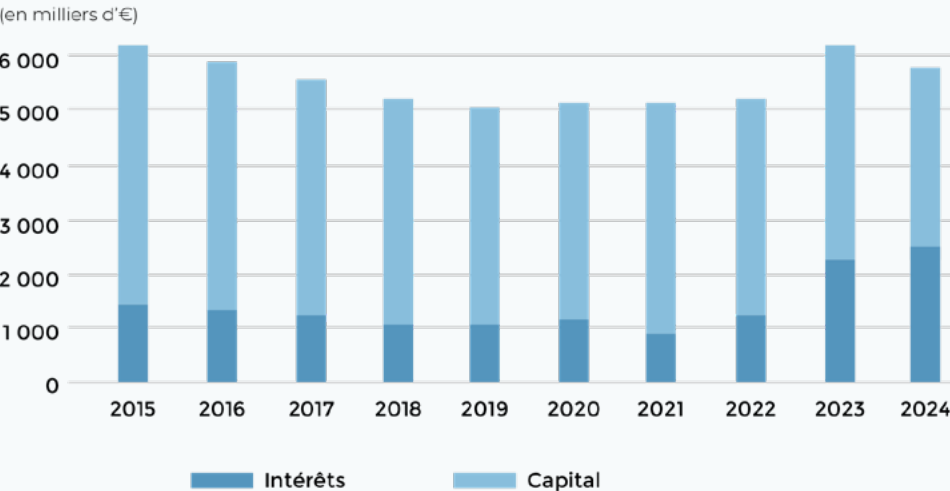
## 1. La dette

En 2024, Creusalis a payé 5, 680 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 30% des loyers pour une moyenne nationale à 39.9% en 2023. Le poids de la dette diminue en pourcentage de loyer en raison du mécanisme de protection de la double révisibilité de la Banque des territoire permettant de différer et de lisser dans le temps les augmentations d'annuités dues aux augmentations du taux du Livret A.

### Évolution du poids de la dette



### Évolution des annuités

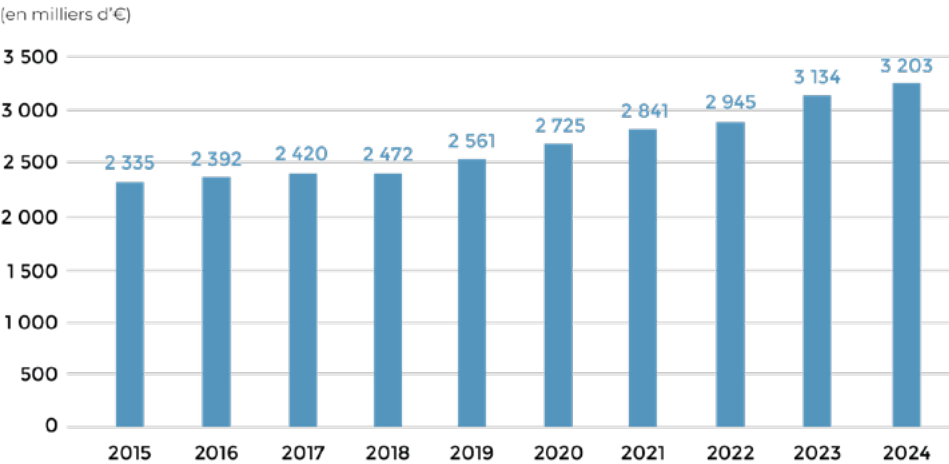




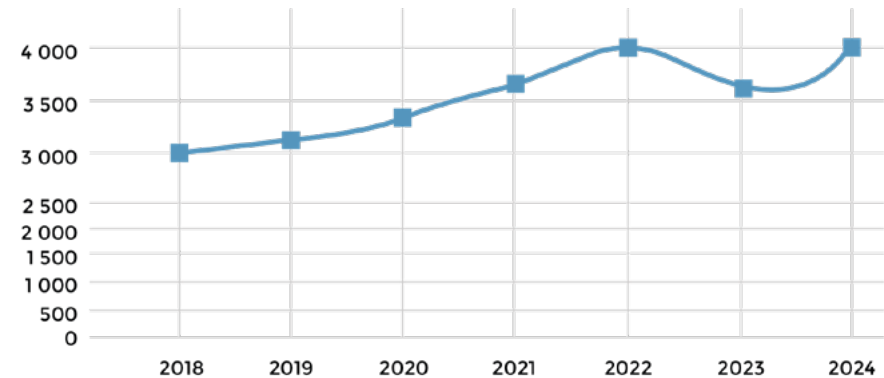
2. La taxe foncière sur les propriétés bâties

La progression de la taxe foncière sur les 5 dernières années résulte de la mise à jour des valeurs locatives et de l'augmentation des taux, elle représente 17% des loyers pour une moyenne nationale à 14,5% en 2022.

Évolution de la taxe foncière



Évolution des frais de personnel



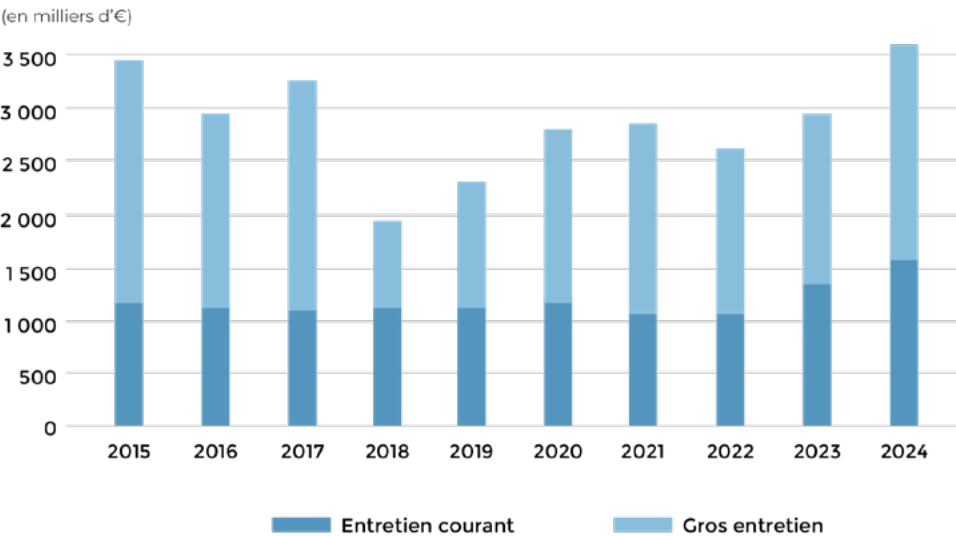
3. Les frais de personnel

Les frais de personnel sont en augmentation cette année, en raison de l'augmentation **> des effectifs**. La part des frais de personnel représente 21,9% du montant des loyers pour une moyenne nationale de 18,3% en 2024.

4. Le coût de la maintenance, y compris la Régie

Les dépenses de **> maintenance** ont augmenté en 2024 par rapport à 2023 : elles s'élèvent à 3 631 k€ et représentent 19,5% des loyers pour une moyenne nationale à 16,5% en 2023.

Évolution des coûts de la maintenance



5. Les frais de gestion

Les frais de gestion augmentent : ils s'élèvent à 2 178 k€ et représentent 11,7% des loyers et 408€ par logement ce qui est supérieur à la moyenne nationale qui est de 366€ par logement.



Sommaire

## 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

## Agence Ouest

---

10, rue Joliot-Curie  
Les Tourterelles  
23 300 La Souterraine

## Antenne commerciale

---

3, rue des sabots  
(Place du marché)  
23 000 Guéret

[www.creusalis.fr](http://www.creusalis.fr)



Sommaire

