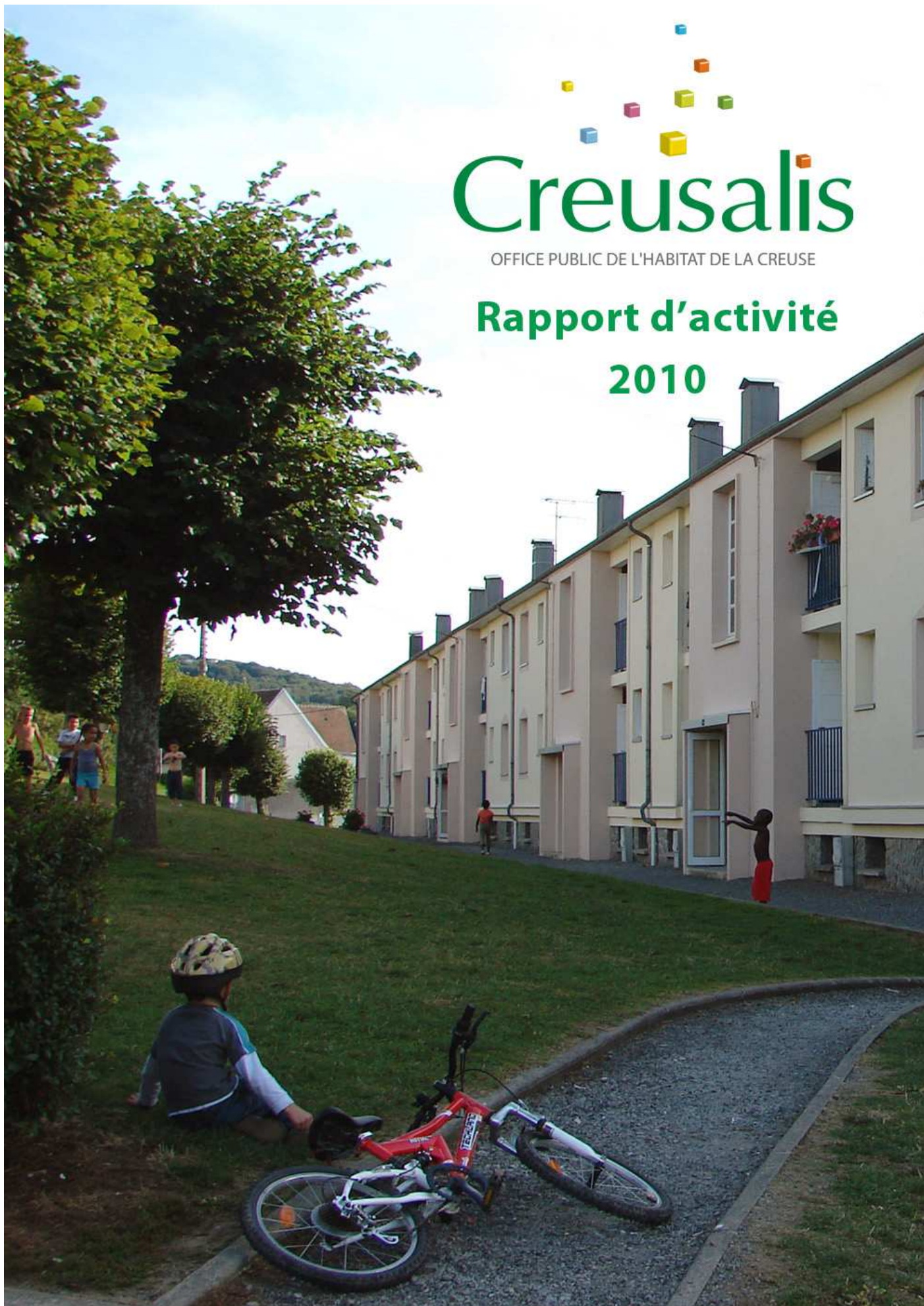




Creusalis

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CREUSE

Rapport d'activité 2010



DONNEES GENERALES

Au 31 Décembre 2009, 5 727 logements avaient été réalisés (modification des équivalences Foyers), 1 115 garages étaient en service, soit une équivalence de 5 838 logements.

Au 31 Décembre 2010, 5 749 logements sont réalisés, 1 129 garages sont en service, soit une équivalence de 5 861 logements.

19 logements ont reçu une décision favorable de financement contre 6 en 2009 et 45 en 2008.

22 logements ont été mis en service contre 27 en 2009 et 45 en 2008.

Les ordres de service délivrés ont permis la mise en chantier de 6 logements contre 49 en 2009 et 33 en 2008, 41 logements étant en cours de construction au 31 Décembre.

Les annexes 1 et 2 explicitent, par communes et par programmes, le détail des chiffres sus-énoncés.

L'ADMINISTRATION

A – LE CONSEIL D'ADMINISTRATION – LES COMMISSIONS

Le Conseil d'Administration s'est réuni 3 fois au cours de l'année (30 Juin - 21 Octobre - 16 Décembre).

Ces réunions se sont tenues au siège de Creusalis avec la participation de représentants de la Direction Départementale des Territoires, de Monsieur le Trésorier Principal de GUERET - Receveur de Creusalis, ainsi que de l'équipe de Direction de Creusalis.

Organisées au siège de l'Office par vote à l'urne ou par correspondance, les élections des représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration se sont déroulées le 3 Décembre 2010. A l'issue de ce scrutin, Mesdames FAVIER, LANSSADE et LAVAUD ont été réélues, Monsieur MONGOURD étant élu en remplacement de Monsieur PETITJEAN.

En outre, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois (23 Mars - 18 Mai - 29 Juin - 19 Octobre - 30 Novembre).

Les délibérations du Conseil et du Bureau ont fait l'objet de procès-verbaux adressés aux Administrateurs et à Monsieur le Préfet de la Creuse.

La Commission d'Attribution des Logements s'est réunie 24 fois, la Commission d'Appel d'Offres 3 fois pour 2 dossiers différents, la Commission des Marchés à Procédure Adaptée 6 fois pour 14 dossiers différents, la Commission d'Inauguration 2 fois, le Conseil de Concertation Locative 2 fois, la Commission plénière « Lutte contre la vacance » 2 fois et la Commission restreinte « Lutte contre la vacance » 1 fois.

B – LE PERSONNEL

1) Composition

Au 31 Décembre 2010, l'effectif total de Creusalis s'élève à 128 personnes dont :

- 101 fonctionnaires
- 1 non titulaire de droit public
- 25 salariés de droit privé
- 1 détaché sur un emploi de droit privé

soit 101,19 personnes en équivalent temps plein (ETP).

Cet effectif est légèrement inférieur à celui de 2009 (- 2,29 % en nombre et - 1,58 % en ETP).

L'embauche de 5 personnes (1 gestionnaire administratif, 1 gestionnaire contentieux locatif, 3 agents d'entretien) et 8 départs d'agents ont eu lieu au cours de l'année (4 agents sont partis en retraite, 1 salarié de droit privé a démissionné, 1 salarié a mis fin à sa période d'essai, 1 salarié a pris acte de la rupture de son contrat de travail et 1 salarié a été licencié pour inaptitude physique).

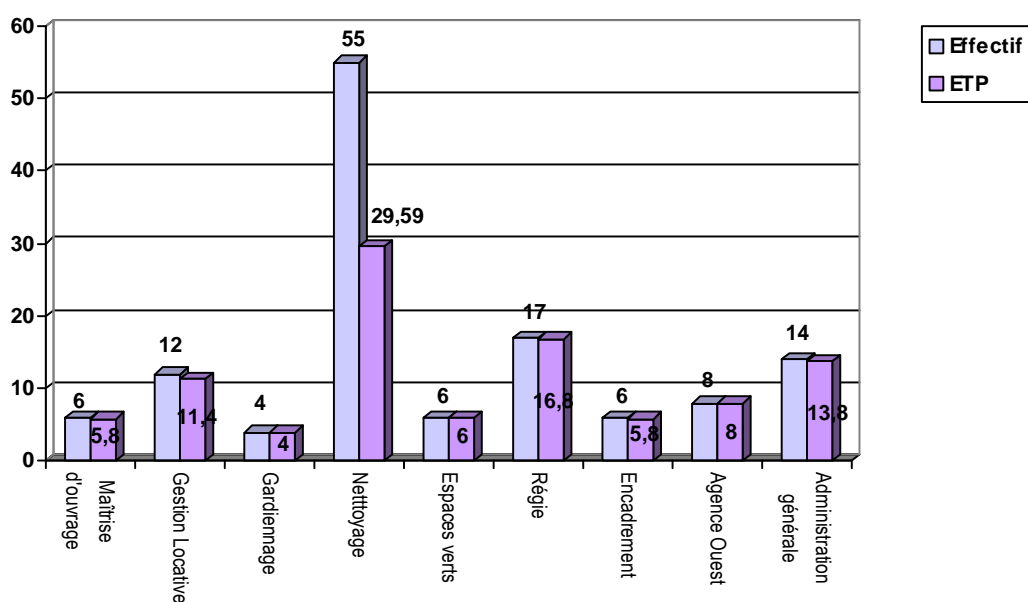
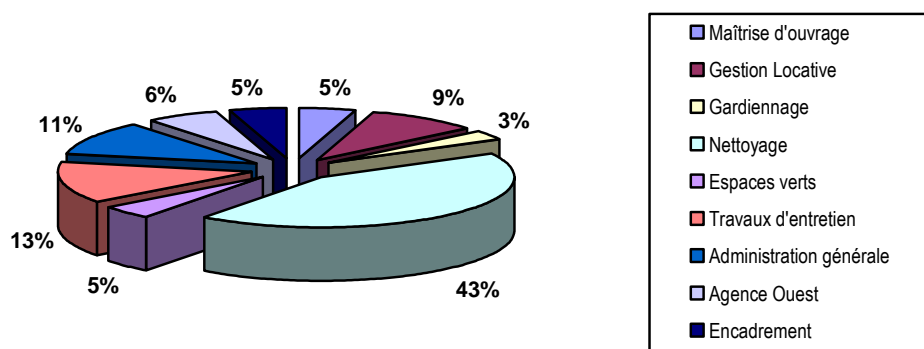
L'effectif des fonctionnaires se répartit ainsi : 4 agents de catégorie A, 8 de catégorie B et 90 de catégorie C.

Pour les salariés, la répartition issue du décret du 27 Octobre 2008 serait la suivante :

- catégorie I « ouvriers et employés »..... 15
- catégorie II « techniciens, agents de maîtrise et assimilés »..... 7
- catégorie III « cadres »..... 2
- catégorie IV « cadres de direction »..... 1

La négociation de l'accord d'entreprise sur le thème de « la classification des emplois et des barèmes de rémunérations minimales » a été clôturée le 02 Juillet 2010. A compter du 1^{er} Septembre 2010, s'ouvre le délai du droit d'option pour les fonctionnaires dont le positionnement sera effectué en 2011.

Au total, 39 hommes et 89 femmes composent le personnel de Creusalis qui se répartit de la manière suivante selon les activités :



Par ailleurs, 2 contractuels ont été recrutés à la Régie pour remplacement de congés maladie.

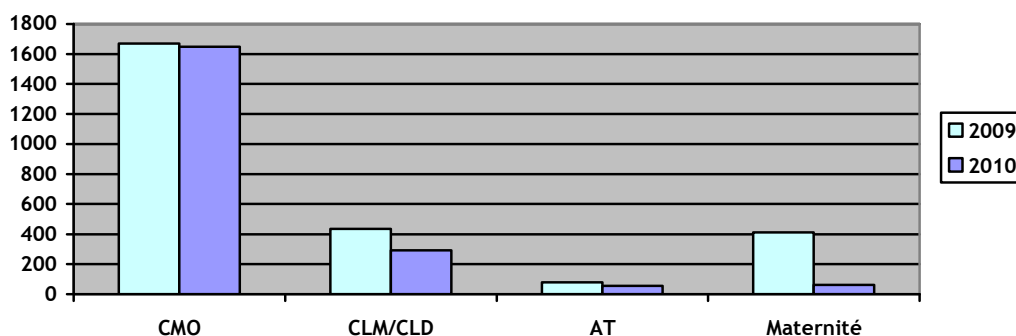
Durant la période de tonte des espaces verts, 3 saisonniers ont été employés par l'intermédiaire d'une agence de travail temporaire pendant 4 mois. 4 intérimaires ont également été embauchés pour un surcroît de travail (Direction des Relations Clientèle), pour le remplacement de deux agents en congé maladie (Direction des Services de Proximité) ainsi que pour le remplacement d'un congé maternité (Direction du Développement).

Enfin, la continuité du service nettoyage lors des absences pour maladie et des congés payés des agents permanents a été assurée en priorité par des titulaires sur leur temps de travail habituel, mais également par le paiement d'heures complémentaires et supplémentaires (29 personnes en ont bénéficié) pour un total de 2 197 heures (soit l'équivalent de 1,4 salarié à temps plein sur l'année), ainsi que l'embauche de 30 contractuels qui ont effectué 4 991,59 heures (soit l'équivalent de 3,1 personnes à temps plein sur l'année).

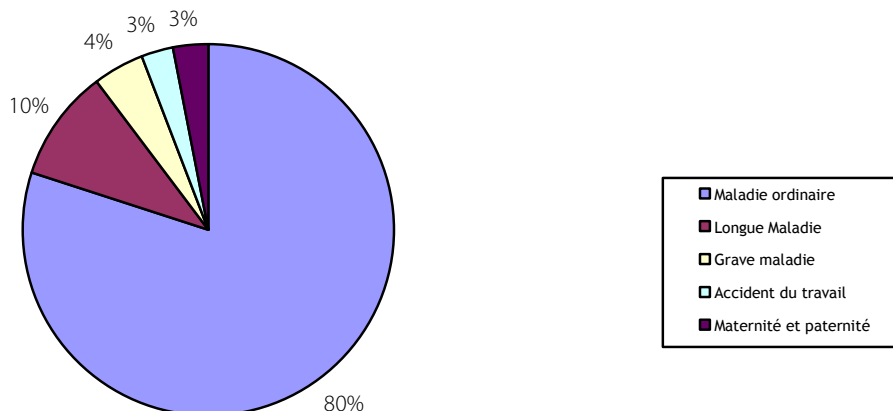
Absentéisme 2010

En 2010, 2 061 jours d'absence (maladie de toute nature, accidents du travail, ...) ont été relevés, soit une moyenne globale de 16,10 jours par agent. Toutefois, deux agents représentent à eux seuls environ 476 jours.

Répartition des journées d'absences par motif



Structure des Absences - Année 2010



Les instances représentatives du Personnel

Au cours de ses 9 réunions, le Comité d'Entreprise a été amené à aborder les thèmes suivants :

- son organisation (règlement intérieur, local, matériel)
- mise en place du carnet de bord des véhicules
- point trimestriel sur l'activité de Creusalis
- mise en place du règlement intérieur de Creusalis
- accords collectifs conclus avec les délégués syndicaux
- projet d'ouverture de l'agence Sud
- bilan formation 2010 et plan de formation prévisionnel 2011
- situation de l'emploi
- présentation de la clôture des comptes 2009.

La Direction de Creusalis ainsi que les délégués syndicaux ont conclu en 2010 les 4 accords d'entreprise suivants ainsi que le règlement intérieur de Creusalis :

▪ **Accord sur la classification :**

Afin de répondre aux exigences du décret du 27 Octobre 2008, les emplois ont été cotés et positionnés les uns par rapport aux autres en se servant de 5 critères d'évaluation (l'autonomie, la responsabilité, la dimension relationnelle, la technicité, les connaissances requises). Chaque critère est précisé par une définition, une échelle de niveaux allant de 1 à 6 et des commentaires illustrant et précisant la logique de progression d'un niveau à l'autre. Chaque emploi est donc évalué en lui attribuant une note de 5 à 30 points et classé en 4 catégories et 8 niveaux maximum.

La négociation de l'accord d'entreprise a été clôturée le 02 Juillet 2010. A compter du 1^{er} Septembre 2010, s'ouvre le délai du droit d'option pour les fonctionnaires dont le positionnement sera effectué en 2011.

La grille de classification de Creusalis est la suivante :

Catégories		Niveaux	Emplois	Classement
I	Employés, Ouvriers	1	Agent d'entretien Employé d'immeuble	5 à 8
		2	Ouvrier de régie Secrétaire Chargé d'activités Médiateur de proximité	9 à 12
II	Techniciens, Agents de maîtrise	1	Magasinier Chef d'équipe régie	13 à 16
		2	Gestionnaire d'activités Conciliateur Conseiller social Conducteur d'opérations	17 à 19
III	Cadres	1	Assistant d'activités Responsable d'unité	20 à 22
		2		23 à 25
IV	Cadres supérieurs	1	Directeur de département	26 à 28
		2		29 à 30

▪ **Accord sur les rémunérations de base :**

A la classification des emplois est associée une grille des rémunérations minimales de base applicables à chaque catégories et niveaux.

La grille des rémunérations de Creusalis est donc la suivante depuis le 1^{er} Janvier 2011 :

Catégories		Coefficient	Rémunération brute minimale de base
I	Employés, Ouvriers	249	1 379,46 €
		255	1 414,88 €
II	Techniciens, Agents de maîtrise	275	1 525,86 €
		300	1 664,57 €
III	Cadres	370	2 052,97 €
		450	2 496,85 €
IV	Cadres supérieurs	625	3 467,85 €
		880	4 882,74 €

▪ **Accord sur l'intéressement :**

Cet accord traduit la volonté de partager, entre Creusalis et les salariés de droit privé, les gains qui peuvent être réalisés du fait d'une meilleure efficacité du personnel, d'une meilleure organisation de Creusalis et du développement de ses activités. Il s'agissait de déterminer une formule de calcul qui reflète l'activité de l'Office. A cet effet, ont été pris en compte le résultat d'exploitation (hors provisions de gros entretien) et l'évolution de la vacance.

Le montant global de l'intéressement comprend une part fixe de 80 % et une part variable de 20 % (en fonction de l'évolution de la vacance hors démolitions engagées). Il est réparti de la manière suivante : 20 % de manière uniforme, 30 % proportionnellement au temps de travail effectif ou assimilé et 50 % en fonction du salaire brut perçu par le bénéficiaire.

▪ **Accord sur la négociation annuelle obligatoire 2010 :**

Tous les ans, Creusalis doit ouvrir une négociation sur les thèmes suivants : égalité professionnelle, durée et organisation du travail. En 2010, cet accord a abouti à :

- l'augmentation au 1^{er} Juillet 2011 de la valeur faciale des chèques déjeuner (passage de 5 à 6 €),
- l'ouverture d'une négociation sur la mise en place d'un plan épargne entreprise avant le 31 Mai 2011,
- l'octroi à certains salariés d'une augmentation de salaire individualisée selon l'expérience, la technicité, l'implication et à l'appréciation de la Direction,
- l'augmentation du barème des rémunérations brutes de base.

▪ **Règlement intérieur :**

Les délégués du personnel informent la direction des réclamations individuelles et collectives relatives aux salaires, à la protection sociale, à l'hygiène et la sécurité ainsi qu'à l'application des accords collectifs et conventions applicables à Creusalis. En 2010, 7 réunions ont été organisées.

Le Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) s'est réuni 3 fois en 2010. Tout au long de l'année, des actions de prévention et d'amélioration de la sécurité ont été menées par les membres du CHSCT et par l'agent chargé de l'hygiène et de la sécurité à Creusalis :

- achat de matériel et d'équipements de protection (EPI)
- création de locaux sanitaires pour les agents de proximité
- mise à jour des trousseaux de secours
- mise en place d'une procédure d'analyse des accidents du travail et de propositions d'amélioration
- mise en place de formation en interne pour les habilitations électriques
- préparation des plaquettes de consignation afin d'empêcher l'accès aux disjoncteurs
- préparation de l'aménagement et de la mise aux normes des ateliers de la régie (travaux qui auront lieu en 2011).

2) Formation

Au cours de l'année, 61 personnes ont suivi des actions de formation (31 au total), notamment auprès de l'A.F.P.O.L.S. organisées au niveau régional, du C.N.F.P.T. et du GRETA CREUSE (formations bureautique), pour un total de 294 jours (+ 13 jours par rapport à 2009), soit une moyenne de 4,82 jours par agent (5,85 jours en 2009), et une dépense totale de 43 291,00 €, en sus des cotisations obligatoires versées au C.N.F.P.T. (1,05 % de la masse salariale) et à Habitat Formation.

Parmi ces actions, 8 ouvriers de la Régie ont assisté à la formation de sauveteur secouriste du travail (S.S.T.). De même, les membres du C.H.S.C.T. ont suivi une formation de trois jours dans le cadre de leur prise de fonction au sein de cette instance.

3) Moyens

Au 31 Décembre 2010, Creusalis compte un parc de 30 véhicules dont 17 sont affectés à la Régie et 5 à l'Agence Ouest. Au cours de l'année, 2 utilitaires et 1 véhicule ont été remplacés ; 1 nouvel utilitaire a été acheté pour l'Agence Ouest.

Des tondeuses, débroussailluses et taille-haies ont été remplacés ; un broyeur à végétaux a été acquis pour l'équipe espaces verts. Ces achats représentent un investissement de 23 126 €.

Enfin, du mobilier a été acquis pour un montant de 8 000 € suite à la réorganisation des locaux au Siège.

4) Hygiène et sécurité

L'agent en charge des questions d'hygiène et de sécurité consacre une journée par semaine à cette activité.

Son action se partage entre des contrôles périodiques obligatoires (comme la vérification des équipements de protection individuelle) et des activités plus ponctuelles.

En 2010, il a notamment remis à jour les contenus des trousse de secours qui équipent les locaux administratifs et les véhicules de Creusalis. De plus, à présent, les locaux des agents de proximité en sont aussi équipés.

En partenariat avec la cellule « formation » de la Direction des Ressources, le recensement des besoins en formation au secourisme ainsi qu'au recyclage des habilitations électriques a été réalisé. Des sessions ont été organisées en 2010 et seront poursuivies en 2011.

Il est à noter que les formations habilitations électriques sont assurées en interne. La formation est animée par Jean AUROUX, Pascal CHAURY et Christian TOURBIER.

5) L'activité des services généraux

Le Secrétariat

60 131 envois et réceptions contre 67 928 en 2009 et 61 471 en 2008 (Annexe 3).

La Commande Publique

Après une augmentation du nombre de marchés au cours des 3 dernières années, 2010 a vu celui-ci diminuer :

202 marchés ont été signés en 2010 (dont 48 présentés en Bureau du Conseil d'Administration), contre 317 en 2009, 285 en 2008 et 220 en 2007.

Ils se répartissent comme suit :

Marchés de travaux :	161
Marchés de services :	32 (dont 19 de maîtrise d'œuvre, 4 de mission SPS et 3 de diagnostic amiante)
Marchés de fournitures :	9

Cette diminution du nombre de marchés est corrélée à l'abaissement des financements des opérations d'investissement :

Travaux dont l'ordre de service a été donné en 2009.....	8 192 900 € H.T.
Travaux dont l'ordre de service a été donné en 2010.....	4 215 200 € H.T. (- 48,55 %)

ainsi que des opérations de maintenance :

Travaux dont l'ordre de service a été donné en 2009.....	3 437 200 € H.T.
Travaux dont l'ordre de service a été donné en 2010.....	1 947 950 € H.T. (- 43,33 %)

L'autre fait marquant est l'augmentation des résiliations : 10 marchés durant l'année 2010 contre 3 en 2009.

En revanche, un net recul des prix (en moyenne – 11 % par rapport aux estimations) a pu être observé.

Par ailleurs, 8 actes de sous-traitance ont été signés, ce qui reste stable en référence à l'année précédente.

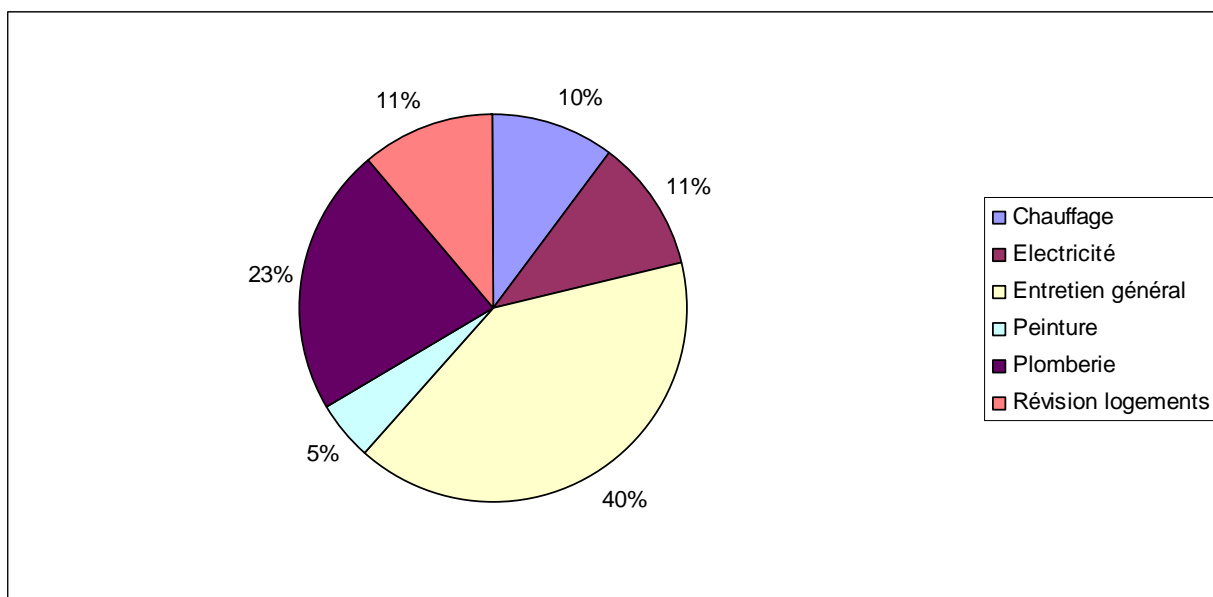
Suite à la mise en place du profil acheteur de Creusalis, le nombre de retraits de dossier de consultation a augmenté et notamment par la voie du téléchargement sur la plate-forme internet. De plus, il y a eu quelques réponses dématérialisées qui n'existaient pas jusqu'alors.

La crise économique et le ralentissement de l'activité, subis de plein fouet par le monde du bâtiment, peuvent expliquer la diminution significative des prix et l'augmentation du nombre de candidats.

La Direction des Services de Proximité

La Régie :

Interventions : En 2010, les ouvriers de maintenance sont intervenus dans les logements ou les parties communes à 5 883 reprises dont 1 873 pour l'Agence Ouest.



Le nombre de ces interventions, ainsi que leur répartition parmi les différents corps d'état, est stable par rapport à l'année 2009.

La relation de proximité :

Les gardiens :

- Réunions de l'ensemble des gardiens au siège social les 20 Mai et 16 Novembre 2010,
- Création d'une loge pour le gardien de Brésard (mise en service début 2011).

Les personnels de proximité :

- Réunions du personnel par secteurs d'activité les 24 Février et 1^{er} Mars à GUERET, le 25 Février à EVAUX LES BAINS et le 2 Mars 2010 à AUBUSSON,
- Achat de chaussures adaptées à l'activité de ménage.

L'Agence Ouest :

L'ouverture de l'Agence Ouest s'est faite en Septembre 2009 ; l'année 2010 a donc été une année de mise en place.

L'équipe réunie autour de Philippe MARCELOT, responsable d'agence, prend à cœur la mission qui lui a été confiée : offrir un service de proximité de qualité.

A l'occasion de la Fête des Voisins, Creusalis a offert un rafraîchissement aux habitants de Jean Macé à LA SOUTERRAINE. Ce moment de convivialité a été apprécié de tous.

Un groupe de travail « Etat des lieux » composé de chargés de clientèle du siège et de l'agence s'est réuni sous la conduite du responsable d'agence. Son objectif était de produire un nouvel imprimé d'état des lieux. Ce document devait être simplifié afin de réduire le temps d'intervention des chargés de clientèle mais aussi de permettre à d'autres salariés de réaliser des états des lieux (gardiens, ouvriers, ...)

A compter du mois de Juin, le nouvel imprimé a été utilisé en test à l'agence Ouest puis étendu à l'ensemble du patrimoine en fin d'année.

Jean-François JOSSE a ainsi pu se former à la réalisation des états des lieux sur le secteur de BOURGANEUF ; Il est maintenant opérationnel. Emmanuel BARRET, quant à lui, commence sa formation.

La Direction des Relations Clientèle

La Convention d'Utilité Sociale :

Prévue par la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 Mars 2009, la Convention d'Utilité Sociale devait être signée entre chaque organisme H.L.M., sa collectivité de rattachement et l'Etat avant le 31 Décembre 2010, le projet devant être élaboré par l'organisme avant le 30 Juin.

Elle a pour objet le projet professionnel et social de Creusalis pour les années 2011 - 2016 et fixe ses orientations stratégiques pour ses décisions d'investissement, d'accueil et de gestion sociale, d'exploitation du patrimoine locatif et de qualité de service aux habitants.

Souhaitant traduire dans cette convention l'esprit de dialogue et des propositions communes avec le Département et l'Etat, les services de l'Office ont fourni un important travail de rédaction et conduit quatre réunions de présentation de l'organisme et de son Plan Stratégique de Patrimoine, proposé les diverses classifications et segmentations du parc ainsi que les engagements de Creusalis dans l'ensemble des champs visés par la convention.

Le document a été validé par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 30 juin 2010 et amendé lors de la réunion du 21 Octobre.

La signature ayant été reportée au 30 Juin 2011 par la Loi de Finances, les négociations avec l'Etat ont ensuite été reportées au premier semestre 2011.

L'enquête de satisfaction des locataires :

L'enquête de satisfaction des locataires a été mise en œuvre auprès de 550 locataires questionnés par téléphone entre le 16 Septembre et le 11 Octobre 2010.

Cette étude portait sur la relation locataire, l'équipement et le coût du logement, les parties communes et espaces extérieurs, la qualité de vie et les services rendus.

Par delà la mise en évidence d'un niveau de satisfaction particulièrement élevé (86 % en général, 87 % à l'égard des services rendus) et d'une recommandation de 9 locataires sur 10, l'enquête fait ressortir la position confortable de Creusalis comparativement aux autres bailleurs sociaux limousins (+ 5 points) et nationaux (+ 7 points).

Tous les indicateurs sont dans le vert même si des actions circonstanciées devront être menées ou poursuivies pour améliorer notamment la reconnaissance des agents de proximité et l'entretien des parties communes, au rang desquelles figurent en premier lieu les ascenseurs.

Le groupe de travail « Lutte contre la vacance » :

A travers deux réunions en séance plénière et plusieurs autres en formation plus restreinte, le groupe de travail « Lutte contre la vacance », qui réunit des Administrateurs et des membres du personnel de chacun des services, a initié diverses actions et en particulier visant à améliorer la communication interne et externe de Creusalis.

Ont ainsi été décidées les actions principales suivantes :

- Embauche d'un chargé de communication en C.D.D.
- Création d'un site Internet
- Création d'un journal des locataires
- Elaboration de tableaux de bord
- Formation des chargés de clientèle aux techniques de la communication
- Réserve de 10 % des crédits d'entretien pour les immeubles avec problèmes de vacance
- Formalisation d'échanges avec les élus des territoires.

La Direction des Systèmes d'Information et de Communication

La Direction des Systèmes d'Information et de Communication (D.S.I.C.) assure prioritairement le développement du système d'information de Creusalis face aux évolutions technologiques et réglementaires. Elle répond également aux objectifs fixés par le Conseil d'Administration et assure une assistance auprès des utilisateurs. Son domaine d'activité s'est élargi à la communication de Creusalis.

Quelques chiffres :

Parc informatique

- 52 postes utilisateurs composés de :
 - 28 clients légers,
 - 13 ordinateurs de bureau,
 - 11 ordinateurs portables,
- 4 serveurs.

Matériel de reprographie

- 5 copieurs multifonctions dont 2 ayant la fonction fax,
- 2 imprimantes recto/verso pour le secrétariat.

Domaine des télécommunications

- 1 site distant équipé de 2 T0 & 5 SDA,
- 1 site principal équipé de 4 T0 & 20 SDA,
- 33 téléphones mobiles.

Points marquants :

L'année 2010 a débuté par la mise en service du paiement par T.I.P. La corrélation entre les intervenants et les courtes périodes de test ont rendu difficile sa mise en œuvre.

La D.S.I.C. a participé à des réunions d'informations afin d'anticiper la mise en application de différentes réformes. La principale concerne la demande de logement pour laquelle des adaptations de l'application "PREM" ont été nécessaires.

La D.S.I.C. a également contribué à la réalisation de l'enquête de satisfaction initiée par l'A.R.O.L.I.M.

Parallèlement, une application de gestion du parc véhicules a été développée en interne. Couplés à ce programme, des comptes véhicules ont été créés sur l'agenda partagé permettant de gérer leur réservation et les visites d'entretien.

En plus de son importante activité quotidienne de gestion du parc informatique et d'assistance aux utilisateurs, la D.S.I.C. a développé tout au long de l'année différents supports de communication :

- création d'un modèle de panneau de chantier,
- réalisation et publication d'encart publicitaire,
- conception et publication d'une page de contact sur le site Internet,
- réalisation de support signalétique pour le service sécurité.



La D.S.I.C. a été sollicitée pour les élections des représentants des locataires. Elle a pu tester à cette occasion l'enveloppe "T" : cette dernière s'est avérée un bon outil et a permis de réduire considérablement les coûts d'environ 80 %.

LA CONSTRUCTION ET L'ENTRETIEN

OPERATIONS D'INVESTISSEMENT - ORDRES DE SERVICE 2010

(Annexe 4)

A – CONSTRUCTION NEUVE ET ACQUISITION - AMELIORATION

1) Acquisitions foncières

Au cours de l'année 2010, Creusalis a procédé aux acquisitions à titre onéreux suivantes :

a) Terrains :

Le terrain d'assiette du projet de construction de 6 logements à GOUZON a été acquis pour la somme de 23 046 €.

b) Immeubles bâtis :

Néant

c) Echange de terrain :

Néant

2) Cessions immobilières

Au cours de l'exercice 2010, Creusalis a procédé aux ventes suivantes :

Pavillon n° 10 Impasse J. de Cessac – SAINT SULPICE LE GUERETOIS	70 000 €
Pavillon n° 67 Laschamp de Chavanat – SAINT FIEL	73 500 €
Pavillon n° 69 Laschamp de Chavanat – SAINT FIEL	70 000 €
Pavillon n° 5 Lot. La Ville Gozet – SOUMANS	72 000 €

3) Le financement P.L.U.S. et P.L.A.I.

19 logements contre 6 en 2009 ont reçu une décision favorable de financement au cours de l'année 2010.

Il s'agit des opérations de :

- SAINT AGNANT DE VERSILLAT - 4 logements, répartis en 3 P.L.U.S. et 1 P.L.A.I.. Le coût moyen de ces pavillons ressort à 116 540 € contre 114 220 € en 2009,
- GUERET - 15 logements collectifs, répartis en 9 P.L.U.S. et 6 P.L.A.I. sur le site de l'école Camille Claudel démolie par la municipalité de GUERET. Le coût moyen de ces logements ressort à 83 900 €.

Au cours de l'exercice, les subventions d'Etat ont été réduites en étant portées à 100 € par logement financé en P.L.U.S. et 8 000 € en P.L.A.I.

Il est à noter que deux opérations figurant en liste complémentaire dans la programmation n'ont pu être étudiées. Il s'agit de la construction de 15 logements individuels sur le site de Champegaud à GUERET où l'étude d'urbanisme prévue par la municipalité n'a pu être finalisée et la construction de 4 logements à CHENERAILLES où la définition du foncier, dépendant de l'implantation de la Gendarmerie proche, ne nous a pas été communiquée.

B – AMELIORATION DU PARC EXISTANT

202 logements répartis sur les opérations suivantes ont été financés sur l'exercice 2010 :

▪ LA SOUTERRAINE - Le Puycharraud - 102 logements.....	3 023 000 €
▪ GUERET - Rue des Tanneries - 32 logements.....	661 000 €
▪ SAINT QUENTIN LA CHABANNE - 6 logements.....	129 000 €
▪ LE MONTEIL AU VICOMTE - 5 logements.....	48 000 €
▪ GUERET - 2 Rue du 11 Novembre - 19 logements.....	472 000 €
▪ LA COURTINE - Le Chabanou - 20 logements.....	427 000 €
▪ MARSAC - 12 logements.....	256 000 €
▪ MAINSAT - 6 logements.....	132 000 €

soit un coût moyen de 23 500 € par logement.

La subvention de l'Etat, nulle en 2009, a été portée à 100 € par logement, la participation du Conseil Général étant attendue à hauteur de 1 300 € par logement.

Les opérations de LA SOUTERRAINE - 102 logements et GUERET - 19 logements, dont la performance énergétique après travaux est passée de la catégorie E à la catégorie C, ont bénéficié d'un éco-prêt (1,90 % sur 15 ans) et d'une subvention FEDER (fonds européens) d'un montant de 1 000 € par logement.

D'autre part, l'opération de GUERET - Rue des Tanneries - 32 logements - a fait l'objet d'une certification « Patrimoine, habitat et environnement » délivrée par CERQUAL qui a généré une subvention régionale de 3 000 € par logement.

Cette certification porte essentiellement sur le respect de la qualité environnementale lors du déroulement du chantier. Elle fait état notamment de la réduction des nuisances, de la propreté du chantier, du tri des déchets, de la qualité des matériaux...

Un autofinancement d'un montant moyen de 4 400 € par logement a été affecté à toutes ces opérations.

C – DEMOLITION D'IMMEUBLES

L'opération de GUERET - Champegaud (52 logements) a été réalisée pour un coût total de 172 000 €.

Les opérations suivantes ont été subventionnées :

▪ GUERET - Champegaud (2 ^{ème} tranche).....	48 860 €
▪ AUBUSSON - Rue Vaveix.....	83 900 €
▪ CROCC - Route de Magnat.....	196 000 €
▪ FELLETIN - Sainte Espérance (18 logements sur 28).....	110 000 €

Les 10 logements restants sur FELLETIN ont l'assurance d'être financés en 2011.

Ces opérations ont bénéficié d'une subvention d'Etat (35 % et 28,5 % pour FELLETIN) et d'un autofinancement à hauteur de 4 450 € par logement.

D – MAINTENANCE ET ENTRETIEN

MAINTENANCE ET GROS ENTRETIEN – ORDRES DE SERVICE 2010

(Annexe 5)

1) Maintenance

Pour l'année 2010, la somme de 2 447 449 € a été comptabilisée au titre des travaux de maintenance contre 1 631 149 € en 2009.

Elle concerne :

	Montants T.T.C. (T.V.A. 5,5 %)
Remplacement de menuiseries extérieures	1 098 043 €
Réfection de chaufferies	153 081 €
Réfection du chauffage électrique	141 400 €
Réfection de terrasses	114 231 €
Ravalement de façades	520 662 €
Plomberie Sanitaire	124 814 €
Réfection de couvertures	295 218 €

2) Entretien

Une somme globale de 2 046 562 € a été consacrée aux travaux d'entretien des immeubles en 2010, contre 2 037 956 € en 2009, répartie comme suit :

	Montants
Entretien courant dont 10 811 € récupérables au titre des charges	242 561 €
Gros entretien	934 510 €
Réfection logements après E.L. dont 58 661 € récupérés au titre des réparations locatives	869 491 € <i>- 25 % par rapport à 2009</i>

3) L'étude énergétique du patrimoine

Sous l'égide de l'A.R.O.L.I.M., le parc des organismes du Limousin a fait l'objet d'une étude portant sur les performances énergétiques des logements.

L'étude réalisée par Habitat Territoire Conseil a porté sur 4 853 logements du patrimoine de Creusalis, les logements ayant été construits sous RT2000 et RT 2005 n'étant pas concernés.

Après saisie des différentes données par les services (surface, orientation, type de bâti, isolation existante, ...), les logements ont été classés selon une étiquette énergétique allant de A à G par ordre décroissant de performance.

Les résultats constatés sont les suivants :

Energie :

C	→	293 logements
D	→	3 017 logements
E	→	1 172 logements
F	→	359 logements
G	→	12 logements

Les résultats sont conformes à la moyenne régionale.

Ces éléments ont été intégrés au Plan Stratégique de Patrimoine et sont une aide précieuse aux prises de décisions financières et techniques.

LES FINANCES

Rapport du Receveur de Creusalis, Office Public de l'Habitat de la Creuse

Les opérations comptables de la gestion 2010 ont été clôturées à l'issue de la journée complémentaire, après accord entre le Directeur Général de Creusalis et le Receveur.

Les résultats du compte financier font apparaître :

▪ **Montant des titres de recettes émis** (compte tenu des annulations et réductions) :

▫ Ressources du Tableau de financement :	6 054 915,95 (hors 775 et CAF)
▫ Compte de résultat :	22 963 520,39

TOTAL..... 29 018 436,34

▪ **Montant des mandats émis** (compte tenu des annulations) :

▫ Emplois du Tableau de financement :	14 727 036,41
▫ Compte de résultat :	23 471 415,13

TOTAL..... 38 198 451,54

Ce qui donne :

▪ **Résultat déficitaire**..... **507 894,74**

▪ **Capacité d'autofinancement budgétaire**..... **5 786 030,66**
(résultat corrigé des opérations d'ordre mixte hors transfert d'intérêts compensateur et des produits de cession)

▫ Produit des cessions d'actif :	301 500,00
▫ Ressources du Tableau de financement :	12 142 446,61
▫ Emplois du tableau de financement :	14 727 036,41

▪ **Prélèvement sur le fonds de roulement**..... **2 584 589,80**
(Emplois du tableau de financement – Ressources du tableau de financement)

Sont détaillés ci-après, certains postes du bilan, tant en recettes qu'en dépenses, pour les années 2008 à 2010, afin d'en apprécier l'évolution :

RECETTES	2008	2009	2010
Subventions Etat, Région, ...C/131	793 784.27	1 101 828.82	787 770.21
Participation des Employeurs C/1321	69 845.23	16 822,77	14 808.22
Emprunts à plus d'un an C/1641	4 255 580.00	4 904 430	4 795 976.00

DEPENSES	2008	2009	2010
Immeubles de rapport	6 944 125.68	7 445 465.86	9 466 360.77
Bâtiments administratifs	6 895.39	85 601.67	43 161.45
Foyers	245 131.47	158 641.41	105 966.31
Achat terrain	192 586.73	200 165.24	26 480.76
Véhicule	28 720.70	121 522.35	82 170.68
Amortissement emprunts	3 802 624.65	3 342 550.61	4 145 721.69

Les dotations aux comptes d'amortissements et aux comptes de provisions (Comptes 281 et 291), destinées à l'entretien et à la rénovation du patrimoine de l'Office, s'élèvent aux sommes suivantes :

- au 31 décembre 2008 = 66 799 963.63 €
- au 31 décembre 2009 = 70 135 414.29 €
- au 31 décembre 2010 = 71 897 922,16 €

Comptes 281 Amortissements des immobilisations corporelles :

COMPTES	2008	2009	2010
2813 Amortissement des constructions	65 753 590.05	68 960 553.61	70 860 024.99
2815 Amortissement des installations techniques	112 499.96	115 717.81	137 134.74
2818 Amortissements autres	799 352.83	855 693.33	829 581.34
TOTAUX	66 665 442.84	69 931 964.75	71 826 741.07

L'évolution sur les trois derniers exercices de certains postes spécifiques de l'Actif et du Passif est résumée ci-dessous :

A C T I F			
COMPTES	2008	2009	2010
205 Concessions	8 556.72	14 324.55	24 962.25
211 Terrains	7 251 423.01	7 438 461.00	7 256 307.65
21311 + 2134 Constructions locatives	143 405 745.61	149 452 460.25	154 425 424.36
21315 Bâtiments administratifs	1 435 420.02	1 538 518.94	1 584 874.99
218 Autres immob. corporelles	1 025 978.75	1 153 401.13	1 119 632.10
231311 Immeubles de rapport	3 718 108.80	4 500 547.75	6 853 806.58
23131501 Bâtiments administratifs	147.11	0	5 445.29
231318 Foyers	193 371.02	30 015.56	109 749.92
27 Immobilisations financières	0	0	0
28 Amortissements	66 670 744.42	69 939 936.26	71 839 127.33

P A S S I F			
COMPTES	2008	2009	2010
102 Dotations	2 633 892.83	2 633 892.83	2 633 892.83
1033 Dons et legs	768 258.34	789 373.34	789 828.34
106 Excédent d'exploitation affecté à l'investissement	8 956 881.13	11 855 862.63	13 243 499.65
110 Report à nouveau	10 584 108.14	9 010 660.54	8 773 114.68
131 Subventions	18 739 238.81	19 670 422.68	20 066 281.19
162 Emprunts sur collecte 1 %	1 014 904.22	977 497.20	940 148.42
164 Emprunts auprès des établissements bancaires	67 008 488.16	68 607 774.67	69 295 377.76
165 Dépôts reçus	853 256.52	882 771.56	903 010.04
167 Dettes assorties de conditions particulières	80 389.73	71 107.77	61 825.81
16881 Intérêts courus non échus	1 633 009.31	1 431 924.39	1 190 061.70
16883 Intérêts compensateurs	2 084 311.46	2 136 670.71	1 733 948.70

SITUATION DE LA DETTE :

	2008	2009	2010
Dettes au 1 ^{er} Janvier Hors ICNE	70 744 396.67	71 041 350.19	72 675 821.91
dont Dépôt de garantie	828 549.80	853 256.52	882 771.56
Emprunts perçus dans l'année	4 255 580.00	4 904 430.00	4 795 976.00
Dépôts de garantie reçus	174 553.86	185 273.22	174 971.16
Remboursements prêts	-3 809 837.78	- 3 351 832.57	- 4 155 003.65
Dépôts de garantie restitués	-149 847.14	- 155 758.18	- 154 732.68
Variation des intérêts compensateurs	-173 495.42	+ 52 359,25	- 402 722.01
Dettes au 31 Décembre hors ICNE	71 041 350.19	72 675 821.91	72 934 310.73

POIDS DE L'ANNUITE DE LA DETTE :

L'Office a remboursé :	<u>en 2008</u>	<u>en 2009</u>	<u>en 2010</u>
• Intérêts.....	2 931 014	2 932 359	1 915 167
• Capital sur emprunts locatifs (2.21 col 10)	3 564 165	3 231 995	3 760 943
	-----	-----	-----
	6 495 179	6 164 354	5 676 110

Prise en charge des loyers	2008	2009	2010
Loyers (C/704)	15 517 310	15 931 143	16 005 827
Annuité de la dette	6 495 179	6 164 354	5 676 110
Ratio du poids de l'annuité rapporté au montant des loyers et charges	41,86 %	38,69 %	35,46 %

Le ratio du poids de l'annuité sur emprunts locatifs rapporté au montant des loyers est en baisse.

RESULTAT DE L'EXERCICE :

Le Report à Nouveau

Au 1^{er} janvier 2010, l'excédent de fonctionnement non affecté s'élevait à..... 9 010 660.54
(Compte 110 - Crédeurs)

L'excédent de fonctionnement de l'exercice 2009 a, par délibération du Conseil d'Administration de Creusalis été imputé au Report à Nouveau (Compte 110)..... 1 223 993.54

Nouveau solde du C/110..... 10 234 654.08

Afin de financer les immobilisations, un prélèvement a été effectué pour être transféré au Compte 1067..... 1 461 539.40

Au 31 décembre 2010, le solde créditeur du C/110 s'établissait donc à..... 8 773 114.68
(Excédent de fonctionnement non affecté)

Le Déficit du compte de résultat

▪ Recettes 22 963 520.39

▪ Dépenses de fonctionnement..... - 23 471 415.13

Il en résulte un Déficit de **- 507 894.74**

Ce déficit corrigé des plus ou moins value de cession sera affecté ou reporté selon la décision du Conseil d'Administration.

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT :

La capacité d'autofinancement s'analyse comme l'excédent global des encaissements sur les décaissements dégagés par l'activité au cours d'une année (corrigé du produit des cessions d'actif et des intérêts compensateurs).

	2008	2009	2010
Loyers (C 704)	15 517 310	15 931 143	16 005 827
Capacité d'autofinancement	5 186 808	5 204 691	5 804 507
Rapport de la C.A.F. aux loyers	33.43 %	32,67 %	36,26 %

Après une forte diminution en 2008, la CAF s'est stabilisée en 2009 et progresse de 11,5 % en 2010.

Les loyers ayant progressé dans des proportions moindres, le poids de la CAF dans les loyers en est corrélativement augmenté.

Les charges enregistrent une augmentation de 7,5 % en raison d'une augmentation des dotations aux provisions pour gros entretien et des charges sociales et malgré une diminution des charges financières.

Les produits sont stables en raison de l'augmentation faible des loyers et de la diminution des produits financiers et ce malgré une progression du produit des cessions d'éléments d'actifs.

SITUATION DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2010, la trésorerie se présente comme suit :

- Placements à court et moyen terme - C/508	2 761 834,15
- Fonds déposés au trésor C/515	890 308,21
- Compte à terme C/516	9 612 000,00
- Caisse d'Épargne C/5171	48 632,37

TOTAL.....	13 312 774,73

Les bénéfices réalisés sur les placements sont les suivants :

- Revenus des autres immobilisations financières C/7628	20 508,00
- Revenus des comptes à terme C/7631	22 567,20
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières C/767	5 864,16

TOTAL.....	48 939,36

	2008	2009	2010
Total des loyers C/704	15 517 310	15 931 143	16 005 827
Revenus des placements	588 578	336 869	48 939
Revenus des placements rapportés au montant des loyers	3.79 %	2.11 %	0.31 %

Estimation des valeurs en portefeuille au 31 Décembre 2010 :

- CDC Trésor Première Monétaire :	1 727 801,74 €
- Comptes à terme CDC	9 612 000,00 €
- Ecureuil SENSIPREM: 223 titres	530 748,92 €
- Ecureuil MONEPREMIERE C : 83 titres	197 971,60 €
- Cible FCP : 598 titres	305 311,89 €

	12 373 834,15 €

Disponibilités :

Le solde débiteur des comptes de classe 5 au 31 décembre 2010 s'élève à 13 751 990,03 €, rapporté au montant des dépenses de l'exercice ayant donné lieu à décaissement (fonctionnement + investissement), il représente 151 jours de dépenses.

RECOUVREMENT DES LOYERS

Le montant des loyers et charges mis en recouvrement en 2010 s'est élevé à 21 120 066 €, il était en 2009 de 21 039 192 €

Restes à recouvrer sur locataires - Exercice 2010 :

Prise en charge.....	15 592 566,47
Recouvrements et annulations au 31.12.2010.....	13 892 973,96

Reste.....	1 699 592,51
Frais de poursuites rattachés du 01.01. au 30.04.2011.....	8 230,69

	1 707 823,20
Recouvrement du 01.01. au 30.04.2011.....	989 597,02

Reste à recouvrer.....	718 226,18

	2007	2008	2009	2010
	30/04/2008	30/04//2009	30/04/2010	30/04/2011
% d'impayés par rapport à la part locataire	4.61	4.53	4.54	4.60
% d'impayés par rapport à l'ensemble des loyers A.P.L. confondus	3.32	3.28	3.32	3.40

Pour mémoire, les dernières statistiques nationales connues concernent la situation des impayés au 30 Juin 2010. Elles sont résumées dans le tableau ci-dessous qui illustre la situation de Creusalis par rapport à différents agrégats.

	Taux de recouvrement au 30/06/2009 Exercice courant	Taux de recouvrement au 30/06/2010 Exercice courant
CREUSALIS	95,72	96,04
Groupe 3000-9999	96.92	96.42
Inter-Région	96.49	95.84
Moyenne nationale	96.89	96.67

Restes à recouvrer - Exercices antérieurs :

Au 30 avril, les restes à recouvrer sur loyers des exercices antérieurs s'élèvent à :

ANNEE	30 Avril 2009	30 Avril 2010	30 Avril 2011
2009			423 954.14
2008		424 474.68	339 524.66
2007	395 966.79	267 121.52	216 777.79
2006	306 354.36	225 783.98	180 490.15
2005	289 991.90	230 780.18	205 578.22
2004	163 745.07	128 172.85	111 114.45
2003	117 631.82	99 684.52	88 806.02
2002	75 137.20	63 908.51	57 336.81
2001	58 997.58	49 403.19	44 617.82
2000	38 529.47	30 521.68	25 191.30
1999	23 191.63	15 952.18	15 420.31
1998	10 710.69	8 178.76	7 601.27
1997	6 569.81	4 794.64	3 594.64
1996	750.65	282.39	0
TOTAL	1 487 576 .97	1 549 059.08	1 720 007.58

Les cotes ayant donné lieu à poursuites contentieuses et pour lesquelles les justificatifs d'irrecouvrabilité ont été recueillis, feront l'objet d'une présentation en non-valeurs lors d'un prochain Conseil d'Administration.

L'évolution des impayés traduit toujours les difficultés croissantes rencontrées pour le recouvrement des loyers. L'insolvabilité de plus en plus importante de certains locataires explique pour une grande part cette tendance qui se matérialise par une augmentation significative des dossiers de surendettement (+ 30 % source Banque de France), des procédures de rétablissement personnel et également des demandes de délais de paiement.

Recouvrement contentieux :

Le détail, par catégories d'actes, des poursuites contentieuses engagées en 2010 est précisé ci-dessous :

ACTES DE POURSUITE			
	2008	2009	2010
Commandements	3016	3626	2861
Saisies vente	14	73	14
Phase comminatoire sur oppositions à tiers détenteurs	1790	61	0 *
Oppositions à tiers détenteurs	541	303	630

*En 2010, la loi a supprimé la phase comminatoire obligatoire avant opposition à tiers détenteurs.

L'OTD permet d'appréhender entre les mains d'un tiers les sommes d'argent que ce dernier détient ou doit au débiteur de loyer.

❧ ❧ ❧

La situation financière de CREUSALIS demeure saine à la clôture de l'exercice 2010.

- La gestion 2010 s'avère déficitaire à hauteur de 507 894 € mais l'activité se situe à un niveau satisfaisant.
- La capacité d'autofinancement après une diminution de 1 206 000 € en 2008 et une stabilisation en 2009 est en augmentation de 11 % malgré une baisse des produits financiers de 288 000 €. Parallèlement les charges ont augmenté 7,5 % en 2010 avec des frais de personnel en augmentation de 500 000 € (charges sociales) et des dotations aux provisions pour gros entretien.
- La dette globale hors ICNE progresse de 258 500 €.
- Le fonds de roulement diminue mais maintient une situation de trésorerie favorable.
- La situation des impayés sur exercice précédent au 30 Avril 2011 est en augmentation de 0.51 par rapport aux situations précédentes.

Les difficultés de recouvrement dans un contexte économique difficile demeurent et nécessitent une attention particulière.

❧ ❧ ❧

LA GESTION

A – RAPPORT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS AUPRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La Commission d'Attribution des logements s'est réunie 24 fois en 2010 pour procéder à l'attribution des appartements et pavillons rendus disponibles sur l'ensemble du patrimoine.

Elle a par ailleurs désigné les bénéficiaires des 10 pavillons mis en service à AUBUSSON en Mars 2011 et des 14 pavillons mis en service au cours de l'année 2010 sur les communes suivantes :

SAINT-LEGER LE GUERETOIS	4 pavillons
SAINT-AURICE LA SOUTERRAINE	6 pavillons
AZERABLES	4 pavillons

Elle a également procédé à l'attribution de 5 logements en acquisition-amélioration sur la commune de CHATELUS MALVALEIX. Elle avait procédé à l'attribution de 3 logements sur cette même commune en 2009 pour une attribution des logements en Février 2010.

La Commission d'Attribution a rencontré quelques difficultés pour louer les logements de CHATELUS-MALVALEIX faute de candidats. Une perte de loyers de 755 € est à noter.

Au cours de l'année 2010, 666 attributions ont été prononcées, 243 ont fait l'objet d'un refus par les demandeurs.

Le nombre d'attributions « externes » (attributions à des non-locataires) s'élève à 533.

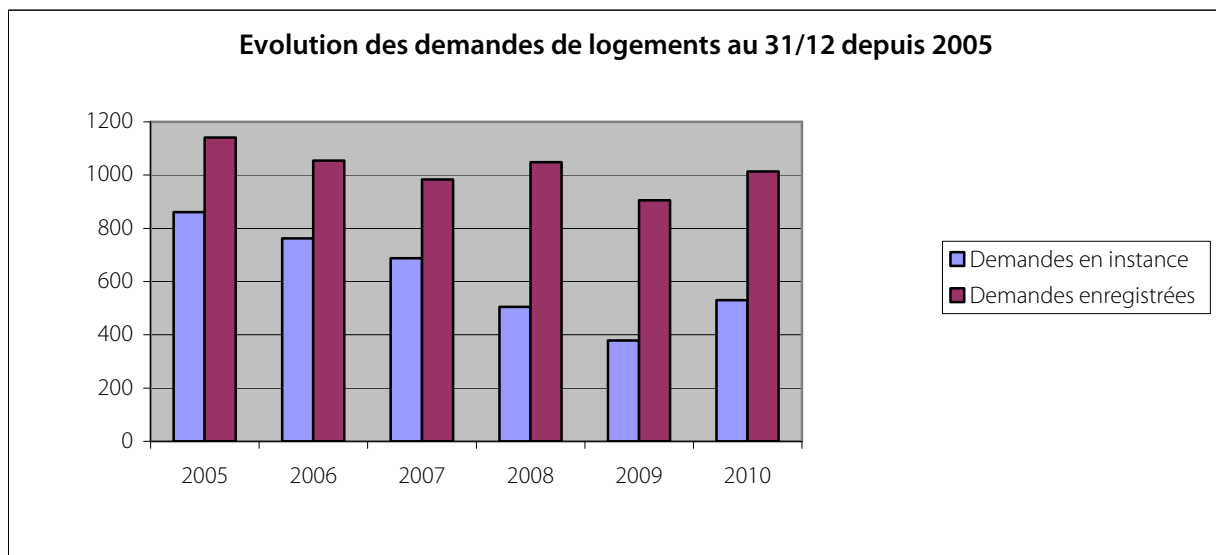
Près de 63 % des attributaires en 2010 ont moins de 40 ans (64 % en 2009). 45,5 % sont des personnes seules (44,5 % en 2009). 31 % sont des familles monoparentales (29,7 % en 2009). Près de 80 % des attributaires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds H.L.M. (85 % en 2009).

Par ailleurs, le Fonds de Solidarité pour le Logement a octroyé 42 secours pour l'accès et 64 prêts ont été accordés par les organismes de 1 %.

13 garanties de loyer ont été accordées au cours de l'année 2010 (9 F.S.L. et 4 Loca-Pass) contre 9 en 2009.

1) La demande de logement

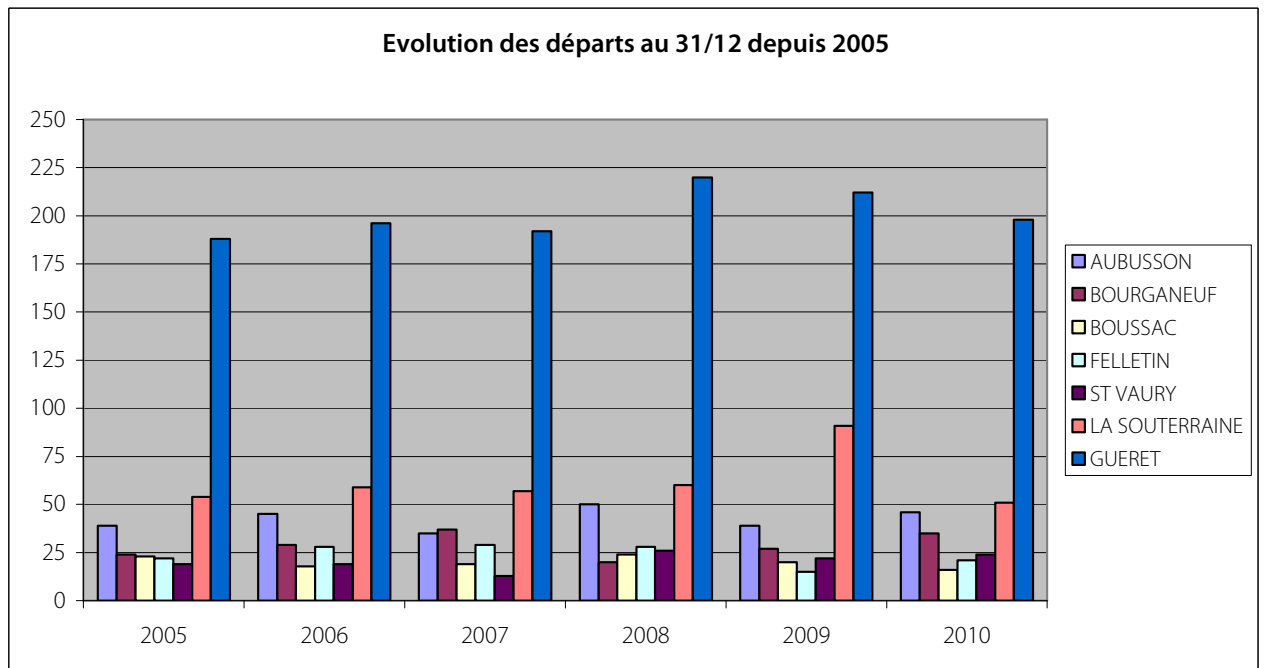
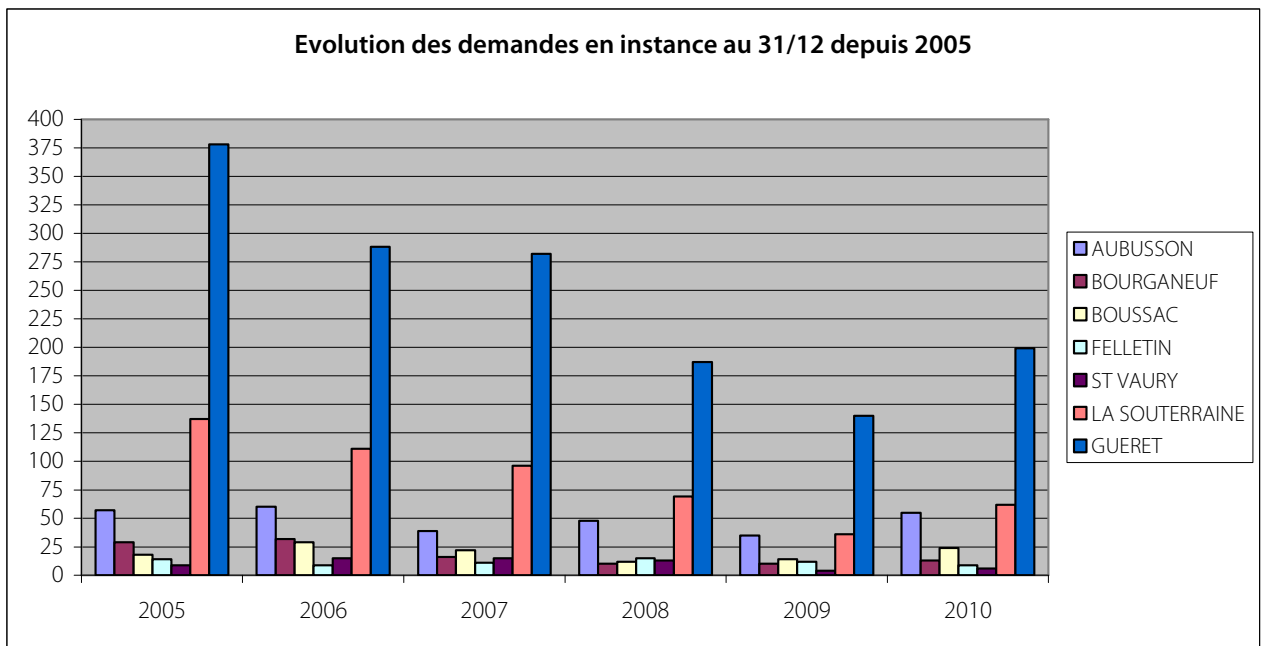
Le nombre de demandes de logement non satisfaites au 31 Décembre 2010, qui fait l'objet d'une analyse par communes à l'annexe 6, s'établit à 530 contre 379 au 31 Décembre 2009.



On constate donc une hausse significative pour 2010, après une baisse constante depuis 2006. Mais il faut surtout noter une hausse du nombre de demandes « externes » enregistrées au cours de l'année : 1 014 contre 906 en 2009 et 1 048 en 2008. L'augmentation des demandes en instance au 31 Décembre 2010 est plus particulièrement significative sur les communes suivantes :

AHUN
AUBUSSON
BOUSSAC
LA SOUTERRAINE
GUERET

Cette hausse peut partiellement s'expliquer par un nombre de départs moins important en 2010 sur AUBUSSON, BOUSSAC et LA SOUTERRAINE.



Par ailleurs, le nombre de demandes radiées reste stable.

Les demandes de personnes isolées restent majoritaires (46,2 %). Viennent ensuite les demandes de familles avec 1 ou 2 enfants (32,8 %), les couples sans enfants (12 %), les familles avec 3 enfants et plus (7 %) et les co-locataires qui ne représentent que 1,8 %.

Parmi les familles avec enfants, le pourcentage de familles monoparentales s'élève à 27,9 %.

On constate une stabilité sur l'ensemble de ces données par rapport à 2009.

Par contre, 67,6 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM contre 87 % en 2009.

Il faut toutefois noter que les plafonds de ressources ont été minorés de 10,3 % au cours de l'année 2009 en application de l'article 65 de la loi MOLLE. Ils sont par ailleurs désormais révisés chaque année en tenant compte de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Au mois d'Octobre 2010, un imprimé de demande national a été mis en place en prévision d'un nouveau système d'enregistrement.

2) Les Logements

Le nombre de logements et équivalents logements réalisés au 31 Décembre 2010 s'établit à 5 749 contre 5 727 au 31 Décembre 2009, soit :

➤ Logements dits « familiaux »	4 813
➤ Foyers	165
➤ Accession	45
➤ Résidences Etudiants	156
➤ Gendarmerie	68
dont logements vacants : 15	
➤ Logements démolis	114
➤ Logements vendus	113
➤ Foyers vendus	273
➤ Logements transformés d'usage pour Agence Sud	2

3) Les départs (annexes 6 et 7)

Le nombre de départs définitifs est en baisse en 2010 (564 contre 608 en 2009).

Près de 24 % des locataires ayant signifié leur congé ont pris une autre location, 16 % ont accédé à la propriété et 13 % ont quitté leur logement pour raison professionnelle.

L'annexe 4 donne un comparatif des motifs de départs sur 2009 et 2010.

Le taux de rotation des logements familiaux ressort à 11,7 % contre 12,5 % en 2009 et 12,7 % en 2008.

4) Les mutations

Le nombre de mutations acceptées par la Commission d'Attribution ressort à 130 (contre 138 en 2009 et 101 en 2008).

Ce nombre qui était en augmentation en 2009 suite aux obligations de relogement des locataires occupant un logement destiné à être déconstruit s'est donc stabilisé.

5) La vacance de logements (annexes 6 et 8)

Au 31 Décembre 2010, 262 logements de plus de 3 mois sont vacants soit 5,44 % des logements familiaux en service, dont 170 proposés à la location (3,53 %) et 92 en vacance technique (1,91 %).

Au 31 Décembre 2009, 242 logements de plus de 3 mois étaient vacants soit 5,14 % des logements familiaux en service dont 119 proposés à la location (2,46 %) et 130 en vacance technique (2,68 %).

On constate donc une nouvelle aggravation de la vacance dite commerciale.

La situation reste préoccupante sur les communes d'AUBUSSON, CHAMBON S/VOUEIZE, SAINT-VAURY avec un taux de vacance à nouveau en hausse, et elle s'est fortement dégradée sur les communes de BOURGANEUF, LA COURTINE, FELLETIN et MOUTIER D'AHUN.

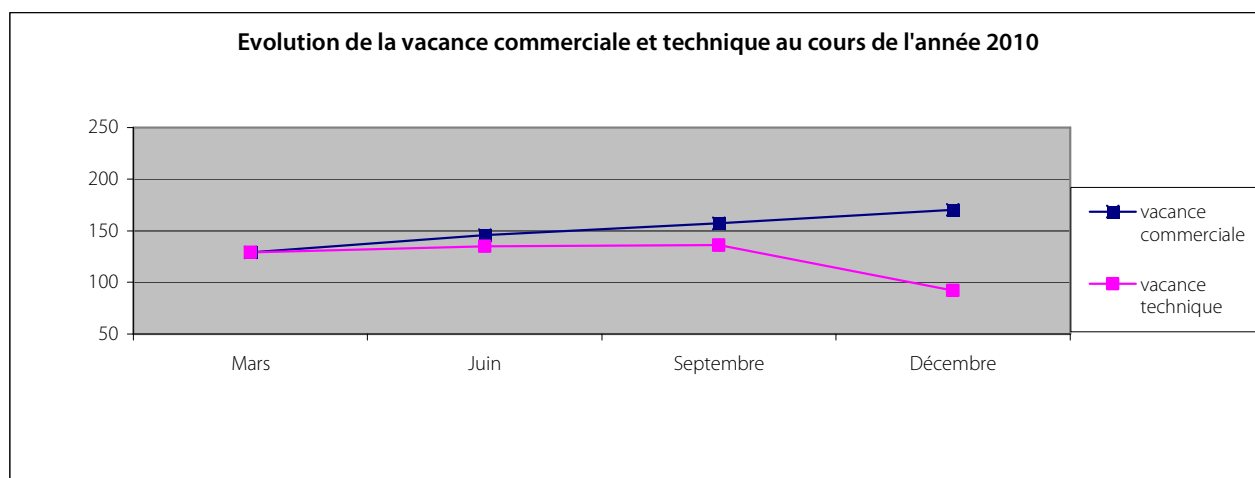
On constate une stabilisation sur les communes de BENEVENT L'ABBAYE et LA SOUTERRAINE.

La baisse constatée sur GUERET est liée à la démolition des 52 logements de Champegaud.

La relocation des grands logements collectifs de types IV et V reste difficile et, au cours de l'année 2010, le phénomène s'est étendu aux logements de type III sur GUERET.

Récapitulatif des logements vacants sur l'année 2010

PAR MOIS		Nbre logts	Vacance commerciale			TOTAL	%
			+ 3 mois	+ 6 mois	+ 1 an		
2010	Mars	4699	40	33	56	129	2,75
	Juin	4708	35	50	61	146	3,10
	Septembre	4722	37	48	72	157	3,32
	Décembre	4717	47	44	79	170	3,60
			Vacance technique			TOTAL	%
			+ 3 mois	+ 6 mois	+ 1 an		
2010	Mars		8	6	115	129	2,66
	Juin		6	11	118	135	2,78
	Septembre		2	12	122	136	2,79
	Décembre		6	17	69	92	1,91



La perte de loyer s'élève à 1 156 668 € dont 356 092 € pour les logements à déconstruire contre 942 185 € en 2009 et 215 330 € pour les logements à déconstruire.

L'annexe 3 détaille le nombre de logements vacants par communes.

6) Les ventes

L'article L 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que « le Conseil d'Administration de chaque organisme délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente ».

Par délibération en date du 23 Décembre 2009, le Conseil d'Administration a décidé de proposer à la vente pour la période 2010 – 2013 les 107 logements individuels définis par son Plan Stratégique de Patrimoine.

Pour l'année 2010, 4 pavillons ont été vendus à des locataires en ayant fait la demande. Aucun logement n'a été proposé à la vente.

Adresse du logement	Type	Prix de vente
10 Impasse Jean de Cessac SAINT SULPICE LE GUERETOIS	III	70 000 €
67 Laschamp de Chavanat SAINT-FIEL	III	73 500 €
69 Laschamp de Chavanat SAINT-FIEL	III	70 000 €
5 Lotissement de la Ville Gozet SOUMANS	III	72 000 €
Total.....		285 500 €

B – GESTION LOCATIVE

1) Le quittancement

Les loyers (annexe 9) :

Les évolutions de loyers pour l'année 2010 ont été fixées par le Conseil d'Administration lors de ses séances des 28 Octobre 2009 et 23 Décembre 2009. Creusalis a pratiqué une hausse de loyers de 1,5 % en niveau moyen modulé comme suit :

H.L.M.	1,74 %
P.L.U.S. et P.L.A. individuels	1,74 %
PALULOS	1,34 %
P.L.U.S. et P.L.A. collectifs	1,34 %
P.L.S.	1,34 %

Ces taux d'augmentation ont également été appliqués aux garages et parkings.

Les charges :

Le système de provisions mensuelles et régularisation annuelle a été maintenu au cours de l'année 2010.

Les avances de chauffage ont du être réajustées en fonction des variations des différentes énergies (hausse du fuel et du gaz au cours de l'année).

Les autres tarifs de charges n'ont pas connu de modifications significatives.

Une réflexion devra être menée sur la maîtrise des charges, notamment en matière de consommation de chauffage.

L'Aide Personnalisée au Logement :

L'Aide Personnalisée au Logement versée en 2010 par la Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole s'est élevée à 6 421 077 € contre 6 550 531 € en 2009 (- 1,97 %). Elle représente 43,43 % des loyers des logements familiaux contre 44,41 % en 2009.

Au mois de Décembre 2010, 2 569 locataires ont bénéficié de l'A.P.L., soit 53,38 %.

L'Aide Personnalisée au Logement moyenne ressortait sur ce mois à 212,51 € contre 217,03 € fin 2009 et 205,67 € fin 2008.

Creusalis a procédé à 144 saisines de la C.D.A.P.L. contre 148 en 2009 et 143 en 2008. Cette instance a décidé 105 mesures de suspension de versement de l'A.P.L. contre 64 en 2009 et 88 en 2008.

Par ailleurs, 60 mesures de rétablissement ont été prononcées contre 75 en 2009 et 59 en 2008.

A compter du 17 Décembre 2010, la C.D.A.P.L. a été dissoute et ses compétences ont été transférées aux organismes payeurs (C.A.F. et M.S.A.).

Systemes de paiement :

1 545 locataires utilisent au 31 Décembre 2010 la procédure de prélèvement automatique contre 1 620 fin 2009 (annexe 10).

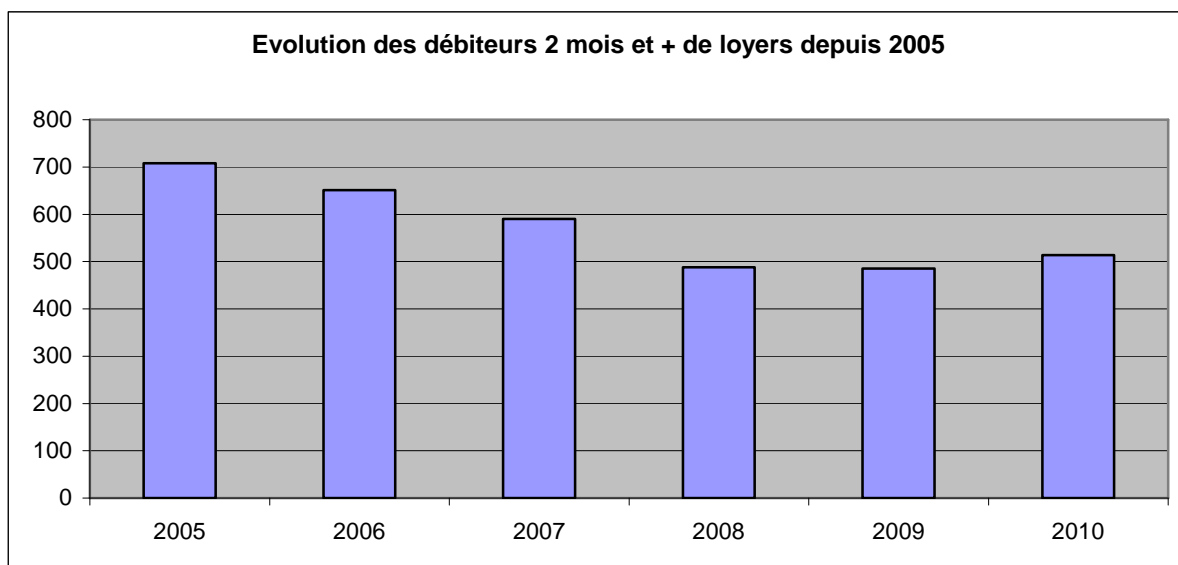
Ils représentent 32,10 % des locataires de logements familiaux.

Le nombre de rejets de prélèvement est en augmentation (446 contre 411 en 2009). La date limite de paiement du loyer en cours est passé du 10 au 5 du mois, à terme échu, depuis le 1^{er} Janvier. Le changement de date peut expliquer la baisse du nombre de locataires en prélèvement par rapport à 2009 et l'augmentation sensible des rejets en début d'année 2010.

La mise en place du T.I.P. qui n'avait pas pu être réalisée en 2009 est effective depuis le 1^{er} Janvier 2010. Environ 500 locataires ont opté pour ce mode de paiement.

2) L'accompagnement social

Au 31 Décembre 2010, 514 locataires (206 sur Guéret – 308 sur l'extérieur) restaient débiteurs d'une somme équivalente à 2 mois ou plus de loyer contre 485 au 31 Décembre 2009 et 488 au 31 Décembre 2008.



Le Fonds de Solidarité pour le Logement a octroyé 77 secours pour le maintien dans les lieux pour un montant de 22 378 € (contre 96 en 2009 pour un montant de 33 608 €).

Les deux postes de conseillères permettent d'assurer un suivi plus régulier des familles en difficultés dans le paiement de leur loyer. Leurs missions favorisent l'harmonisation entre les Services Sociaux et la Trésorerie Principale. Elles consistent à rencontrer les ménages en situation d'impayés, étudier le budget dans sa globalité afin de pointer un éventuel dysfonctionnement et établir un diagnostic pour assainir la situation (délais de paiement, dossier de surendettement et leurs suivis, orientation F.S.L. et liaison avec le service social).

L'agence Ouest travaille sur la prévention de l'impayé par le biais d'enquêtes dans le cadre de la demande de logement. Tous les demandeurs sont reçus par le chargé de clientèle ou la conseillère sociale pour les situations plus complexes avant le passage en Commission d'Attribution. Cet entretien permet d'adapter la demande de la personne à l'offre de logement et de prendre en compte ses ressources et ses difficultés familiales et financières.

Pour l'année 2010, 78 enquêtes ont été réalisées par la conseillère sur le secteur de l'agence Ouest.

Un travail avec le service social est souvent indispensable pour accompagner les familles dans le cadre de l'accès au logement (suivis spécialisés).

Le projet d'ouverture de l'agence Sud pourra permettre d'étendre ce travail de prévention sur tout le parc de Creusalis.

3) Le contentieux

Le chargé de contentieux a démissionné en Mars 2010 et son remplacement n'a été réellement effectif qu'à partir de Septembre 2010, suite à un premier recrutement qui ne s'est pas avéré probant.

72 nouvelles procédures d'expulsion ont été engagées au cours de l'année 2010 contre 66 en 2009.

On note une stabilisation des départs et des surendettements et une augmentation des mises à jour de locataires après engagement de la procédure (57 contre 32 en 2009).

Au 31 Décembre 2010, 102 dossiers sont toujours en instance.

17 « protocoles d'accord de prévention de l'expulsion » ont été signés au cours de l'année 2010 contre 37 en 2009 et 7 en 2008, permettant le reversement de rappels d'A.P.L. pour une somme totale de 27 855 €.

12 protocoles ont été dénoncés en cours d'année, 13 ont été respectés jusqu'à leur terme. 21 restaient en instance au 31 Décembre 2010.

9 locataires ont bénéficié d'un effacement de dette suite à une Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) pour un montant global de 37 455 € (contre 33 en 2009 pour un montant de 74 861 €).

La commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (C.C.A.P.E.X.) a été créée fin 2010 dans le département conformément à la loi n° 90-449 du 31 Mai 1990 modifiée et au décret n° 2008-187 du 26 Février 2008. Cette commission est une des composantes du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D.). Elle a pour objectif d'optimiser le dispositif de prévention des expulsions locatives en coordonnant l'action des différents partenaires afin d'éviter, en dernier recours, l'expulsion locative.

Elle est compétente pour examiner l'ensemble des impayés locatifs et toute situation relative à une procédure d'expulsion, notamment pour troubles de voisinage ou récupération de logement en fin de bail.

4) La médiation locative

Compte tenu du nombre croissant de troubles de voisinage, Creusalis a décidé de créer un poste de conciliateur qui a été confié à Mademoiselle Stéphanie MIGNOT.

Elle a vocation à recevoir les doléances des locataires lors de différends avec le voisinage.

Ses missions essentielles sont :

- Mettre en place les outils de traitement des troubles de voisinage :
 - Enregistrement des réclamations et des plaintes,
 - Constitution des dossiers des locataires responsables de troubles de voisinage,
 - Analyse des réclamations reçues (évaluer la situation avec le gardien ou l'agent de proximité, mener des enquêtes de voisinage, rencontrer les plaignants),
 - Choix du mode d'intervention auprès des locataires « perturbateurs » et « plaignants » (courrier, convocation, réunion de conciliation, visite à domicile, ...),
 - Recherche de solutions amiables dans le respect du droit.

- Maintenir et développer les relations avec les partenaires institutionnels et associatifs.
- Collaborer en interne avec les autres directions de Creusalis.
- Suivre et tenir à jour des tableaux de bord concernant les troubles de voisinage.

Au cours de l'année 2010, un groupe de travail a été formé en vue de l'élaboration du règlement intérieur des résidences.

La qualité de vie dans l'habitat social doit s'accompagner de solidarité et du respect des règles. C'est aussi un objectif commun pour les locataires et le bailleur.

Activité 2010

Nombre de dossiers ouverts par communes

Communes	Nombre	Pourcentage
AUBUSSON	16	10,67
AUZANCES	4	2,67
BOUSSAC	5	3,33
CHAMBON SUR VOUEIZE	4	2,67
CHENERAILLES	1	0,67
CROCQ	1	0,67
EVAUX LES BAINS	3	2,00
FELLETIN	5	3,33
GOUZON	1	0,67
GUERET	97	64,67
LA COURTINE	2	1,33
MAINSAT	1	0,67
PIONNAT	1	0,67
ROYERE DE VASSIMIERE	3	2,00
SAINT LAURENT	1	0,67
SAINT VAURY	5	3,33
TOTAL	150	

Nombre de dossiers suivant le type de nuisances

Types de nuisances	Nombre	Pourcentage
Nuisances sonores	40	26,67
Nuisances animaux	40	26,67
Non respect règles d'hygiène et de propreté des parties communes	21	14,00
Incivilités entre locataires	12	8,00
Mauvaises odeurs logement	10	6,67
Non respect règles de sécurité dans les parties communes	9	6,00
Toutes dégradations	7	4,67
Stationnement interdit véhicules	7	4,67
Rassemblement de jeunes entrées immeubles	2	1,33
Aménagement abords habitation sans autorisation	2	1,33
TOTAL	150	

Nombre de dossiers suivant le type de nuisances à Guéret

Types de nuisances	Nombre	Pourcentage
Nuisances animaux	26	26,80
Nuisances sonores	25	25,77
Non respect règles d'hygiène et de propreté des parties communes	18	18,56
Mauvaises odeurs logement	9	9,28
Incivilités entre locataires	5	5,15
Non respect règles de sécurité dans les parties communes	4	4,12
Toutes dégradations	4	4,12
Stationnements interdit véhicules	2	2,06
Aménagements abords habitation sans autorisation	2	2,06
Rassemblements de jeunes entrées immeubles	2	2,06
TOTAL	97	

Nombre de dossiers suivant le type de nuisances à Aubusson

Types de nuisances	Nombre	Pourcentage
Non respect règles de sécurité dans les parties communes	4	25
Nuisances sonores	3	18,75
Non respect règles d'hygiène et de propreté des parties communes	2	12,5
Nuisances animaux	2	12,5
Toutes dégradations	1	6,25
Incivilités entre locataires	1	6,25
Stationnements interdit véhicules	3	18,75
TOTAL	16	

Nombre de visites à domicile par communes

Communes	Nombre	Pourcentage
GUERET	34	66,67
AUBUSSON	7	13,73
BOUSSAC	2	3,92
CHAMBON SUR VOUEIZE	1	1,96
FELLETIN	2	3,92
PIONNAT	1	1,96
SAINT VAURY	3	5,88
SAINT LAURENT	1	1,96
TOTAL	51	

CONCLUSION GENERALE

Fortement marquée par l'élaboration du projet de Convention d'Utilité Sociale présenté au Conseil d'Administration lors des séances des 30 Juin et 21 Octobre, l'année 2010 se termine par un événement jamais connu jusqu'alors, un résultat d'exploitation négatif d'un montant d'environ 500 000 €.

Il est vrai que cette situation provient essentiellement de la constitution d'une provision pour gros entretien réalisée en cours d'exercice, à hauteur de 1,8 millions d'euros afin de minimiser autant que faire se peut le montant de la taxation nouvelle à laquelle seront soumis les organismes H.L.M. à partir de 2011.

Cette ponction, dans un premier temps évaluée à 350 000 €, devrait être supérieure à 750 000 € et peser sur les projets futurs.

Sur le plan des investissements, un ralentissement a été opéré en 2010 à la suite des « surbooking » et rattrapage pratiqués en 2009 pour bénéficier de prix attractifs.

Nous sommes revenus au niveau de 2008 et du tableau de marche de notre Plan Stratégique de Patrimoine.

2010, c'est aussi, après la mise en place des institutions représentatives du Personnel, la négociation et la conclusion des premiers accords d'entreprise, dans lesquels les deux parties se sont formées.

Si les réflexions du groupe de travail sur la vacance ont permis de dégager certaines pistes d'action pour 2011, le taux de recouvrement des loyers, après une amélioration continue depuis 2006, a de nouveau connu une détérioration. Il est vrai que malgré la mobilisation de tous les acteurs, les difficultés financières des familles ne cessent de s'accroître, ainsi par exemple, les dossiers de surendettement ont augmenté de 30 %.

Malgré toutes ces difficultés, Creusalis connaît un excellent indice de satisfaction mesuré à travers l'enquête réalisée auprès de 500 locataires en Septembre/Octobre.

En effet, nous nous situons à + 5 % par rapport à la moyenne de nos collègues limousins et + 7 % par rapport à la moyenne nationale.

Cette situation nous encourage à persévérer dans notre action, en particulier dans les domaines où les résultats peuvent être encore améliorés.

FINANCEMENT		MISES EN CHANTIER		MISES EN SERVICE	
SAINT AGNANT DE VERSILLAT	4	GOUZON	6	AZERABLES - Lot. Les Peupliers	4
GUERET - Rue de Faulette (Ecole de Champegaud)	15			CHATELUS MALVALEIX	8
				SAINT-LEGER LE GUERETOIS - Route de la Loze	4
				SAINT-MAURICE LA SOUTERRAINE - Lot. Les Gorces	6
TOTAL 2010	19		6		22
TOTAL 2009	6		49		27

SITUATION DES LOGEMENTS REALISES AU 31 DECEMBRE 2010

OPERATIONS	LOGEMENTS REALISES	PROGRAMME EN COURS DE CONSTRUCTION (O.S. donnés)	EN PROJET
AHUN			
Les Pradeaux	12	99	
Les Pradeaux	12		
Route de Limoges	12		
Route de Limoges	12		
Route de Limoges	12		
3 Route du Moutier	5		
Le Pelet	29		
Route du Moutier	5		
AJAIN			
21 Route de Montluçon	6	23	
17, 17 bis, 17 ter, Rue de l'Eglise	9		
Lotissement du Stade (10, 10 Bis, 12, 12 Bis)	4		
Lotissement du Stade (14, 16, 18, 20)	4		
ANZEME			
Lotissement Le Puy Chaillaux	4	8	
Lotissement Le Puy Chaillaux	4		
AUBUSSON			
		10	
Relogement Rue Vaveix	16	555	
Rue Martin Nadaud	60		
Rue Jules Sandeau	24		
19 Rue des Méris	36		
Cité de Chabassière (Rue Cyprien Pération / Rue Léon Binet)	172		
Cité de Chabassière (Transformation d'usage pour Agence Sud)	2		
Foyer Féminin	59		
La Croix Blanche	81		
20 Rue Saint Jean	19		
Rue Vaveix	24		
Rue Emile Zola - Le Mont	36		
Rue Gaston Rousseau - Le Mont	14		
Rue des Fusillés	12		
AUZANCES			
Rue de Verdun	24	114	
Route d'Aubusson	42		
Gendarmerie Route d'Evaux	6		
Foyer pour Personnes Agées	26		
Résidence Beausoleil	10		
Résidence Beausoleil	6		
AZERABLES			
Route du Quérut	5	18	
Lotissement Route du Mas	5		
Lotissement Les Autards	4		
Lotissement Les Peupliers	4		
	817	10	0

	<i>Report</i>	817	10	0
<u>BELLEGARDE EN MARCHÉ</u>				
Foyer pour Personnes Agées	19	}	25	
Impasse des Gaudes Nèches	6			
<u>BENEVENT L'ABBAYE</u>				
4 Avenue Charles de Gaulle	19	}	52	
Rue des Tilleuls	6			
Gendarmerie	7			
Rue d'Herse / Rue des Remparts	11			
Avenue du Limousin / Route d'Azat	9			
<u>BETETE</u>				
Rue de l'Etang / Rue des Tilleuls	5	}	5	
<u>BLESSAC</u>				
Lotissement Marcel Jallot	6	}	6	
<u>BONNAT</u>				
Gendarmerie	4	}	4	
<u>BORD SAINT GEORGES</u>				
Route de Soumans / Impasse des Lilas	6	}	6	
<u>BOURGANEUF</u>				
Cité Sœur Elise	48	}	338	
Rue Jean Jaurès	44			
Pré de l'Hôpital	80			
Cité du Petit Bois	96			
Foyer pour Personnes Agées	33			
La Grand'Eau	4			
Allée Paul Verlaine	12			
Place Tournois	15			
Rue du Billadour	6			
<u>BOUSSAC</u>				
Quartier Pasteur	70	}	167	
Rue des Jantes / Rue du Stade	61			
15 Rue des Hortensias	10			
5 Rue du Dr Gaumet	6			
13 Rue des Hortensias	15			
Allée des Erables	5			
<u>BRIONNE (LA)</u>				
Mériguet	4	}	4	
		1424	16	0

	<i>Report</i>	1424	16	0
<u>BUDELIERE</u>				
Les Chabannes	14 }	14		
<u>BUSSIÈRE DUNOISE</u>				
Foyer-Résidence pour Personnes Agées	30 }			
Lotissement du Mas (1 à 10)	5 }			
Lotissement du Mas	5 }	47		
Lotissement du Mas (11 à 13)	3 }			
Lotissement des Bruyères	4 }			
<u>CELLE DUNOISE (LA)</u>				
Lotissement du Pré Montet (1, 2, 3)	3 }			
6 Place de la Pierre Soleil	3 }	10		
Lotissement Le Pré Montet (15, 17, 24, 26)	4 }			
<u>CHAMBON SUR VOUEIZE</u>				
Route de Guéret / Faubourg de Limoges	36 }			
Rue Georges Clémenceau / Rue du Boulevard	12 }			
Résidence du Vieux Pont	25 }	119		
Foyer pour Personnes Agées	26 }			
Côte des Granges	20 }			
<u>CHAMBORAND</u>				
Rue des Roches	4 }			
6 Rue de la Tour	2 }	6		
<u>CHAPELLE TAILLEFERT (LA)</u>				
Foyer pour Personnes Agées	23 }			
Impasse de la Source (1 à 4)	4 }			
Impasse des Fougères	1 }	32		
Impasse de la Source (5 à 8)	4 }			
<u>CHATELUS MALVALEIX</u>				
18 Rue du Pied des Fourches	3 }			
19 Rue du Berry	6 }	17		
Rue du Chêne/Place de la Fontaine/Rue de la Marche	8 }			
<u>CHENERAILLES</u>				
5 Chemin du Portet	8 }			
Lotissement Marlaud (1 à 5)	5 }	18		
Lotissement Marlaud (6 à 10)	5 }			
<u>CHENIERS</u>				
Lotissement Les Riollots	5 }			
Lotissement Les Riollots (1 à 12)	3 }	16		
Lotissement Les Riollots	4 }			
Lotissement Les Riollots (16 à 19)	4 }			
		1703	16	8

	<i>Report</i>	1703	16	8
<u>COLONDANNES</u>				
Le Bourg	4	4		
<u>COURTINE (LA)</u>				
Le Coursoux	24	44		
Le Chabanou	20			
<u>CROCO</u>				
Route de Magnat	12	44		4
Route de Magnat	12			10
Route de Magnat	12			
Gendarmerie	8			
<u>DONTREIX</u>				
Route de Charensat	4	4		
<u>DUN LE PALESTEL</u>				
Avenue Charles de Gaulle	24	101		
Les Mottes	28			
Foyer pour Personnes Agées	26			
Gendarmerie - La Gare	7			
Route de Vignauds	10			
Grande Rue	6			
<u>EVAUX LES BAINS</u>				
Résidence des Thermes	24	70		
Gendarmerie - Avenue de la République	6			
Route d'Auzances	12			
La Colombe	14			
Saint-Jacques	14			
<u>FAUX LA MONTAGNE</u>				
Route de Jallagnat	8	13		
Route de Tarnac	1			
Route de Jallagnat	2			
Le Bourg	2			
<u>FELLETIN</u>				
Cité Sainte-Espérance	28	238		
Rue Sœur Alphonse	48			
44 Route d'Aubusson - Cité Sœur Geneviève	49			
Gendarmerie - Route de Vallière	9			
44 Route d'Aubusson - Cité Sœur Geneviève	19			
Rue Pierre Noël - I.L.M.	12			
10 Rue Reby Lagrange	17			
Ecole des Métiers du Bâtiment	56			
		2221	16	28

	<i>Report</i>	2221	16	28
<u>FLEURAT</u>				
2 & 4 Rue de la Liberté	2]	2		
<u>FONTANIERES</u>				
Place de l'Eglise	1]	1		
<u>FRESSELINES</u>			4	
<u>GENOUILLAC</u>				
Rue du Verger	10]	17		
Cité A. Guillon	5]			
9 Grande Rue	2]			
<u>GENTIOUX PIGEROLLES</u>				
Gendarmerie	6]	16		
Route d'Arluguet	3]			
Grande-Rue	2]			
Route de Faux	3]			
Route de Faux	2]			
<u>GIOUX</u>				
Le Bourg	1]	1		
<u>GLENIC</u>				
9 Le Pont	5]	9		
Les Ecures	4]			
<u>GOUZON</u>			6	
Foyer pour Personnes Agées	35]	70		
Clos de la Sablière (1 à 7)	7]			
Rue Raymonde Hervouet - Résidence Les Clématites	6]			
Allée des Lilas / Allée des Iris	5]			
Allée des Lilas / Allée des Iris	8]			
Clos de la Sablière (8 à 11)	4]			
Rue des Forges	5]			
<u>GRAND BOURG (LE)</u>				
13 Rue du Stade G. Adenis	12]	20		
31 Rue du Pont de la Gartempe	3]			
Lotissement de la Pierre Grosse	5]			
		2357	26	28

	<i>Report</i>	2357	26	28
GUERET			15	30
Rue de Sagne Moreau / Rue du 7/8 ^{eme}	76	}		15
Champegaud (Individuels)	52			
Champegaud (Collectifs)	56			
Grancher (Accession)	43			
Rue de Maindigour	40			
Beauregard	40			
Braconne	66			
Internat Lycée	24			
Le Pomeyroux	66			
Place Arfeuillère	27			
Rue Madeleine Chapelle	48			
12 Rue du Docteur Brésard	75			
6, 8, 10, Rue du Docteur Brésard	109			
Rue Sylvain Blanchet (2)	83			
Rue du 8 Mai	68			
2 Rue du 11 Novembre	19			
7 Rue du 11 Novembre	31			
Rue du Commandant Martin	24			
Rue Jean Moulin	20			
Rue André Vy	22			
Rue du Lieutenant Armand	34			
Rue Ecole de la Garde	82			
Rue des Tanneries	20			
Foyer pour Personnes Agées	27			
15, 17, 19, Avenue Charles de Gaulle	36			
8 à 16, Avenue Charles de Gaulle	181			
Rue des Tanneries I.L.M.	32			
12 Rue Olivier de Pierrebouurg	52		2 117	
8 & 10, Rue Olivier de Pierrebouurg	56			
1 Rue Olivier de Pierrebouurg	25			
4 & 6, Rue Olivier de Pierrebouurg	87			
16 Rue Olivier de Pierrebouurg	49			
14 Rue Olivier de Pierrebouurg	41			
Foyer de Jeunes Travailleurs	46			
Rue Alfred Grand	7			
8 Rue Maubey	6			
Pommeil	15			
Le Petit Bénéfice	15			
11 Rue de Pommeil	6			
8 Place du Marché	4			
Z.A.C. de Fressanges - Avenue Pierre Mendès-France I	28			
Z.A.C. de Fressanges - Rue de la Liberté	6			
Immeuble PAIRE (Rue de l'Ancienne Mairie / Rue du Prat)	6			
Z.A.C. de Fressanges - Avenue Pierre Mendès-France II	28			
Z.A.C. de Fressanges - Rue de la Liberté	2			
Z.A.C. de Fressanges - Rue de la Liberté	3			
Z.A.C. de Fressanges - Rue Léon Blum	4			
Z.A.C. de Fressanges - Rue Léon Blum	3			
Z.A.C. de Fressanges - Rue Léon Blum	8			
2 Rue de la Madeleine	1			
		4474	41	73

	<i>Report</i>	4474	41	73
Rue Camille Petit - Beauregard	4)		
Rue Camille Petit - Beauregard	4			
Foyer de Jeunes Travailleurs - Pomeyroux	20			
10 Avenue de la Sénatorerie	11			
Résidence Chabrières - Rue Charles Chareille	40			
Boulevard Guillaumin / Rue Jean Jaurès	8			
40 Avenue de la Sénatorerie	10			
81 Avenue du Poitou	2			
37 Rue Franklin Roosevelt	1			
11 Chemin des Marguerites	1			
Chemin des Marguerites	1			
6 Avenue du Berry	1			
Z.A.C. de Fressanges - 39 & 41 Rue de la Liberté	20			
C.I.E.L. - 4, Avenue Pierre Leroux	5			
9 Chemin des Marguerites	2			
Beauregard - Rue André Malraux	12			
Fontaucher - Rue Condorcet	12			
Lotissement de Vernet	11			
Lotissement de Vernet (PLS)	13			
Terre du Cou	5			
Champegaud (33 & 35 Rue de Faulette)	15			
Le Petit Bénéfice (Rues Rosa Parks, St-Exypéry, Guy Beck)	20			
<u>JARNAGES</u>				
17 Place de l'Eglise	4]	8	
Lotissement du Chauchet	4			
<u>JOILLAT</u>				
6, 8, 10 Lotissement Pré de la Cure	3]	6	
12, 14, 16 Lotissement Pré de la Cure	3			
<u>LAFAT</u>				
Le Bourg	4]	4	
<u>LAVAVEIX LES MINES</u>				
Rue du Patural Blanc	34]	48	
Gendarmerie	6			
33 Rue du Centre	8			
<u>LEPAUD</u>				
Lotissement La Croix Blanche (1 à 8)	8]	13	
Lotissement La Croix Blanche (9 à 13)	5			
<u>LIZIERES</u>				
Le Bourg	2]	2	
<u>LUSSAT</u>				
Rue Saint-Jean	4]	4	
		4559	41	73

	<i>Report</i>	4559	41	73
<u>MAINSAT</u>				
Route de Bellegarde	6	}	12	
Rue Neuve	6			
<u>MARSAC</u>				
Rue de Lavaud	12	}	34	
Foyer pour Personnes Agées	17			
Avenue du Limousin	5			
<u>MASBARAUD MERIGNAT</u>				
Rue du Bois de la Font	4	}	4	
<u>MEASNES</u>				
Lotissement La Châtaigneraie	2	}	2	
<u>MERINCHAL</u>				
Rue de la Croix de Fer	12	}	18	10
2 Rue du Château de la Mothe	6			
<u>MONTAIGUT LE BLANC</u>				
Le Bourg	3	}	7	
Montaigut Station (1 et 2)	2			
Montaigut Station (3 et 4)	2			
<u>MONTEIL AU VICOMTE (LE)</u>				
Le Bourg	6	}	6	
<u>MOUTIER D'AHUN (LE)</u>				
4 Place de l'Eglise	4	}	4	
<u>NOTH</u>				
Lotissement (1 à 4)	4	}	15	
Aigueperse	1			
Presbytère - Le Bourg	1			
Lotissement Route de la Souterraine	5			
Le Bourg "Les Ecoles"	1			
Lotissement (6 à 8)	3			
<u>NOUHANT</u>				
Le Bourg	2	}	2	
<u>PARSAC</u>				
Rue du Stade (2 et 4)	5	}	5	
		4668	41	83

	<i>Report</i>	4668	41	83
<u>PIONNAT</u>				
Lotissement de la Chabanne (1 à 4)	4	}	8	
Lotissement de la Chabanne (5 à 8)	4			
<u>PONTARION</u>				
Allée de la Genétine	4	}	4	
<u>RETERRE</u>				
Le Bourg	3	}	3	
<u>ROYERE DE VASSIVIERE</u>				
La Roche	12	}	24	
Route de Saint-Marc	6			
Rue A. Auphelle	6			
<u>SAINT-AGNANT DE VERSILLAT</u>				
Lotissement Les Grands Champs - 1 à 6	6	}	13	4
Lotissement Les Grands Champs - 7 à 10	4			
Lotissement Les Grands Champs - 11 à 13	3			
<u>SAINT-CHABRAIS</u>				
Le Bourg	2	}	2	
<u>SAINT-CHRISTOPHE</u>				
<u>SAINT-DIZER LEYRENNE</u>				
Rue du Jardin	4	}	4	4
<u>SAINT-ELOI</u>				
Le Bourg	4	}	4	7
<u>SAINT-ETIENNE DE FURSAC</u>				
Foyer pour Personnes Agées	34	}	38	
Lotissement Les Rivailles	4			
<u>SAINTE-FEYRE</u>				
Village du Château	6	}	31	
Village du Château	6			
La Villette "La Chabreyrolle"	4			
Village du Château	5			
Village du Château (20, 27, 29, 30)	4			
Rue des Pêchers	6			
<u>SAINT-FIEL</u>				
Lotissement Les Verrines - Locatif	5	}	19	
Lotissement Les Verrines - Accession	2			
Laschamps de Chavanat	7			
Le Bourg	5			
		4818	41	98

	<i>Report</i>	4818	41	98
<u>SAINT-FRION</u>				
Village de Sénoueix	2]	2		
<u>SAINT-GERMAIN BEAUPRE</u>				
Voie du Lotissement	4]	4		
<u>SAINT-LAURENT</u>				
Lotissement La Croix de l'Arbre (2 à 5)	4]	21		
Rue des Ecoles / Allée des Cerisiers	5]			
Lotissement La Croix de l'Arbre (6 à 9)	4]			
Lotissement La Croix de l'Arbre (10 à 13)	4]			
Lotissement La Croix de l'Arbre (26 à 29)	4]			
<u>SAINT-LEGER BRIDEREIX</u>				
Rue du 19 Mars 1962 (1 à 4)	4]	7		
Rue du 19 Mars 1962 (5 à 7)	3]			
<u>SAINT-LEGER LE GUERETOIS</u>				
Route de la Loze	4]	4		
<u>SAINT-MAURICE LA SOUTERRAINE</u>				
Le Dognon	4]	16		
Lotissement Les Ribières	6]			
Lotissement Les Gorces	6]			
<u>SAINT-MARC A LOUBAUD</u>				
Le Bourg	1]	1		2
<u>SAINT-ORADOUX DE CHIROUZE</u>				
Le Bourg	2]	2		
<u>SAINT-PARDOUX MORTEROLLES</u>				
<u>SAINT-PIERRE BELLEVUE</u>				
Le Compeix	4]	4		
<u>SAINT-PIERRE DE FURSAC</u>				
Lotissement Sainte-Catherine	4]	9		
Lotissement du Ricourant	5]			
<u>SAINT-PRIEST LA FEUILLE</u>				
Rue Millet, Rue Corot, Place Utrillo	5]	9		
3 Route de la Souterraine - Les Tilleuls	4]			
		4897	41	104

	<i>Report</i>	4897	41	104
<u>SAINT-PRIEST LA PLAINE</u>				
Le Bourg	1]	1		
<u>SAINT-QUENTIN LA CHABANNE</u>				
Lotissement Le Cherbahun (1 à 6)	6]			
Lotissement Le Cherbahun (7 à 10)	4]	10		
<u>SAINT-SEBASTIEN</u>				
Lotissement Avenue de la Gare	4]	4		
<u>SAINT-SULPICE LES CHAMPS</u>				
La Genetière	3]			
Route de Banize	2]	5		
<u>SAINT-SULPICE LE DUNOIS</u>				
Lotissement Le Bourg (1 et 2)	2]			
Lotissement Le Bourg (3 à 6)	4]	6		
<u>SAINT-SULPICE LE GUERETOIS</u>				
Lotissement Rue du Ris du Mal	6]			
Clavérolles	1]			
11 Route de la Marche	2]	18		
Les Coussières - Le Maupuy	1]			
Impasse Jean de Cessac / Rue des Planches	4]			
Rue de l'Ancienne Scierie	4]			
<u>SAINT-VAURY</u>				
Route de la Souterraine (Allée des Cladières / Allée de l'Etang)	60]			
Allée Saint-Michel	36]			
Gendarmerie - Route d'Anzême	9]			
Rue du Baloir	7]	135		
Les Lorcivaux	10]			
Rue du Baloir / Allée du Sapin Vert	3]			
Rue des Pommiers	6]			
Rue des Ecoles	4]			
<u>SANNAT</u>				
Lotissement Les Boutilloux	5]	5		
<u>SARDENT</u>				
Rue Eugène Jamot	4]			
12 Rue Grande	5]	19		
Lotissement Rue du 7 Septembre 1943	5]			
Rue du 7 Septembre 1943 / Chemin des Tilleuls	5]			
		5100	41	104

	<i>Report</i>	5100	41	104
SAUNIÈRE (LA)				
Rue du Peu Leby (1 à 4)	4	}	12	
Route de Peu Leby (14 à 17)	4			
Impasse du Peu Leby (2 à 5)	4			
SOUMANS				
25 Rue des Accacias	1	}	13	
Lotissement Route de la Ville Gozet	6			
Lotissement de l'Arboretum	6			
SOUTERRAINE (LA)				
Résidence Etudiants	17	}	573	20
Rue René Bruat (Route de Versillat)	48			
Cité Jean Macé	82			
Cité du Puycharraud	314			
Porte du Puycharraud	18			
Rue de la Font à la Dame	10			
Foyer de Jeunes Travailleurs	17			
Internat Lycée	13			
Z.A.C. du Cheix - Rue Pierre de Coubertin	10			
Z.A.C. du Cheix - Rue Pierre de Coubertin / Rue Jules Ladoumègue	10			
Z.A.C. du Cheix - Allée du Cheix	2			
Z.A.C. du Cheix - Rue Pierre de Coubertin	4			
Z.A.C. du Cheix - Rue Guy Geoffre	4			
La Jérémie	24			
VALLIÈRE				
Lotissement Lafarge - Rue des Lilas	10	}	28	
Grande Rue (Place de l'Eglise)	8			
7 Route de Masvaudier	6			
Lotissement Lafarge - Rue des Rosiers	4			
VAREILLES				
Lotissement Le Bourg (1 à 3)	3	}	12	
Lotissement Le Bourg (4 à 7)	4			
Impasse du Lotissement	5			
VIERSAT				
Clos Henriette	10	}	11	
Epicerie - 5 Rue du Champ Verger	1			
99 Communes		5749	41	124
			5790	

LOGEMENTS REALISES :

Logement familiaux.....	4 813 logements
Accession.....	45 logements
Foyers..... dont 23 en Foyer pour Personnes Agées dont 142 en Foyer pour Jeunes Travailleurs	165 logements
Résidences Etudiants..... dont 90 en Résidences Universitaires dont 66 en Internat	156 logements
Gendarmeries.....	68 logements
Logements démolis.....	114 logements
Logements vendus.....	113 logements
Foyers vendus..... dont 273 F.P.A.	273 logements
Logements transformés d'usage pour Agence Sud.....	2 logements

5 749 logements

GARAGES :

En service : 1 129, soit 112 équivalent - logements.

PATRIMOINE TOTAL :

Logements.....	5 749
Garages (équivalent).....	112

	5 861

ACTIVITE COURRIER 2010

	ENVOI	RECEPTION	
		au siège	à l'agence Ouest
GESTION LOCATIVE	21 121	8 981	560
DEMANDES DE LOGEMENT		1 186	141
A.R. RECLAMATIONS DE LOCATAIRES	302		
FICHES « INCIDENTS »		166	
ADMINISTRATION & PERSONNEL	6 087	3 008	16
PREFECTURE & SOUS-PREFECTURE	309	216	
MAIRIES	1 711	540	27
CONSEIL GENERAL & REGIONAL	41	251	
D.D.T. & D.R.E.A.L.	81	17	
C.D.C.	31	135	
TRAVAUX	3788	1960	45
FACTURES, SITUATIONS DE TRAVAUX, NOTES D'HONORAIRES, ...		5 122	4
TRESORERIE PRINCIPALE		82	
TELECOPIES	1 221	2 078	
MAILS (<i>reçus sur info</i>)		904	
SOUS-TOTAL 2010.....	34 692	24 646	793
<i>SOUS-TOTAL 2009.....</i>	<i>42 671</i>	<i>25 047</i>	<i>210 (du 01.09. au 31.12.)</i>
TOTAL GENERAL 2010.....	60 131 <i>contre 67 928 en 2009 soit (- 11,5 %)</i>		

OPERATIONS D'INVESTISSEMENT – ORDRES DE SERVICE 2010

	<u>Montant de l'opération</u>	<u>Date de l'Ordre de Service</u>
<u>GOUZON - Rue du Pré du Roi</u> Construction de 6 pavillons	516 720,65 € H.T.	15.02.2010
<u>VALLIERE - La Farge</u> Réhabilitation de 10 pavillons	175 290,85 € H.T.	01.03.2010
<u>GUERET - Immeuble Beauregard</u> Restructuration d'un logement T5 en quatre studettes	82 685,50 € H.T.	17.05.2010
<u>SARDENT - Rue Eugène Jamot</u> Réhabilitation de 4 logements	78 205,57 € H.T.	01.03.2010
<u>GUERET - Champegaud</u> Déconstruction de 52 logements	135 336,68 € H.T.	03.05.2010
<u>LA SOUTERRAINE - Le Puycharraud</u> Réhabilitation de 117 logements	2 719 444,48 € H.T.	25.05.2010
<u>GUERET - Rue des Tanneries</u> Réhabilitation de 32 logements	507 488,31 € H.T.	06.09.2010

MAINTENANCE ET GROS ENTRETIEN – ORDRES DE SERVICE 2010

	<u>Montant de l'opération</u>	<u>Date de l'Ordre de Service</u>
<u>Remplacement de menuiseries ponctuelles 2010</u> : Budget : 50 000 € H.T. - Date de notification : 03.09.2010		
<u>Réfection des peintures des halls d'entrées et des cages d'escaliers</u> :		
GUERET - 36 Rue Sylvain Blanchet	6 068,30 € H.T.	15.02.2010
GUERET - 11 Rue de Pommeil	5 021,50 € H.T.	29.03.2010
<u>Réhabilitation des salles de bains et remplacement des éviers de cuisine - Gendarmeries</u> :		
EVAUX LES BAINS	5 750,94 € H.T.	04.01.2010
BONNAT	10 003,40 € H.T.	04.01.2010
SAINT VAURY	25 344,39 € H.T.	18.01.2010
<u>Remplacement de fermetures et de menuiseries extérieures</u> :		
<u>GUERET - 39, Rue de Jouhet - F.J.T. Le Pomeyroux</u>	47 116,51 € H.T.	15.01.2010
<u>Mise en conformité des ascenseurs (1^{ère} tranche)</u> :		
<u>GUERET - 4 Rue O. de Pierrebourg et 14 & 16 Av. Charles de Gaulle</u>	78 652,00 € H.T.	01.02.2010
<u>Réfection des peintures des menuiseries et serrureries extérieures</u> :		
DUN LE PALESTEL - Gendarmerie	18 524,50 € H.T.	01.03.2010
FAUX LA MONTAGNE - Route de Tarnac	3 578,00 € H.T.	15.03.2010
NOTH - Les Ecoles	4 715,00 € H.T.	18.05.2010
SAINT AGNANT DE VERSILLAT - Les Grands Champs	29 160,00 € H.T.	30.03.2010
SAINT MAURICE LA SOUTERRAINE - Le Dognon	9 174,00 € H.T.	10.05.2010
<u>Réfection des réseaux d'assainissement en vide sanitaire et des colonnes d'eau froide – BENEVENT L'ABBAYE - Avenue Charles de Gaulle</u>		
	15 719,23 € H.T.	01.03.2010
<u>Réhabilitation de chauffages électriques sur le patrimoine de Creusalis</u> :		
MAINSAT	35 508,81 € H.T.	08.03.2010
CHATELUS MALVALEIX	22 354,90 € H.T.	10.05.2010
SAINT AGNANT DE VERSILLAT	43 699,40 € H.T.	31.05.2010
<u>Réfection du réseau de chauffage central en caniveau technique</u>		
<u>BOURGANEUF – Résidences Sœur Elise et Pré de l'Hôpital</u> :	34 742,00 € H.T.	17.05.2010
<u>Réfection des étanchéités des terrasses- BOUSSAC - Les Jantes</u> :	96 180,20 € H.T.	17.05.2010
<u>Réfection des chaufferies 2010</u> :		
GUERET - Boulevard Guillaumin	30 007,35 € H.T.	31.05.2010
GUERET - Rue de Champegaud	34 976,36 € H.T.	31.05.2010
GUERET - 1, 3, 5 Rue des Tanneries	38 290,59 € H.T.	31.05.2010
<u>Remplacement des fermetures et des menuiseries extérieures 2010</u> :		
AHUN - Les Pradeaux	59 987,00 € H.T.	23.06.2010
AUBUSSON - Chabassière	304 585,00 € H.T.	23.06.2010
AUBUSSON - Rue des Fusillés	44 063,40 € H.T.	21.07.2010

GUERET - 38, 40, 42, 44 Rue de Champegaud	60 482,35 € H.T.	15.06.2010
GUERET - 2 Rue de la Madeleine	5 748,75 € H.T.	28.06.2010
BOURGANEUF - Rue Jean Jaurès	144 358,00 € H.T.	23.06.2010
<u>Ravalement de façades 2010 :</u>		
LAVAVEIX LES MINES - Le Patural Blanc	54 811,50 € H.T.	23.08.2010
AHUN - Les Pradeaux	57 144,00 € H.T.	23.08.2010
ROYERE DE VASSIERE - La Roche	88 262,23 € H.T.	23.08.2010
BOURGANEUF - Résidence Sœur Elise	42 713,27 € H.T.	23.08.2010
<u>Réfection de couvertures 2010 :</u>		
BENEVENT L'ABBAYE - 4 Avenue Charles de Gaulle	24 871,08 € H.T.	23.08.2010
LA SOUTERRAINE - 24 à 30 Rue René Ducros	46 154,24 € H.T.	23.08.2010
VALLIERE - Place de l'Eglise	27 560,06 € H.T.	06.09.2010
GUERET - 1 à 11 Rue du 7/8 ^{ème}	120 095,57 € H.T.	06.09.2010
<u>Réfection de couverture - GUERET</u>		
2 Rue du Conventionnel Huguet / 10 Place du Marché	31 397,62 € H.T.	06.09.2010
<u>Réfection des peintures des cages d'escaliers :</u>		
SAINT VAURY - 37, 38, 39 Allée Saint-Michel	13 917,33 € H.T.	02.09.2010
BENEVENT L'ABBAYE - Rue d'Herse & Rue des Remparts	21 520,72 € H.T.	09.09.2010
<u>Réfection de voiries et d'un parking :</u>		
AUZANCES - Résidence Beausoleil	12 197,00 € H.T.	13.09.2010
LA SAUNIERE - Route du Peu Leby	5 663,50 € H.T.	06.09.2010
GOUZON - Allée des Lilas	18 238,60 € H.T.	06.09.2010
<u>Mise en conformité des ascenseurs (2^{ème} tranche)</u>	21 763,40 € H.T.	14.12.2010
<u>Mise en place d'installations pour la réception de la télévision numérique de Creusalis :</u>	76 431,93 € H.T.	15.12.2010
<u>Mise en conformité des installations pour la réception de la télévision numérique de Creusalis :</u>		
Lot n° 1	34 472,40 € H.T.	15.12.2010
Lot n° 3	5 857,47 € H.T.	15.12.2010
Lot n° 5	12 067,88 € H.T.	15.12.2010

	Etat de la demande au 31.12.2010		Départs 2010	Mutations 2010	Logements vacants			Logements familiaux en service	% au 31.12.2010 logements vacants/ logements en service
	1er choix	par ville			+ 3 mois - 1 an	+ 1 an	Total au 31.12.2010		
AHUN	17	26	11	2	1	0	1	69	1,45
AJAIN	2	9	5	1	2	1	3	23	13,04
ANZEME	0	9	3	1	0	0	0	8	0,00
AUBUSSON	55	65	46	10	17	26	43	496	8,67
AUZANCES	14	18	7	3	0	0	0	82	0,00
AZERABLES	6	7	0	0	0	0	0	18	0,00
BELLEGARDE EN MARCHE	0	7	0	0	0	0	0	3	0,00
BENEVENT L'ABBAYE	4	8	8	0	1	3	4	45	8,89
BETETE	0	1	0	0	0	0	0	5	0,00
BLESSAC	0	2	0	0	0	0	0	5	0,00
BONNAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
BORD SAINT GEORGES	0	0	1	0	0	0	0	6	0,00
BOURGANEUF	13	16	35	19	21	5	26	305	8,52
BOUSSAC	24	31	16	2	1	0	1	167	0,60
BRIONNE (LA)	1	5	1	0	0	0	0	4	0,00
BUDELIERE	4	8	3	0	0	0	0	14	0,00
BUSSIERE DUNOISE	2	2	2	0	0	0	0	16	0,00
LA CELLE DUNOISE	0	3	3	0	0	0	0	10	0,00
CHAMBON S/VOUEIZE	2	12	10	2	4	13	17	93	18,28
CHAMBORAND	0	0	1	0	0	0	0	6	0,00

	Etat de la demande au 31.12.2010		Départs 2010	Mutations 2010	Logements vacants			Logements familiaux en service	% au 31.12.2010 logements vacants/ logements en service
	1er choix	par ville			+ 3 mois - 1 an	+ 1 an	Total au 31.12.2010		
LA CHAPELLE TAILLEFERT	1	8	1	1	0	0	0	9	0,00
CHATELUS MALVALEIX	5	11	4	0	0	0	0	17	0,00
CHENERAILLES	5	16	4	0	0	0	0	18	0,00
CHENIERS	2	6	3	0	1	0	1	16	6,25
COLONDANNES	0	1	0	0	0	0	0	4	0,00
COURTINE (LA)	1	2	7	1	3	9	12	44	27,27
CROCQ	2	4	4	2	2	12	14	36	38,89
DONTREIX	0	2	0	0	0	0	0	4	0,00
DUN LE PALESTEL	5	14	8	3	4	3	7	68	10,29
EVAUX LES BAINS	9	19	4	1	0	0	0	64	0,00
FAUX LA MONTAGNE	3	4	4	0	0	0	0	13	0,00
FELLETIN	9	19	21	3	11	24	35	156	22,44
FLEURAT	0	1	0	0	0	0	0	2	0,00
FONTANIERES	0	1	0	0	0	0	0	1	0,00
FRESSELINES	4	5	0	0	0	0	0	0	0,00
GENOUILLAC	8	12	4	1	0	0	0	17	0,00
GENTIOUX PIGEROLLES	0	2	0	0	0	0	0	10	0,00
GIOUX	0	0	1	0	0	0	0	1	0,00
GLENIC	1	7	0	0	0	0	0	9	0,00
GOUZON	9	19	5	0	0	0	0	34	0,00
GRAND BOURG (LE)	4	5	2	0	1	0	1	20	5,00
JARNAGES	0	3	1	0	0	0	0	8	0,00

	Etat de la demande au 31.12.2010		Départs 2010	Mutations 2010	Logements vacants			Logements familiaux en service	% au 31.12.2010 logements vacants/ logements en service
	1er choix	par ville			+ 3 mois - 1 an	+ 1 an	Total au 31.12.2010		
JOUILLAT	2	7	1	0	1	0	1	4	25,00
LAFAT	0	1	0	0	0	0	0	4	0,00
LAVAVEIX LES MINES	2	11	4	2	2	0	2	42	4,76
LEPAUD	1	1	0	0	0	0	0	11	0,00
LIZIERES	0	0	0	0	0	0	0	2	0,00
LUSSAT	1	2	2	0	0	0	0	4	0,00
MAINSAT	1	2	1	0	0	0	0	12	0,00
MARSAC	0	2	0	0	0	0	0	17	0,00
MASBARAUD-MERIGNAT	1	2	3	0	0	0	0	4	0,00
MEASNES	1	1	0	0	0	0	0	2	0,00
MERINCHAL	0	1	2	0	0	0	0	18	0,00
MONTAIGUT LE BLANC	0	0	3	1	0	0	0	7	0,00
MONTEIL AU VICOMTE (LE)	0	0	0	0	0	0	0	5	0,00
MOUTIER D'AHUN (LE)	0	0	2	0	1	1	2	4	50,00
NOTH	2	6	0	0	0	0	0	14	0,00
NOUHANT	0	0	0	0	0	0	0	2	0,00
PARSAC	1	2	1	0	0	0	0	5	0,00
PIONNAT	0	1	0	0	0	0	0	8	0,00
PONTARION	1	1	0	0	0	0	0	4	0,00
RETERRE	0	1	1	0	1	0	1	3	33,33
ROYERE DE VASSIERE	0	2	3	0	0	1	1	24	4,17
SAINT AGNANT DE VERSILLAT	4	7	1	0	0	0	0	13	0,00

	Etat de la demande au 31.12.2010		Départs 2010	Mutations 2010	Logements vacants			Logements familiaux en service	% au 31.12.2010 logements vacants/ logements en service
	1er choix	par ville			+ 3 mois - 1 an	+ 1 an	Total au 31.12.2010		
SAINT CHABRAIS	0	1	0	0	0	0	0	2	0,00
SAINT DIZIER LEYRENNE	0	0	0	1	0	0	0	4	0,00
SAINT ELOI	0	1	1	0	0	0	0	4	0,00
SAINT ETIENNE DE FURSAC	0	3	2	0	0	0	0	4	0,00
SAINTE FEYRE	12	34	6	0	0	0	0	30	0,00
SAINT FIEL	1	17	1	0	0	0	0	15	0,00
SAINT FRION	0	0	0	0	0	0	0	2	0,00
SAINT GERMAIN BEAUPRE	0	0	0	0	0	0	0	4	0,00
SAINT LAURENT	0	8	1	0	0	0	0	20	0,00
SAINT LEGER BRIDEREIX	0	7	0	0	0	0	0	7	0,00
SAINT LEGER LE GUERETOIS	0	0	0	0	0	0	0	4	0,00
SAINT MARC A LOUBAUD	0	0	0	0	0	0	0	1	0,00
SAINT MAURICE LA SOUTERRAINE	3	10	2	0	0	0	0	16	0,00
ST ORADOUX DE CHIROUZE	0	0	0	0	0	0	0	2	0,00
SAINT PIERRE BELLEVUE	0	0	0	2	0	0	0	4	0,00
SAINT PIERRE DE FURSAC	0	1	1	0	0	0	0	9	0,00
SAINT PRIEST LA FEUILLE	0	4	2	1	0	0	0	9	0,00
SAINT PRIEST LA PLAINE	0	0	1	0	1	0	1	1	100,00
SAINT QUENTIN LA CHABANNE	0	2	0	0	0	0	0	10	0,00
SAINT SEBASTIEN	1	1	0	0	0	0	0	4	0,00
SAINT SULPICE LES CHAMPS	1	1	1	0	1	0	1	5	20,00
SAINT SULPICE LE DUNOIS	1	1	2	0	0	0	0	6	0,00

	Etat de la demande au 31.12.2010		Départs 2010	Mutations 2010	Logements vacants			Logements familiaux en service	% au 31.12.2010 logements vacants/ logements en service
	1er choix	par ville			+ 3 mois - 1 an	+ 1 an	Total au 31.12.2010		
SAINT SULPICE LE GUERETOIS	2	19	2	0	0	0	0	13	0,00
SAINT VAURY	6	14	24	3	6	6	12	126	9,52
SANNAT	2	4	0	0	0	0	0	5	0,00
SARDENT	1	6	3	0	0	0	0	19	0,00
SAUNIERE (LA)	3	13	3	0	0	0	0	12	0,00
SOUMANS	3	8	6	0	0	0	0	12	0,00
SOUTERRAINE (LA)	62	85	51	11	4	8	12	500	2,40
VALLIERE	2	3	4	2	0	0	0	28	0,00
VAREILLES	2	3	4	0	0	0	0	12	0,00
VIERSAT	0	1	0	0	0	3	3	11	27,27
GUERET	199	238	198	55	28	33	61	1 777	3,43
TOTAL	530	925	564	130	114	148	262	4 813	5,44
	dont proposés à la location						170		3,53
	dont vacances techniques						92		1,91
<i>RAPPEL 2009</i>	<i>379</i>	<i>645</i>	<i>608</i>	<i>138</i>	<i>89</i>	<i>160</i>	<i>249</i>	<i>4 847</i>	<i>5,14</i>
	<i>dont proposés à la location</i>						<i>119</i>		<i>2,46</i>
	<i>dont vacances techniques</i>						<i>130</i>		<i>2,68</i>

MOTIFS DES DEPARTS AU COURS DES ANNEES 2009 - 2010

	2009		2010	
	Nombre	%	Nombre	%
DEPARTS				
Construction, achat ou rénovation	95	15,06	91	16,13
Motif professionnel :	69	10,93	74	13,12
Rapprochement lieu travail	48		50	
Mutation professionnelle	2		3	
Mutation professionnelle hors Creuse	14		15	
Fin CDD	5		6	
Autres locations :	142	22,50	134	23,76
Problème de voisinage	10		10	
Logement trop grand	4		0	
Logement trop petit	14		12	
Logement trop haut	1		2	
COPROD	1		1	
Privé	2		0	
Trop cher	2		5	
Problèmes financiers	2		0	
Pavillon	1		4	
Sans motif	105		100	
Motif familial	19	3,01	12	2,13
Raison personnelle	97	15,37	91	16,13
Décès	47	7,45	53	9,40
Motif médical	35	5,55	17	3,01
Parti sans laisser d'adresse	2	0,32	1	0,18
Expulsion	37	5,86	36	6,38
Absent à l'état des lieux	18	2,85	11	1,95
Maison de Retraite	22	3,49	29	5,14
Logement de fonction	2	0,32	2	0,35
Remise à disposition (FJT, ESCALE, GENDARMERIE)	4	0,63	1	0,18
Fin d'études	9	1,43	12	2,13
TOTAL.....	598	100	564	100
MUTATIONS H.L.M.	148	-	130	-
TOTAL MOUVEMENTS.....	746	-	694	-

PERTES DE LOYER

		ANNEE 2009				ANNEE 2010			
		LOGEMENTS LOUES		LOGEMENTS A DECONSTRUIRE		LOGEMENTS LOUES		LOGEMENTS A DECONSTRUIRE	
Mois	Pertes	Cumuls	Pertes	Cumuls	Pertes	Cumuls	Pertes	Cumuls	
JANVIER	49 867	49 867	15 608	15 608	63 235	63 235	27 267	27 267	
FEVRIER	55 034	104 901	15 608	31 216	64 437	127 672	27 779	55 046	
MARS	54 346	159 247	15 608	46 824	62 522	190 194	30 254	85 300	
AVRIL	53 956	213 203	16 033	62 857	61 212	251 406	31 735	117 035	
MAI	57 104	270 307	16 033	78 890	64 712	316 118	32 096	149 131	
JUIN	58 835	329 142	19 083	97 973	66 242	382 360	32 096	181 227	
JUILLET	64 524	393 666	19 341	117 314	64 139	446 499	32 577	213 804	
AOUT	65 148	458 814	19 445	136 759	66 814	513 313	32 797	246 601	
SEPTEMBRE	66 078	524 892	19 445	156 204	73 005	586 318	32 797	279 398	
OCTOBRE	64 918	589 810	19 445	175 649	71 631	657 949	25 196	304 594	
NOVEMBRE	68 489	658 299	19 465	195 114	71 812	729 761	25 432	330 026	
DECEMBRE	68 556	726 855	20 216	215 330	70 815	800 576	26 066	356 092	
Total	726 855		215 330		800 576		356 092		
Total Général	942 185				1 156 668				

LOYERS MOYENS

Dates	H.L.M.			PALULOS			P.L.A. (Collectifs)			P.L.A. (Individuels)		
	Prix au m ² surface corrigée	III	IV	Prix au m ² surface corrigée	III	IV	Prix au m ² surface corrigée	III	IV	Prix au m ² surface corrigée	III	IV
		Surface corrigée			Surface corrigée			Surface corrigée			Surface corrigée	
		110	125		110	125		110	125		110	125
01.01.2006	1,84	202,40	230,00	2,28	250,80	285,00	2,50	275,00	312,50	3,31	364,10	413,75
01.07.2006	1,86	204,60	232,50	2,31	254,56	289,28	2,54	279,40	317,50	3,36	369,60	420,00
01.01.2007	1,89	207,90	236,25	2,36	259,14	294,47	2,58	283,80	322,50	3,42	376,20	427,50
01.01.2008	1,95	214,50	243,75	2,43	266,92	303,32	2,66	292,60	332,50	3,52	387,20	440,00
01.01.2009	2,00	220,00	250,00	2,50	274,68	312,13	2,73	300,30	341,25	3,64	400,40	455,00
01.01.2010 1,5 % (1,34 et 1,74)	2,03	223,83	254,35	2,53	278,36	316,32	2,77	304,32	345,82	3,70	407,37	462,92

GESTION DES PRELEVEMENTS AUTOMATIQUES - ANNEE 2010

Echéances	Nombre de locataires prélevés	Nouvelles demandes de prélèvement	Arrêt du prélèvement par le locataire	Prélèvements rejetés par la Banque de France	Arrêt du prélèvement par Creusalis	Changement de banque
JANVIER	1 614	31	34	85	11	6
FEVRIER	1 584	30	10	48	22	5
MARS	1 581	31	9	38	12	2
AVRIL	1 579	27	4	10	1	4
MAI	1 577	21	2	41	3	3
JUIN	1 592	30	2	35	15	4
JUILLET	1 579	19	2	35	7	3
AOUT	1 575	24	3	31	7	1
SEPTEMBRE	1 569	20	3	31	6	2
OCTOBRE	1 557	28	5	27	4	5
NOVEMBRE	1 553	23	2	34	5	5
DECEMBRE	1 545	20	5	31	7	2

PROCEDURES D'EXPULSIONS

RECAPITULATION :

➤ En instance au 31.12.2009.....	141
➤ Procédures engagées en 2010.....	72

TOTAL.....	213

RESULTATS :

➤ Départs.....	47
➤ Désistements.....	3
➤ Décès.....	1
➤ Expulsions.....	3
➤ A jour au 31.12.2010.....	57
➤ En instance au 31.12.2010.....	102
dont : ▪ Protocoles	21
▪ Surendettements	23
▪ Délais jugements	9

TOTAL.....	213