



DIAGNOSTIC D'ACTIVITÉ

RAPPORT ANNUEL

ÉDITION 2022





ÉDITO

Presque centenaire et toujours en forme !

En effet, 2022 a été à la hauteur des ambitions que nous portions en 2021...

D'un point de vue organisationnel, le Comité de Direction de Creusalis s'est recentré sur 4 grandes Directions pour plus d'efficacité, de transversalité et de réactivité. Tous les postes de l'équipe encadrante de l'Office sont désormais pourvus.

En 2022, nous avons mis l'accent sur la formation.

En premier lieu pour les équipes opérationnelles, que ce soit sur des mises à niveau réglementaires, des compétences spécifiques au sein de notre régie, ou, pour tous, une montée en compétences sur l'utilisation de notre outil métier que nous avons fait évoluer pour moderniser nos pratiques.

En second lieu pour l'équipe encadrante, qui s'est vue proposer une série de formations nécessaire à l'exercice de ses missions managériales dans l'esprit de notre charte des valeurs, véritable feuille de route de notre rapport à l'autre.

Creusalis a lancé le chantier de démolition de la tour emblématique du 12 rue du Docteur Brésard.

Les symboles changent : jusqu'ici stigmatisante pour des habitants qui lui étaient pourtant extrêmement attachés et emblématique d'une époque révolue, elle a été l'objet de beaucoup d'attentions tout au long de cette année et a fédéré une multitude d'hommes et de femmes qui ont œuvré la préparation de cet événement.

Une des images que l'on gardera d'elle sera assurément celle de l'élan collectif qui a pu permettre de tourner cette page du quartier, sans pour autant la renier.

Autre élan, celui de la solidarité. Après un début d'année marqué par un conflit dramatique, nos institutions, et Creusalis en tête, ont pris toute leur part dans l'accueil des familles « déplacées » ukrainiennes. Au-delà de l'indispensable mobilisation des particuliers et des associations, des collaborations inédites entre les services municipaux, ceux de l'Etat et ceux de Creusalis ont été improvisées avec succès et ont abouti à la meilleure prise en charge possible de la quarantaine de familles qui ont pu s'installer dans un logement Creusalis.

Après **2021** qui a doté l'Office d'une gouvernance dans la continuité, 2022 a vu la poursuite des échanges au sein de la Société Acélia que nous avons constituée avec nos homologues du Cantal et de la Haute-Loire, et s'est clôturée par le renouvellement des instances représentatives des locataires, mais également du personnel.

Partenaires de travail au quotidien, les échanges sont d'ores et déjà placés sous des auspices constructifs.

Un chiffre souligne peut-être parfaitement l'implication de tous les collaborateurs de Creusalis : **celui du taux de satisfaction de nos locataires : 93,2%** d'entre eux sont prêts à nous recommander.

Je remercie les uns et les autres, respectivement pour leur investissement et leur confiance.

Voilà autant d'indicateurs qui ne peuvent que nous inciter à nous tourner résolument vers l'avenir.

Cap sur 2023, avec les enjeux et les défis qui vont avec...



Frédéric SUCHET
Directeur Général

**RAPPORT
ANNUEL
D'ACTIVITÉ**
ÉDITION
2022



SOMMAIRE

1- LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

- Accueil des réfugiés ukrainiens *p.6*
- Finalisation de la mue organisationnelle de l'Office *p.7*
- Démolition à l'explosif du 12 Brésard à Guéret :
une opération historique *p.8*
- Élections professionnelles et vote électronique *p.8*
- Journée du personnel *p.8*
- Élections des représentants des locataires *p.9*
- ACELIA, une société de coordination co-construite *p.10*

2- LES CHIFFRES CLÉS

- Chiffre d'affaires *p.13*
- Marchés *p.14*
- Patrimoine *p.15*
- Enquête de satisfaction *p.16*

3- GOUVERNANCE ET ORGANISATION

- Conseil d'administration *p.19*
- Organisation des équipes *p.21*
- Organisation territoriale *p.22*

4- LE PATRIMOINE

- Développement et entretien du patrimoine *p.25*
- Opérations de construction au stade d'étude *p.26*
- Opérations de rénovation et d'aménagement *p.28*
- Opérations de maintenance, d'entretien et de service *p.29*
- Opérations de démolition *p.31*
- Adaptation du patrimoine au handicap *p.32*

5- LES RELATIONS CLIENTS

- Spécificités des locataires *p.38*
- Enquête de satisfaction *p.39*
- Interventions techniques *p.40*
- Modes de paiements *p.42*
- Impayés *p.43*
- Conciliation *p.44*
- Départs des locataires *p.45*

6- LA COMMERCIALISATION

- Lutte contre la vacance *p.48*
- Attributions *p.49*
- Ventes *p.50*

7- LES RESSOURCES HUMAINES

- Composition des effectifs *p.53*
- Absentéisme *p.58*
- Instances représentatives *p.59*
- Formation *p.59*

8- LES RESSOURCES FINANCIÈRES

- Principaux chiffres *p.62*
- Produits *p.63*
- Charges *p.64*





LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

- Accueil des réfugiés ukrainiens *p.6*
- Finalisation de la mue organisationnelle de l'Office *p.7*
- Démolition à l'explosif du 12 Brésard à Guéret :
une opération historique *p.8*
- Élections professionnelles et vote électronique *p.8*
- Journée du personnel *p.8*
- Élections des représentants des locataires *p.9*
- ACELIA, une société de coordination co-construite *p.10*

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

ACCUEIL DES RÉFUGIÉS UKRAINIENS

En 2022, Creusalis a contribué à l'accueil des réfugiés ukrainiens. À La Courtine, l'Office a remis en route un bâtiment fléché à la démolition. Concrètement, la régie a remonté la chaudière en partie démontée et a réinstallé des équipements, notamment de chauffage. Des bénévoles ont ensuite préparé les logements dont la location est depuis prise en charge par Viltais. Un logement supplémentaire est loué par une association locale qui en a fait un espace de vie commun pour les réfugiés.

FINALISATION DE LA MUE ORGANISATIONNELLE DE L'OFFICE

Débutée trois ans plus tôt, la mue organisationnelle de l'Office a été finalisée au cours de l'année 2022. Après la réorganisation de la direction des relations clientèle (DRC) en 2019, ce fut le tour de celle du patrimoine l'année suivante. En 2021, Creusalis s'est doté d'une direction des ressources internes (DRI), afin de rassembler les services supports de l'Office. Avec l'arrivée d'un nouveau directeur financier durant l'été 2021, c'est l'ensemble des directeurs de département qui a été renouvelé par le directeur général en l'espace de deux ans.

En 2022, cette mue s'est conclue par la suppression de la direction des systèmes d'information et la création d'un service informatique au sein de la DRI. Depuis lors, Creusalis s'articule autour de 4 directions :

- la direction des relations clientèle ;
- la direction du patrimoine ;
- la direction financière ;
- la direction des ressources internes.

Sur le plan de l'organisation, la politique managériale de Creusalis a été renforcée dans son ensemble. Le recrutement et l'installation des responsables de service ont été finalisés, ce qui a permis d'obtenir un organigramme complet et équilibré. Les encadrants ont suivi un important parcours de formation tout au long de l'année 2022, afin de disposer des outils pour mener à bien leurs missions d'encadrement.

Cette nouvelle organisation, plus équilibrée, permet à Creusalis d'aborder ses nouveaux défis dans les meilleures conditions. Et de défis, Creusalis n'en manque pas justement.

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

DÉMOLITION À L'EXPLOSIF DU 12 BRÉSARD À GUÉRET : UNE OPÉRATION HISTORIQUE

L'année 2022 a été rythmée par la préparation d'une opération historique pour Creusalis et le département de la Creuse par son ampleur et sa complexité : la démolition à l'explosif de l'immeuble n°12 de la rue du docteur Brésard à Guéret.

Une fois par mois, Creusalis, les entreprises, les pouvoirs publics, les partenaires..., bref tous les acteurs de cette démolition se réunissent afin de préparer la journée du 14 mai 2023, date à laquelle est programmée l'implosion. L'opération nécessite d'évacuer pendant quelques heures 280 personnes du périmètre de sécurité établi avec les autorités compétentes.

Le chantier de préparation a débuté en septembre 2022 par le curage du bâtiment. Le désamiantage a, quant à lui, débuté en novembre.

Cette opération est inscrite dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) de la ville de Guéret et financée à hauteur de 2 millions d'euros par l'ANRU et près de 1 million d'euros par Creusalis.

ÉLECTIONS PROFESSIONNELLES ET VOTE ÉLECTRONIQUE

Les élections du comité social et économique de Creusalis se sont déroulées du 1^{er} décembre 2022 à 10 h au 8 décembre 2022 à 14 h. Un seul tour aura été nécessaire pour élire des candidats de deux listes (CGT et FO). Pour ces élections, Creusalis a eu recours pour la première fois au vote électronique. Un choix qui a du sens dans la mesure où le personnel de Creusalis ne travaille pas sur un seul site, mais est réparti sur tout le département. Cette première s'est parfaitement bien déroulée.

JOURNÉE DU PERSONNEL

Après deux années de suspension pour cause de covid, Creusalis a enfin pu organiser sa désormais traditionnelle journée du personnel le 30 juin 2022. Cette journée a pour objectif de permettre aux 120 collaborateurs de Creusalis de passer une journée ensemble et d'apprendre à mieux se connaître autour d'activités ludiques.

Ce rendez-vous est d'autant plus précieux que les agents d'entretien, qui représentent près d'un tiers des effectifs, travaillent seuls tout au long de l'année et n'ont donc que peu l'occasion d'échanger avec leurs collègues. Pour cette nouvelle édition, les collaborateurs de l'Office ont construit et décoré des chars en carton. Ils ont ensuite pu se mesurer les uns aux autres lors de courses organisées à Aubusson.

ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Le 9 décembre, les locataires de Creusalis étaient appelés à choisir leurs représentants au sein du conseil d'administration.

Le dépouillement a été réalisé immédiatement après la clôture du scrutin à 14h30. La liste Association Force Ouvrière des Consommateurs (A.F.O.C.), seule candidate, remporte le suffrage sans surprise, avec 642 voix exprimées.

Les élections ont mobilisé 694 votants sur 4 768 inscrits, soit un taux de participation de 14.55 %. 681 locataires ont voté par correspondance et 13 locataires se sont déplacés au bureau de vote.

Ainsi, les représentants des locataires titulaires élus au scrutin du 9 décembre 2022 sont :

- Madame Rosette Aupetit
- Monsieur Laurent Rancier
- Madame Stéphanie Rocher
- Monsieur Steve Sagnard

Sont déclarés suppléants :

- Madame Nicole Montagne
- Monsieur Christophe Veysset
- Madame Jacqueline Chanoine
- Monsieur Jean-Luc Bailly

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE



LA MONTÉE EN PUISSANCE D'UNE SOCIÉTÉ DE COORDINATION CO-CONSTRUITE

Créée en 2021 par Creusalis, Cantal Habitat et l'OPAC 43, la société anonyme de coordination Acélia a poursuivi sa montée en puissance tout au long de l'année 2022. Du côté des instances, les nouveaux membres du conseil d'administration ont été installés à la suite des élections départementales de l'année précédente. Isabelle Lantuéjoul (Présidente de Cantal Habitat) a été reconduite à la présidence et Frédéric Suchet (Directeur Général de Creusalis) à la direction générale. Une rotation sera effectuée tous les deux ans sur ces deux postes clés. Du côté des services, les clubs patrimoine, relations clients et finances se sont retrouvés les 20 et 21 septembre, les clubs informatique, RH et communication les 14 et 15 novembre avec pour mission de préparer les synergies de demain.



Les visages de la gouvernance

Président de la Commission de l'Environnement et Patrimoine

Isabelle Lantuéjoul, Présidente de Cantal Habitat et d'Acélia
Frédéric Suchet, Directeur général de Creusalis et d'Acélia

Président de la Commission de l'Énergie

Patrice Morinçais, Président de Creusalis
Hervé Pinget, Directeur général de Cantal Habitat

Président de la Commission des Ressources

Stéphanie Prieur, Présidente de l'OPAC 43
David Jonnard, Directeur général de l'OPAC 43

En 2022, suite aux élections départementales de 2021, une Assemblée Générale s'est tenue pour installer les nouveaux membres du Conseil d'Administration de la SAC. La Présidence d'Acélia a été reconduite pour Isabelle Lantuéjoul, Présidente de Cantal Habitat et la Direction générale reste confiée à Frédéric Suchet, Directeur général de Creusalis. Pour rappel, une rotation est exercée dans les mandats tous les deux ans.

Les membres du Conseil d'Administration d'Acélia

Pour Cantal Habitat : Isabelle Lantuéjoul, Philippe Defort, Valérie Semetey, Gilles Combelle, Girets Fresquet, Hervé Pinget ; **pour Creusalis :** Patrice Morinçais, Roland Lur, Marie-Thérèse Valle, Valérie Simonet, Laurent Rancier, Frédéric Suchet ; **pour l'OPAC 43 :** Stéphanie Prieur, Yves Braye, Moulie Chassan, Jean-Marc Boyer, Jean-Luc Issaëhel, David Jonnard ; ainsi que 1 membre désigné par les CSE de chaque organisme avant chaque CA, qui siège avec voix consultative.

La coordination des rencontres professionnelles

Au mois de mai 2022, un séminaire, animé par un consultant d'Artiko Conseil, a permis de déterminer un **binôme Président/Directeur général pour coordonner des groupes thématiques** et écrire un schéma directeur pluriannuel. Le dynamisme des synergies existantes est assuré et d'autres temps d'échanges sont d'ores et déjà programmés.

- les clubs Patrimoine, Relations Clients et Finances se sont retrouvés les 20 et 21 septembre
- les clubs Informatique, RH et Communication se sont retrouvés les 14 et 15 novembre

Les indicateurs clés 2021

Les équipes des pôles Finance ont travaillé à harmoniser leurs méthodes de calcul et de gestion, pour la combinaison des comptes de la SAC. Le fruit de leur travail nous permet de constater qu'ensemble nous comptons :

314 Collaborateurs en ETP	14 582 Logements	14,76% Ratio d'autofinancement net HLM
76 819 k€ Chiffre d'affaires combiné	10 788 k€ Résultat de l'exercice combiné	





LES CHIFFRES CLÉS

- Chiffre d'affaires *p.13*
- Marchés *p.14*
- Patrimoine *p.15*
- Enquête de satisfaction *p.16*

LES CHIFFRES CLÉS 2022

23 699 K€

CHIFFRE D'AFFAIRES

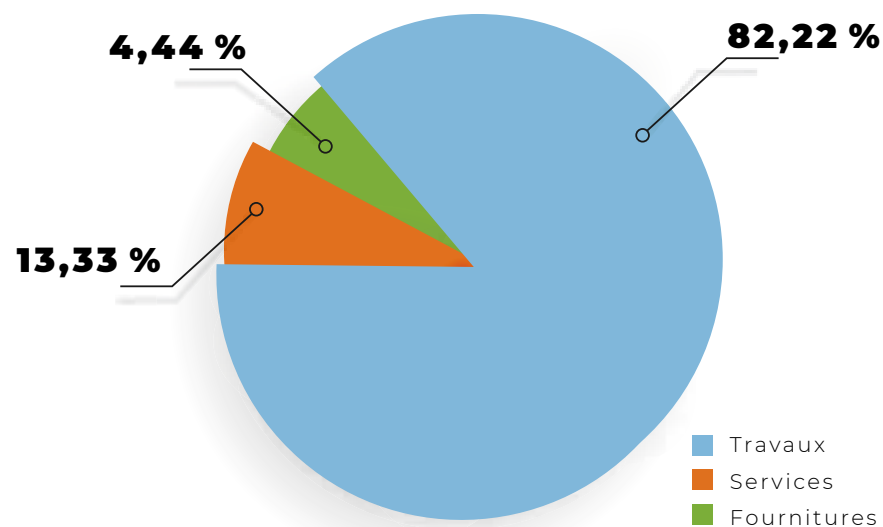
(LOYERS + CESSIONS)



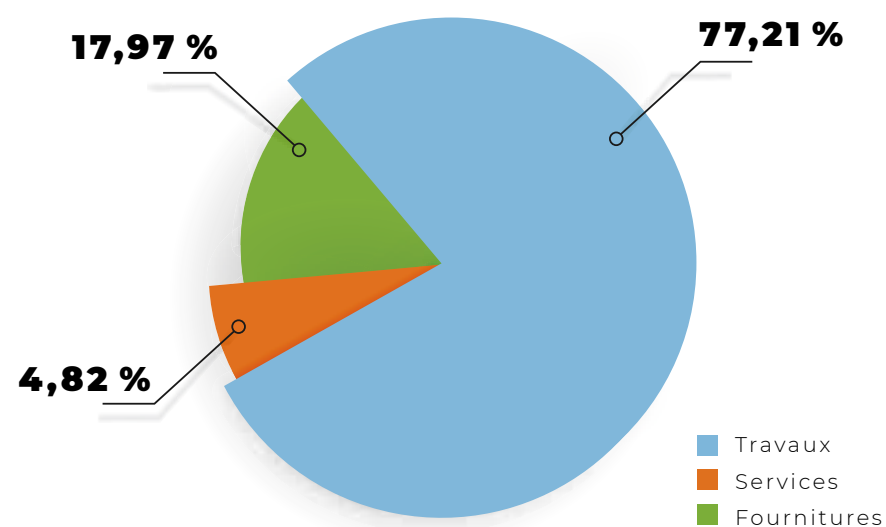
LES CHIFFRES CLÉS 2022

MARCHÉS

RÉPARTITION DES MARCHÉS EN NOMBRE



RÉPARTITION DES MARCHÉS EN VALEUR



45 MARCHÉS ONT ÉTÉ SIGNÉS EN 2022 POUR UN MONTANT DE 12 591 421,89€ HT*

- **37** marchés de travaux pour un montant de **9 721 772,28€ HT.**
- **6** marchés de services pour un montant de **606 484,00€ HT.**
- **2** marchés de fournitures pour un montant de **2 263 165,61€ HT.**

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

PATRIMOINE

FIN 2022, LE PATRIMOINE DE CREUSALIS EST CONSTITUÉ DE :



LOGEMENTS FAMILIAUX

répartis sur 111 communes
de la Creuse dont :

-  • **3 689**
logements collectifs
-  • **1 443**
logements individuels
-  • **914** logements, soit **17,8 %**
en quartier prioritaire
de la politique de la ville



LOGEMENTS EN FOYERS



LOGEMENTS EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES



LOGEMENTS EN GENDARMERIE



LOCAUX COMMERCIAUX



LOCAUX EN CHANGEMENT D'USAGE

ENQUÊTE DE SATISFACTION



93,2 %

DES LOCATAIRES SATISFAITS

Réalisée début novembre par téléphone auprès d'un échantillon représentatif de 1 000 locataires, l'enquête de satisfaction 2022 a permis à Creusalis d'établir un nouveau record : **93,2 % des locataires sondés se sont déclarés satisfaits de l'organisme.**





GOUVERNANCE ET ORGANISATION

- Conseil d'administration *p.19*
- Organisation des équipes *p.21*
- Organisation territoriale *p.22*

GOUVERNANCE & ORGANISATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMPOSITION - MODIFICATION

Lors du Conseil d'Administration du 25 octobre 2022, Madame Marie-Claude MENDO, nouvellement élue Présidente de l'UDAF succédant ainsi à Monsieur Philippe LAINEY, a été reconduite en qualité d'administratrice représentant la Caisse d'Allocations Familiales de la Creuse pour siéger au Conseil d'Administration de Creusalis.

Par ailleurs, lors du Conseil d'Administration du 13 décembre 2022, Madame Samantha ROLLAND a été désignée en qualité d'administratrice pour représenter le Comité Régional Nouvelle Aquitaine d'Action Logement, succédant ainsi à Madame Agnès MARCHAT.

Lors de cette même réunion, les quatre administrateurs élus par les locataires lors du scrutin du 09 décembre 2022 ont été installés dans leurs fonctions :

- Madame Rosette AUPETIT
- Monsieur Laurent RANCIER
- Madame Stéphanie ROCHER
- Monsieur Steve SAGNARD

LES RENDEZ-VOUS DE L'ANNÉE

Le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois au cours de l'année (24 janvier - 02 mai - 16 juin - 25 octobre - 13 décembre).

En raison des contraintes sanitaires liées au COVID-19, ces réunions se sont tenues exceptionnellement dans la salle des Plénières de l'Hôtel du Département, mise gracieusement à disposition par le Conseil Départemental de la Creuse, avec la participation du Directeur Départemental des Territoires ou de ses représentants et de l'équipe de Direction de Creusalis.

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

Le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois (31 janvier - 06 avril - 12 juillet - 05 octobre - 22 décembre) au siège de Creusalis.

La Commission des Finances s'est réunie 2 fois (28 avril et 08 décembre) en vue notamment de la présentation des comptes de l'année 2021, de l'exécution de l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) 2022 et de la stratégie patrimoniale de Creusalis à 10 ans.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) s'est réunie 29 fois ; la Commission des Marchés à Procédure Adaptée 5 fois (23 juin - 12 juillet - 21 juillet - 21 novembre - 15 décembre) ; le Conseil de Concertation Locative 3 fois (07 février - 07 juin - 03 octobre) ; la Commission de programmation des constructions neuves 4 fois (31 janvier - 04 mai - 09 mars - 16 septembre) ; le Comité d'évaluation du bon usage de l'abattement de la TFPB 2 fois (13 janvier - 15 septembre).

Le Conseil d'Administration d'Acélia, Société de Coordination, s'est réuni 2 fois au cours de l'année (18 mars - 10 novembre) et l'Assemblée Générale 1 fois (01 décembre). Ces réunions ont eu lieu en visioconférence depuis le siège social de chaque organisme.





Patrice MORANÇAIS

Président

MEMBRES REPRÉSENTANTS LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL :

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

PERSONNALITÉS QUALIFIÉES :

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

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

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DE LOGEMENTS (CALEOL) :

Annie Chamberaud (*Présidente de la commission*), Corinne Commergnat (*Vice-présidente de la commission*), Rosette Aupetit (*Représentante des locataires*), Patrice Morançais, Marie-Thérèse Vialle, Annick Junjaud.

LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES (CAO) :

- > **Les membres titulaires :** Patrice Morançais, Alexandre Verdier, Corinne Commergnat, Valéry Martin, Roland Lair ;
- > **Les membres suppléants :** Marie-Thérèse Vialle, Annie Chamberaud, Annick Junjaud, Delphine Chartrain, Brigitte Jammot.

LA COMMISSION MARCHÉS À PROCÉDURES ADAPTÉES (MAPA) :

- > **Les membres titulaires :** Frédéric Suchet, Patrice Morançais, Guy Marsaleix, Brigitte Jammot, Roland Lair, Annick Junjaud ;
- > **Les membres suppléants :** Ronan Rabot, Philippe Lainey, Philippe Bayol, Michelle Suchaud, Delphine Chartrain, Valéry Martin.

REPRÉSENTANT DES ASSOCIATIONS ŒUVRANT DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT :

- Roland Lair

MEMBRE DÉSIGNÉ PAR LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES :

- Marie-Claude MENDO

MEMBRE DÉSIGNÉ PAR L'UNION DÉPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES :

- Philippe Lainey

MEMBRE DÉSIGNÉ PAR ACTION LOGEMENT

- Samantha Rolland

MEMBRES DE SYNDICATS DE SALARIÉS :

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

MEMBRES ÉLUS PAR LES LOCATAIRES :

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

LA COMMISSION DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL) :

Patrice Morançais (*Le président*) ; Marie-Thérèse Vialle (*Membre du bureau*) ; Béatrice Martin-Malterre, Corinne Commergnat (*Membres du CA*) ; Annie Chamberaud (*Présidente de la CALEOL*) ; Frédéric Suchet (*Directeur général*) ; Elodie Plesse (*Directrice des relations clientèle*) ; Rosette Aupetit, Steve Sagnard, Laurent Rancier, Stéphanie Rocher (*Les 4 représentants des locataires*) ; Evelyne Beillonet - AFOC23 (*Une représentante d'association de locataires*).

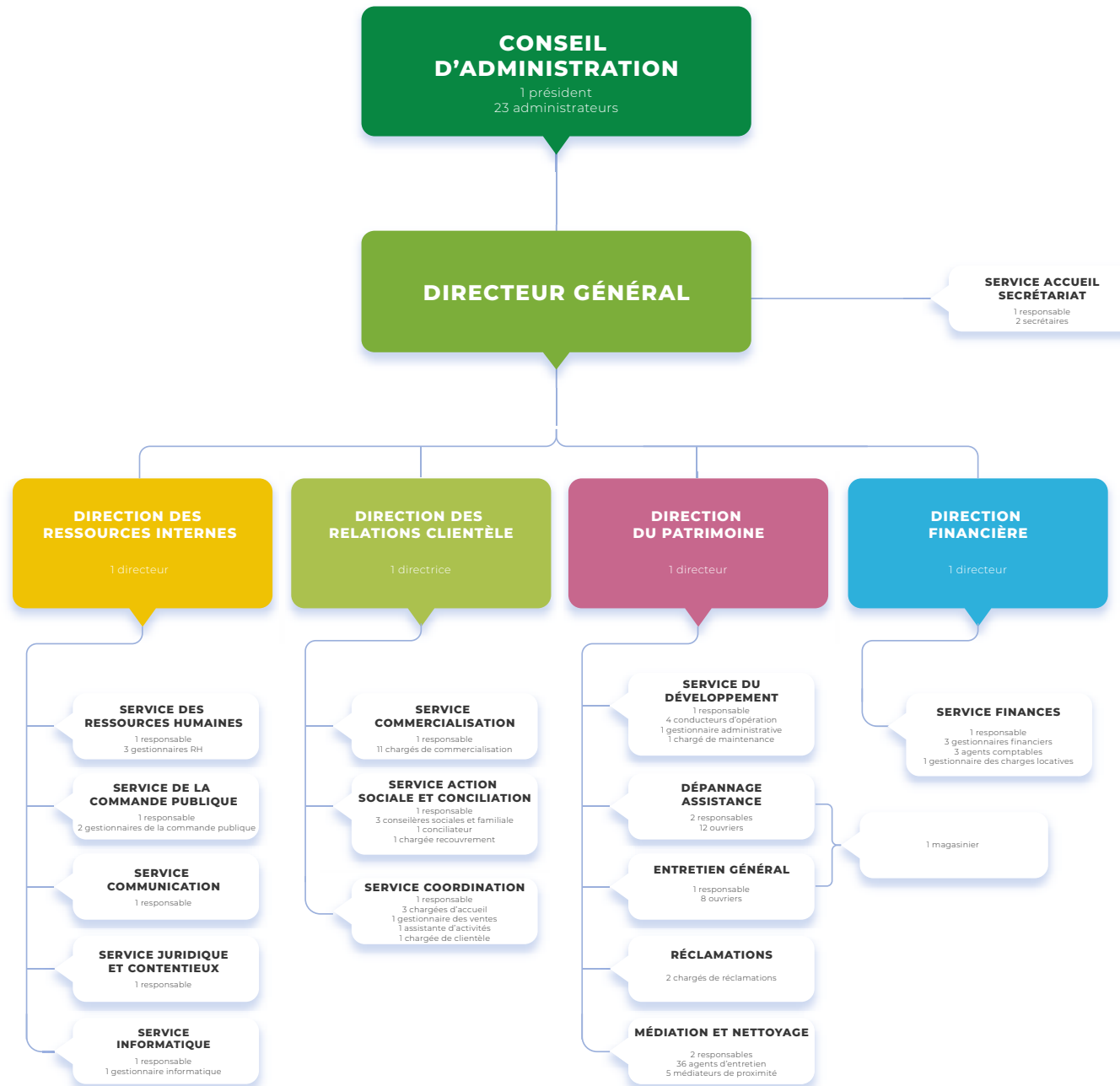
LA COMMISSION DES FINANCES :

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

LA COMMISSION DE PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS :

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

GOURVERNANCE & ORGANISATION



ORGANISATION DES ÉQUIPES

Les équipes de Creusalis sont répartie dans **quatre directions** :

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

GOURVERNANCE & ORGANISATION

ORGANISATION TERRITORIALE

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



© Creusalis



LE PATRIMOINE

- Développement et entretien du patrimoine *p.25*
- Opérations de construction au stade d'étude *p.26*
- Opérations de rénovation et d'aménagement *p.28*
- Opérations de maintenance, d'entretien et de service *p.29*
- Opérations de démolition *p.31*
- Adaptation du patrimoine au handicap *p.32*

LE PATRIMOINE

DÉVELOPPEMENT ET ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Confrontés à la difficulté de trouver des entreprises répondant à leurs demandes et à leurs marchés, les services de Creusalis ont malgré tout réussi à maintenir une activité en 2022. Les prix étaient souvent au-dessus des estimations et les délais d'intervention plus longs qu'envisagé.

De ce fait, les délais ont dû être rallongés sur les chantiers et le programme prévisionnel de travaux de 2021 et 2022 a connu des reports sur 2023.

OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION AU STADE D'ÉTUDE

Sur l'année 2022, on dénombre trois opérations de construction au stade d'étude.

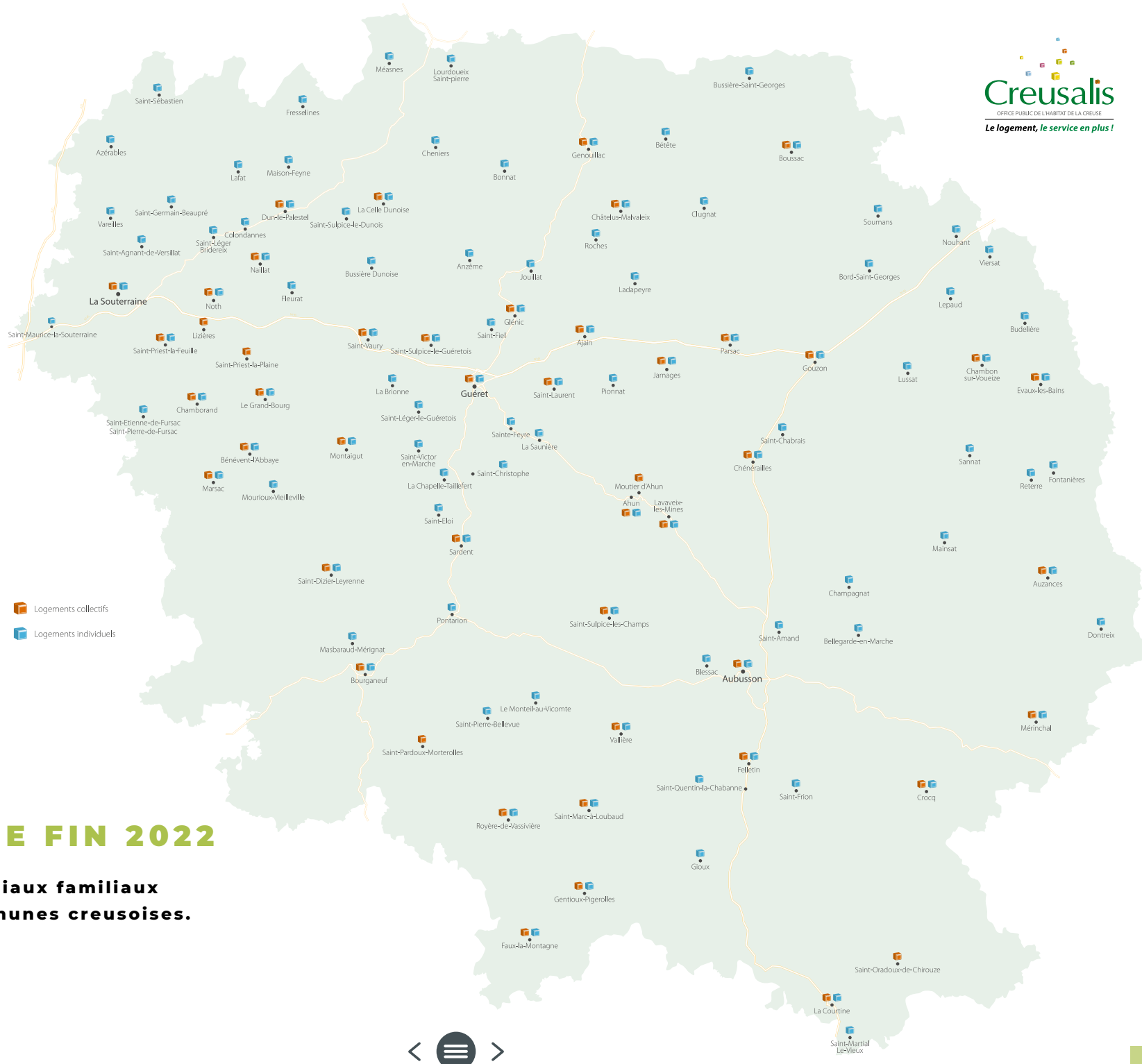
- **À Gouzon**, la construction d'une gendarmerie composée de neuf logements, un bâtiment à usage de bureaux, de locaux de services spécifiques ainsi que des locaux techniques.

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

- **à Évaux-les-Bains**, la construction de six logements Près de l'Abattoir :
 - SAS Atelier Kiziltas Architectes de Clermont-Ferrand, Architecte.
 - SARL Chevrier Ingénierie de Yzeure, Études ingénierie structures bois / béton.
 - SASU Atelier Kiziltas Ingénierie de Clermont-Ferrand, Économie de la construction, fluides, électricité.
- **à Chambon-sur-Voueize**, la construction de cinq logements Faubourg de Limoges :
 - Imholz Architectes associés de Moulins, Architecte.
 - M. S. Venuat de Yzeure, Économie de la construction.
 - M. Chevrier de Yzeure, BET structure.
 - Larbre Ingénierie de Montluçon, BET Fluides.



St-Vaury, 6 pavillons neufs mis en service en décembre 2021 ©Emmanuelle Trompille



PATRIMOINE FIN 2022

5 132 logements sociaux familiaux
répartis sur **111 communes creusoises.**



LE PATRIMOINE

OPÉRATIONS DE RÉNOVATION ET D'AMÉNAGEMENT

OPÉRATIONS TERMINÉES

À Guéret, 8 à 16 avenue Charles de Gaulle, 180 logements sont concernés par une rénovation intérieure. Le coût total de l'opération s'élève à **4 750 000 € T.T.C.**, tandis que le montant des travaux réalisés en 2022 atteint **817 631 € T.T.C.**

Cette opération a été réceptionnée le 25 novembre 2022.

TRAVAUX EN COURS

Les travaux de restructuration d'un local associatif situé au 8 rue du Docteur Brésard à Guéret se sont déroulés tout au long de l'année 2022 pour une livraison prévue en janvier 2023.

OPÉRATIONS EN ÉTUDE

Des opérations de réhabilitations sont également en cours d'études. Voici le détail des équipes de maîtrise d'œuvre qui ont été retenues sur les différents projets :

- **À Évaux-les-Bains**, réhabilitations de Saint Jacques (14 logements), route d'Auzances (12 logements) et La Colombe (14 logements) :
 - Atelier Anne Jugé à La Souterraine, Architecte.
 - M. Pierre Grapy à La Souterraine, Économie de la construction.
 - SARL Larbre Ingénierie à Guéret, Fluide, thermique.
- **À La Souterraine**, réhabilitation de 58 logements cité Jean Macé :
 - M. Arnaud Boyer à Clermont-Ferrand, Architecte.
 - Sigma Ingénierie à Brive-la-Gaillarde, Structure.
 - Bemp à Aubusson, Fluide, thermique.
 - Co Tech, à Brive-le-Gaillarde, Économie de la construction.
 - Co Pilot à Brive-la-Gaillarde, OPC.
- **À Guéret**, 6 rue Alfred de Musset, les études de maîtrise d'œuvre sont en cours pour la restructuration et l'aménagement de 25 logements. Ce bâtiment a fait l'objet d'un désamiantage en amont des études. Ces prestations ont été confiées à la SAS 3D Protect de Saint-Maurice-la-Souterraine :
 - M. Emmanuel Alassœur à Châteauroux, Architecte.
 - SARL Larbre Ingénierie à Guéret, Fluide thermique.
 - Bet Cabrol Betouille, 87270 Couzeix, BE Structure.
 - Espace projet construction, 36700 La Châtre, Économiste.
- **À Guéret**, Beauregard, 13, 15, 17, 19 et 21 rue Sylvain Blanchet : aménagements extérieurs dans le cadre de la résidentialisation des pieds d'immeubles du quartier de l'Albatros :
 - Entreprise A2I SAS Iché Ingénierie, 87600 Vayres.

OPÉRATIONS DE MAINTENANCE, D'ENTRETIEN ET DE SERVICE

Pour l'année **2022**, le service développement a engagé un montant de :

414 174 € T.T.C.

POUR DES TRAVAUX
DE GROS ENTRETIEN.

2 306 884 € T.T.C.

POUR LES TRAVAUX DE
REPLACEMENT DE COMPOSANTS.

Ils concernent le programme de travaux de l'année 2022 et les reports de l'année 2021. Ils comprennent également la campagne de calorifugeage de réseaux de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que l'isolation des points particuliers sur l'ensemble du patrimoine.

LE PATRIMOINE

La mise en place d'accords-cadres en 2020 et 2021 a permis d'alléger les procédures de consultation et de faciliter les demandes d'interventions **sur l'année 2022**. Certains marchés, arrivant à expiration, ont pu être relancés au cours de cette année :

RÉFECTION ET TRAVAUX DE FINITIONS À L'INTÉRIEUR DES LOGEMENTS DU PATRIMOINE POUR UNE DURÉE DE QUATRE ANS (2023/2026) :

- **LOT N°01** : Secteur du Siège *(1 488 logements)*
EURL Entreprise de Peinture Lejeune à Guéret pour un montant maximum de 1 600 000,00€ H.T. pour quatre ans
- **LOT N°02** : Secteur de l'Antenne *(1 036 logements)*
SARL Entreprise de Peinture Cadillon à Guéret pour un montant maximum de 1 000 000,00€ H.T. pour quatre ans
- **LOT N°03** : Secteur de l'Agence Ouest *(1 280 logements)*
SAS Sifu Group à Guéret pour un montant maximum de 1 380 000,00€ H.T. pour quatre ans
- **LOT N°04** : Secteur de l'Agence Sud *(1 337 logements)*
SARL GIRAUD à Chambon sur Voueize pour un montant maximum de 1 400 000,00€ H.T. pour quatre ans

NETTOYAGE DES FAÇADES, DÉMOUSSAGE DES TOITURES ET PEINTURES EXTÉRIEURES SUR LE PATRIMOINE :

SAS Europe Peinture, Escaudain (59) pour un montant de 180 000,00 € H.T. pour deux ans.

OPÉRATIONS DE DÉMOLITION

Trois opérations de démolition sont enregistrées sur l'année 2022 :

À GUÉRET DÉCONSTRUCTION DU BÂTIMENT DE 75 LOGEMENTS AU 12 RUE DOCTEUR BRÉSARD :

- L'ordre de service pour les travaux de désamiantage, de déplombage, de curage et de démolition par foudroyage a été donné le 5 septembre 2022 à la SAS Melchiorre à Clamart dans les Hauts-de-Seine.
- La mission de recensement et de sécurisation d'un périmètre de sécurité a été attribuée à la SAS Ginger Deleo à Avon et à la SARL Missae à Limoges.
- Le foudroyage du bâtiment est prévu le dimanche 14 mai 2023.



Guéret, 12 rue du Docteur Brésard, démolition prévue le 14 mai 2023
© Creusalis

À DUN-LE-PALESTEL DÉCONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS RUE CHARLES DE GAULLE :

- L'ordre de service pour les travaux de désamiantage et de démolition a été donné le 27 juin 2022 à la SARL Limousin Travaux Publics à Bonnac-la-Côte dans la Haute-Vienne.
- La réception de ce chantier a eu lieu le 30 novembre 2022.

À LA COURTINE DÉCONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS LE COURSOUX :

- Cette opération est reportée, une partie des logements ayant été mise à disposition de familles ukrainiennes réfugiées.

LE PATRIMOINE

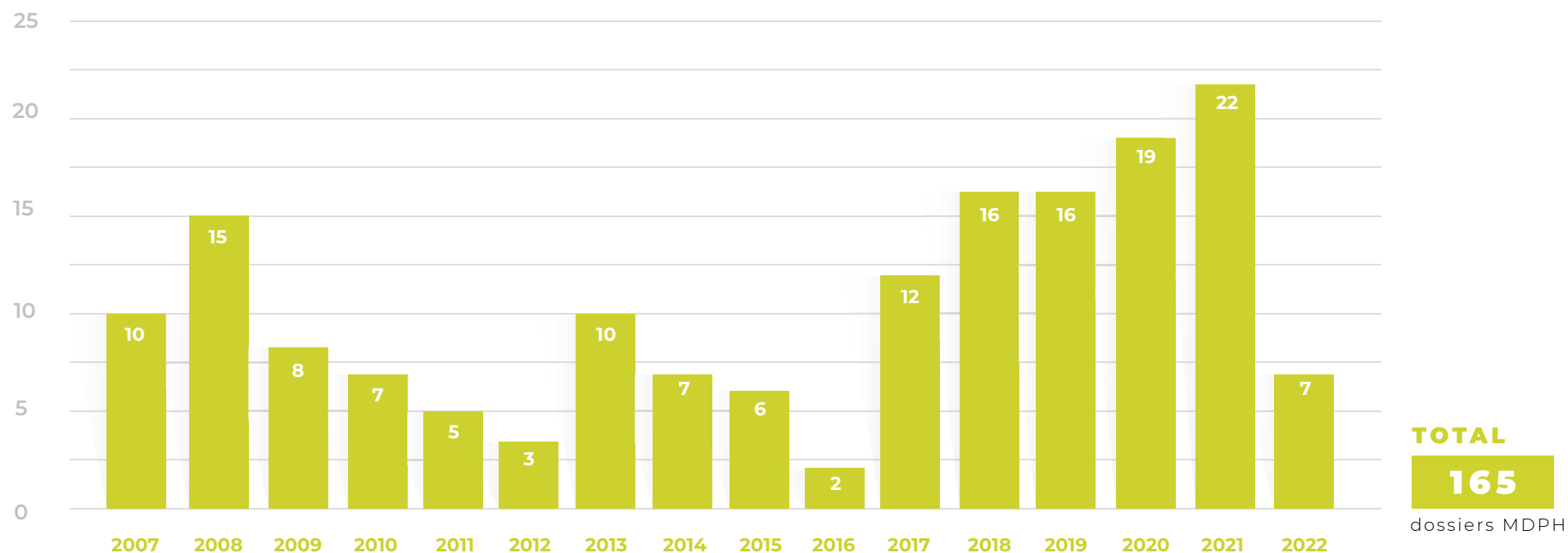
ADAPTATION DU PATRIMOINE AU HANDICAP

En **2022**, le nombre de demandes s'élève à 42, contre 68 en 2021.

Le Conseil départemental, par le biais de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) et la M.D.P.H., avec la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) instruisent les dossiers de demandes émanant des locataires de Creusalis et en assurent une partie du financement, Creusalis prenant le reste en charge.

Un accord-cadre est toujours en place afin de gérer au mieux ces dépenses qui sont cependant compensées par un dégrèvement équivalent de la T.F.P.B.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES PAR ANNÉES - MDPH



NOMBRE DE DOSSIERS TRAITÉS EN 2022

Travaux réalisés	Rejet commission MDPH - Travaux réalisés par CREUSALIS	Abandon procédure (décès, déménagement, etc.)	Travaux prévus dans réhabilitation
9	0	1	0

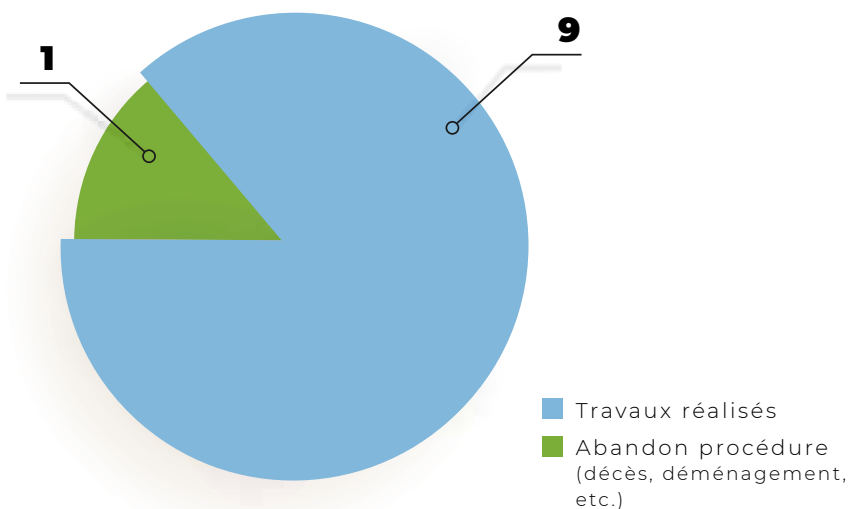
TOTAL : 10

RÉPARTITION DU COÛT DES TRAVAUX PAYÉS EN 2022

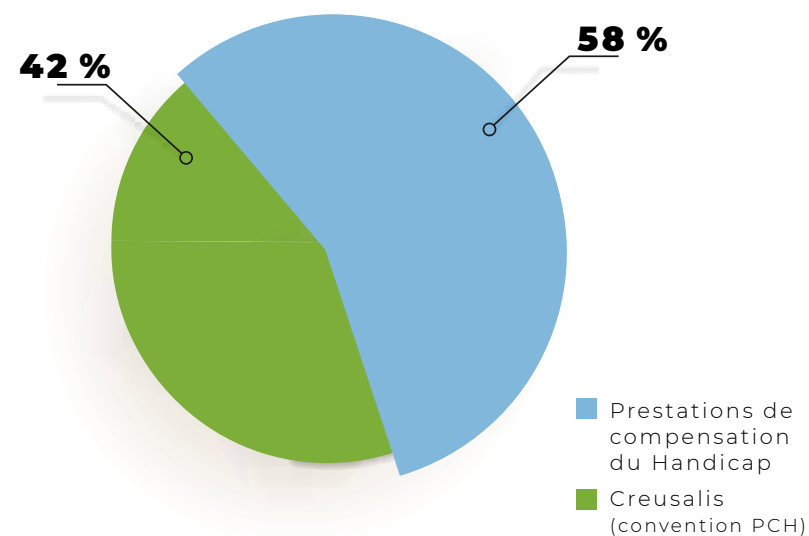
Prestations de Compensation du Handicap	CREUSALIS (Convention PCH)	CREUSALIS (Hors Convention)
19 186,49€	14 568,42€	0,00€

TOTAL : 33 754,91 €

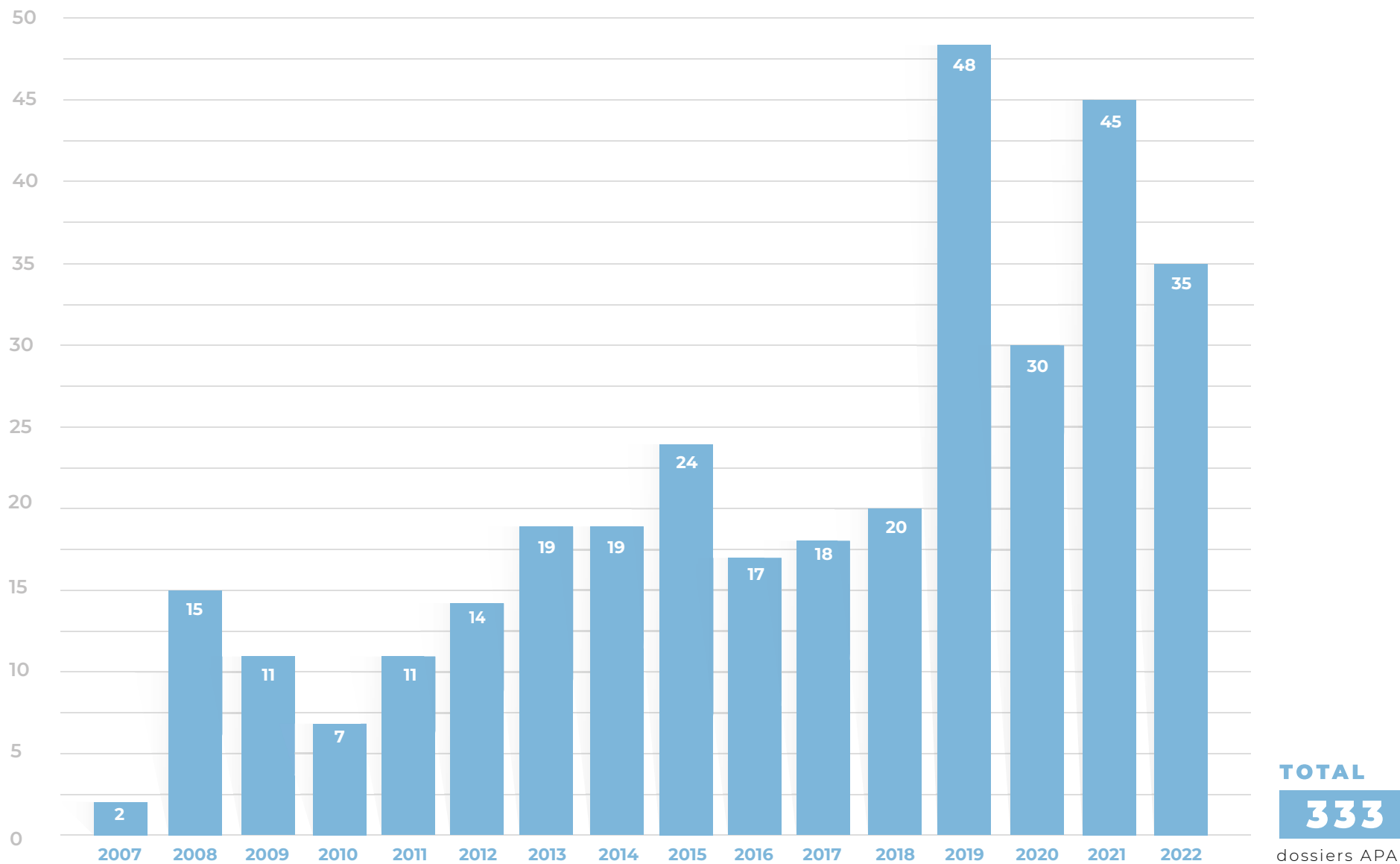
NOMBRE DE DOSSIERS TRAITÉS EN 2022



RÉPARTITION DU COÛT DES TRAVAUX



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES PAR ANNÉES - APA



NOMBRE DE DOSSIERS TRAITÉS EN 2022

Travaux réalisés	Rejet commission APA - Travaux réalisés par CREUSALIS	Abandon procédure (décès, déménagement, etc.)	Travaux prévus dans réhabilitation
19	0	3	0

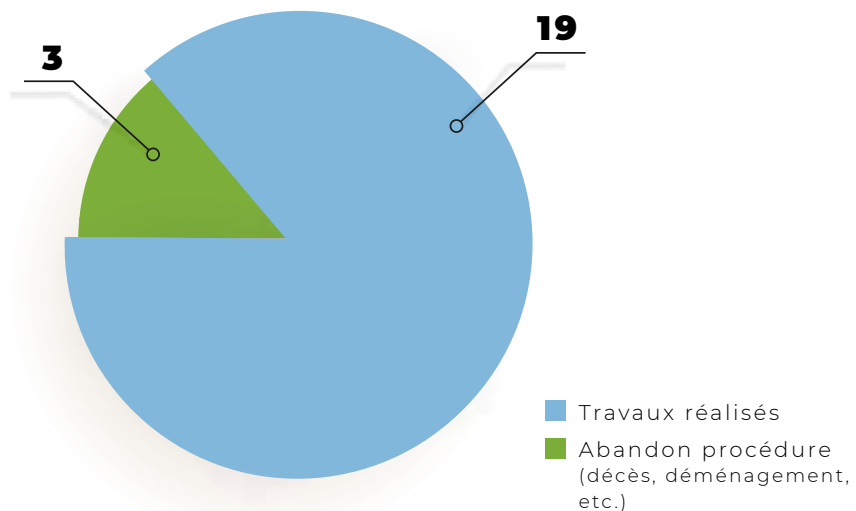
TOTAL : 22

RÉPARTITION DU COÛT DES TRAVAUX PAYÉS EN 2022

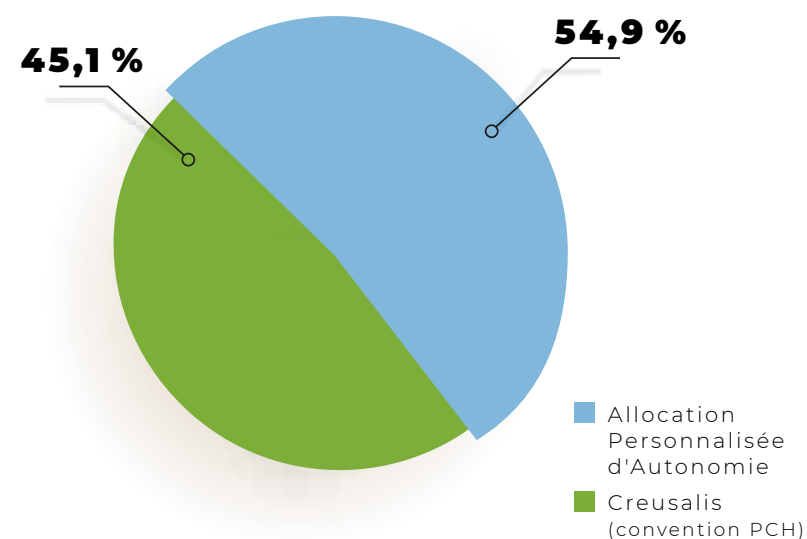
Allocation Personnalisée d'Autonomie	CREUSALIS (Convention APA)	CREUSALIS (Hors Convention)
62 831,98€	51 631,63€	0,00€

TOTAL : 114 463,61 €

NOMBRE DE DOSSIERS TRAITÉS EN 2022



RÉPARTITION DU COÛT DES TRAVAUX





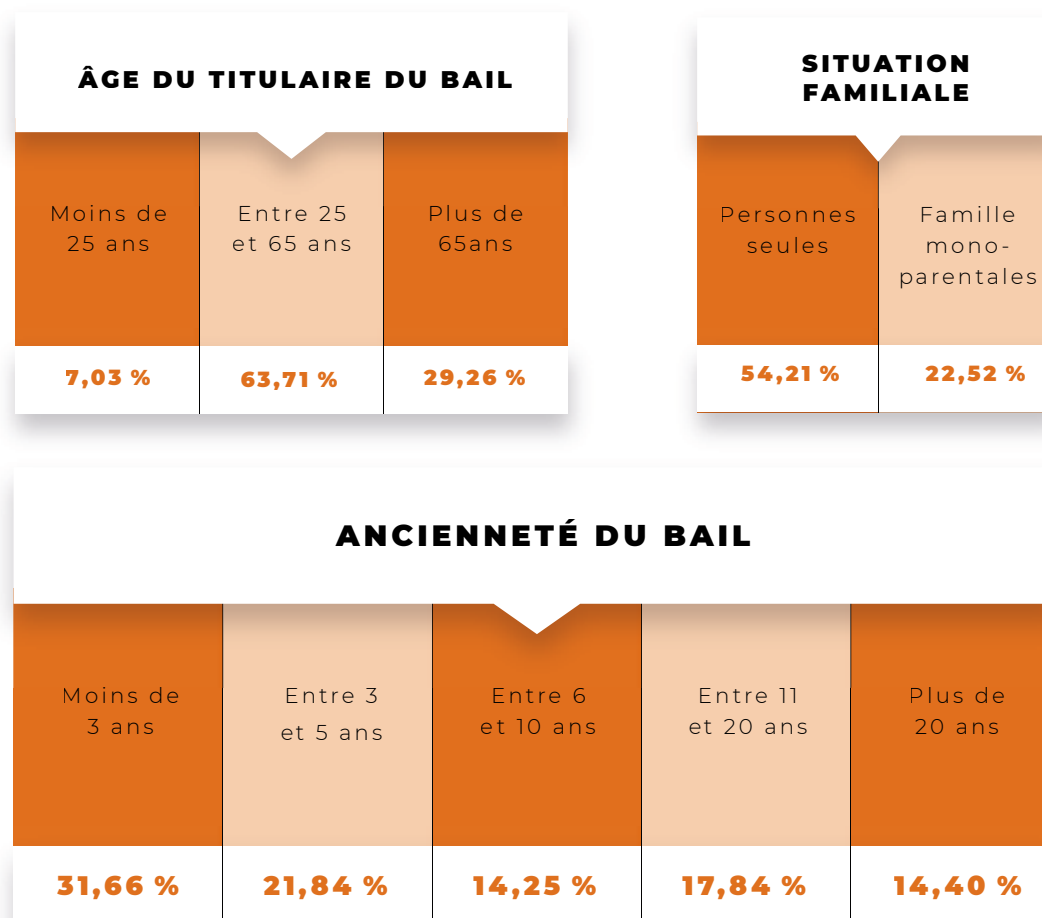
LES RELATIONS CLIENTS

- Spécificités des locataires *p.38*
- Enquête de satisfaction *p.39*
- Interventions techniques *p.40*
- Modes de paiements *p.42*
- Impayés *p.43*
- Conciliation *p.44*
- Départs des locataires *p.45*

LES RELATIONS CLIENTS

SPÉCIFICITÉS DES LOCATAIRES

LES LOCATAIRES DE
CREUSALIS
SONT PLUTÔT ÂGÉS
ET VIVENT, POUR
LA MAJORITÉ,
SEULS.



ENQUÊTE DE SATISFACTION

L'enquête de satisfaction de 2022 a été réalisée auprès d'un échantillon représentatif de 1 000 locataires. **93,2 % des personnes interrogées se sont déclarées satisfaites des services de Creusalis (contre 87,8 % en 2021).**



93,2 %

DES LOCATAIRES SATISFAITS

LES RELATIONS CLIENTS

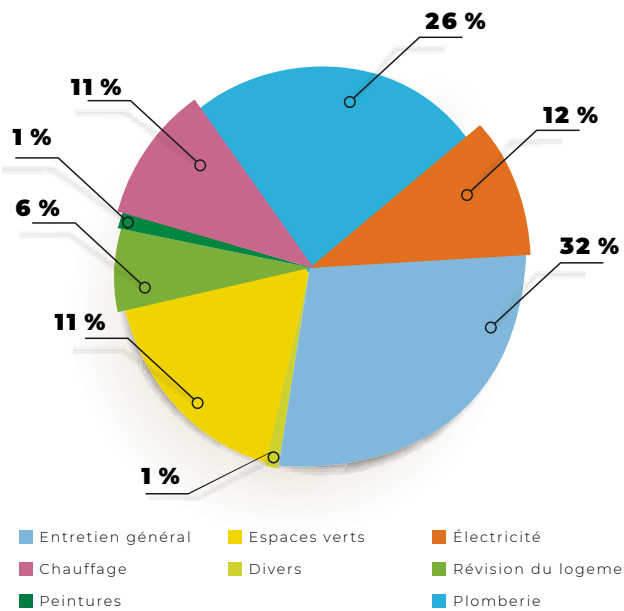
INTERVENTIONS TECHNIQUES

En 2022, la régie de Creusalis a effectué 7 339 interventions à la suite de réclamations de ses locataires, pour un total de 18 530 heures de travail.

À l'occasion de l'enquête annuelle de satisfaction 2022, 79.6 % des personnes interrogées ayant bénéficié d'une intervention dans l'année se sont déclarées satisfaites.

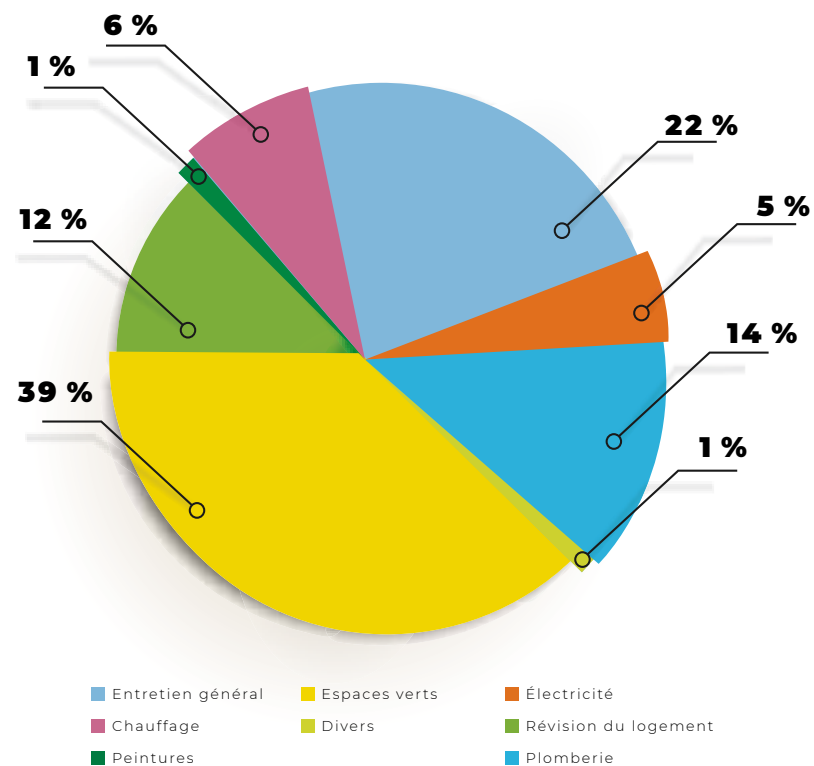
NATURE DES INTERVENTIONS								
	Chauffage	Électricité	Entretien général	Espaces verts	Peintures	Plomberie	Révision du logement	Divers
NOMBRE	839	912	2 333	837	80	1891	379	68
TEMPS CUMULÉ	1 190H	914H	3 995H	7 316H	149H	2 599H	2 258H	110H
MONTANT TTC	101 046€	72 541€	256 035€	320 015€	11 954€	184 935€	144 539€	7 100€
TOTAL : NOMBRE = 7 339 TEMPS CUMULÉ = 18 530H MONTANT TTC = 1 098 165€								

NOMBRE D'INTERVENTIONS

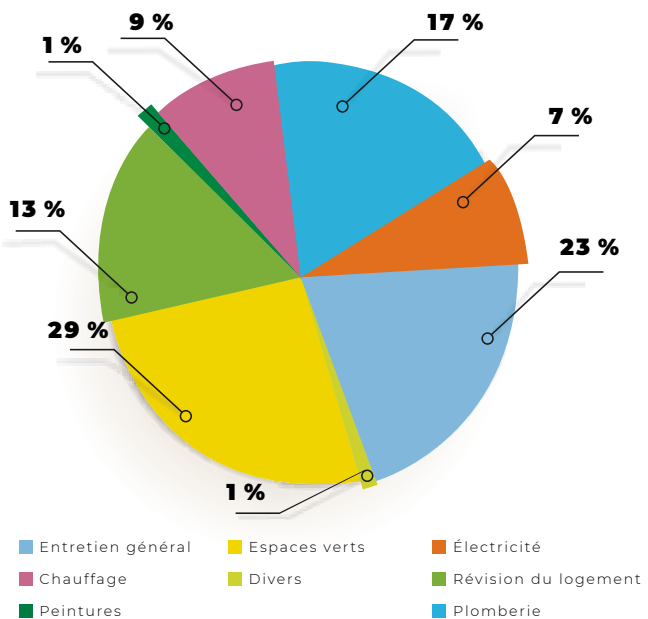


LES RELATIONS CLIENTS

TEMPS PASSÉ



MONTANT TTC



LES RELATIONS CLIENTS

MODES DE PAIEMENTS

MODE DE RÈGLEMENT AU 31/12/2022					
	Prélèvement	Règlement chèque	Paiement ligne	Règlement efficash	Virement bancaire
POURCENTAGE %	70,28 %	11,24 %	10,89 %	1,13 %	6,46 %
NOMBRE	3 221	515	499	52	296

115 REJETS DE
PRÉLÈVEMENT
EN DÉCEMBRE
2022

IMPAYÉS

	RÉPARTITION PAR SECTEUR DES IMPAYÉS DE PLUS DE 2 MOIS							
	2019		2020		2021		2022	
	IMPAYÉS > 2MOIS	SAISINE IMPAYÉS	IMPAYÉS > 2MOIS	SAISINE IMPAYÉS	IMPAYÉS > 2MOIS	SAISINE IMPAYÉS	IMPAYÉS > 2MOIS	SAISINE IMPAYÉS
SECTEUR SIÈGE (Guéret et tiers nord-est du département)	268	149	245	135	181	116	179	105
SECTEUR OUEST (La Souterraine et tiers nord-ouest du département)	92	103	105	97	76	62	88	73
SECTEUR SUD (Aubusson et tiers sud du département)	59	44	89	63	61	49	63	59
TOTAL	419	239	439	295	318	227	330	237

LES RELATIONS CLIENTS

LES AIDES APPORTÉES	
NOMBRE DE DOSSIERS	
FSL MAINTIEN	49 secours
CAF	4 prêts

	MESURES DE RECOUVREMENT ET CONTENTIEUX RÉALISÉS DANS L'ANNÉE			
	2019	2020	2021	2022
COMMANDEMENTS DE PAYER	52	70	58	105
ASSIGNATIONS	60	26	41	43
BAUX RÉSILIÉS	31	14	18	17
EXPULSIONS	3	5	0	8

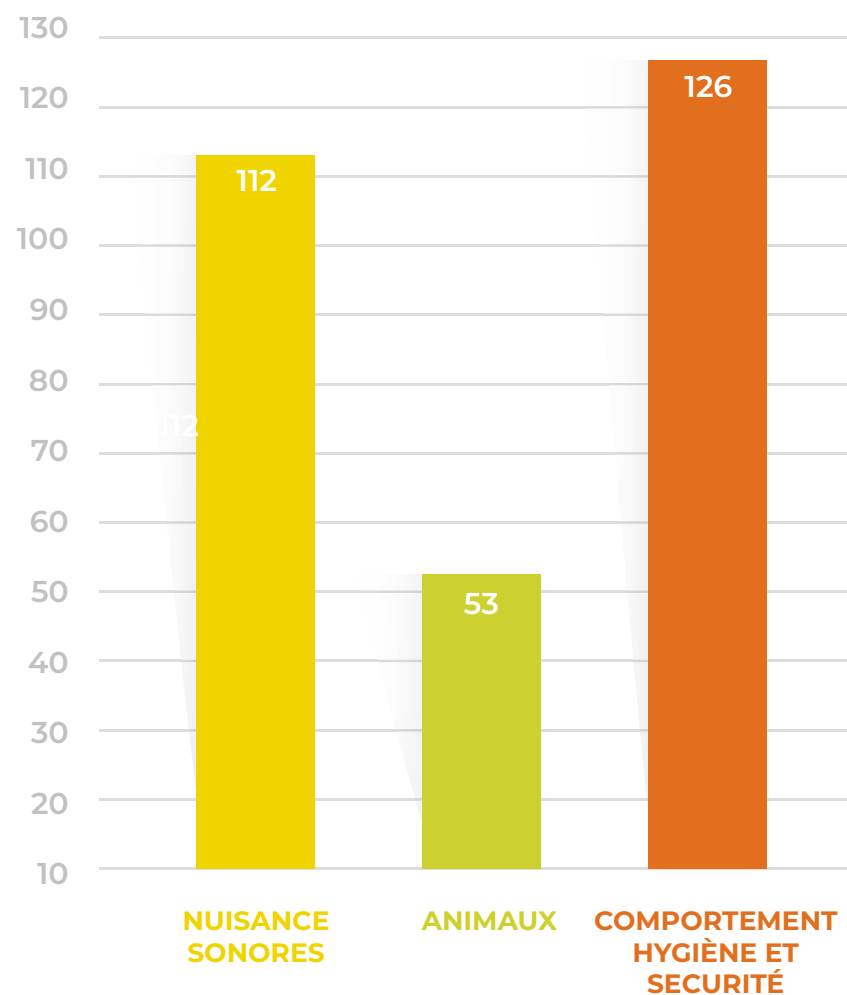
La très forte augmentation des commandements de payer est liée au passage de Creusalis en comptabilité commerciale.



LES RELATIONS CLIENTS

CONCILIATION

En 2022, le conciliateur de Creusalis a traité 291 réclamations. La première cause de ces réclamations concerne le comportement et les questions d'hygiène et de sécurité.



291
ACTIONS DE
CONCILIATION

	MOTIFS DE DÉPARTS	
	NOMBRE	%
SANS MOTIF	145	25,48
DÉCÉDÉ	76	13,36
MUTATION INTERNE	70	12,3
RAISON PERSONNELLE	58	10,19
CONSTRUCTION OU ACHAT	54	9,49
AUTRES LOCATIONS	35	6,15
RAISONS MÉDICALES	32	5,62
MAISON DE RETRAITE	31	5,45
RAISONS PROFESSIONNELLES	22	3,87
EXPULSION	15	2,64
LICENCIEMENT FIN CDD	15	2,64
RAISONS FAMILIALES	14	2,46
AUTRE LOC. PBS VOISINS	2	0,35
TOTAL DES DÉPARTS = 569		

DÉPARTS DES LOCATAIRES

En 2022 :

569 LOCATAIRES

ONT QUITTÉ LEUR
LOGEMENT CREUSALIS

DE TAUX DE ROTATION
AU SEIN DES LOGEMENTS
FAMILIAUX EST DE

11,09 %



LA COMMERCIALISATION

- Lutte contre la vacance

p.48

- Attributions

p.49

- Ventes

p.50

LA COMMERCIALISATION

LUTTE CONTRE LA VACANCE

Au 31 décembre 2022, la vacance commerciale de plus de trois mois était de 3,90 %, en baisse de 0,45 point par rapport à l'exercice précédent. Creusalis confirme ainsi ses progrès en matière de commercialisation.

	ÉTAT DE LA VACANCE DES LOGEMENTS DE CREUSALIS AU 31/12/2022			
	RÉELLE		+3 MOIS	
VACANCE DES LOGEMENTS FAMILIAUX	480	9,53 %	392	7,64 %
VACANCE COMMERCIALE	286	5,57 %	200	3,90 %
VACANCE TECHNIQUE	191	3,72 %	189	3,68 %
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS PROPOSÉS A LA VENTE	3	0,06 %	3	0,06 %

ATTRIBUTIONS 2022	
SERVICE COMMERCIALISATION	
NOMBRE DE DEMANDES ENREGISTRÉES EN 2022	1 566
1 ^{RE} DEMANDE	1 378
RENOUVELLEMENT	188
NOMBRE DE RÉUNIONS DE LA CALEOL	29
NOMBRE DE DOSSIERS EXAMINÉS EN CALEOL	1 165
NOMBRE D'ATTRIBUTIONS PRONONCÉES POUR UNE DEMANDE NOUVELLE	669
NOMBRE D'ATTRIBUTIONS PRONONCÉES POUR MUTATION	61
NOMBRE DE DOSSIERS REFUSÉS PAR LA CALEOL	9
NOMBRE D'ATTRIBUTIONS ACCEPTÉES PAR LE CLIENT	537
NOMBRE DE DEMANDES TOUJOURS ACTIVES AU 31/12/22	1 134

ATTRIBUTIONS

En Creuse, le délai d'attribution moyen tous types de logements confondus est de **4,8mois**.

En **2022**, **84 logements vacants** depuis plus d'un an ont été remis en location.

329 logements ont bénéficié de travaux de remise en état (réfection des papiers peints et des peintures), pour un montant de **888 164 €**

LA COMMERCIALISATION

VENTES

VENTES	
NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS EN CATÉGORIE 1	14
NOMBRE DE DEMANDES D'ACHAT REÇUES	13
NOMBRE DE RÉUNION DE FIXATION DE PRIX	5
NOMBRE DE PRIX FIXÉS	9
NOMBRE DE COMPROMIS EN COURS AU 31/12/2022	2
NOMBRE D'ACTES DE VENTE SIGNÉS	15
NOMBRE DE VENTES À UN LOCATAIRE	10
NOMBRE DE VENTES À UN NON-LOCATAIRE	5
MONTANT DES VENTES RÉALISÉES EN 2022	1 031 400€

En 2022, Creusalis a souhaité limiter les achats d'aubaine et favoriser le parcours résidentiel de ses locataires.

Ainsi, les locataires sont les premiers acheteurs des logements cédés par Creusalis (71 % des acheteurs en 2022).



LES RESSOURCES HUMAINES

- Composition des effectifs *p.53*
- Absentéisme *p.58*
- Instances représentatives *p.59*
- Formation *p.59*

LES RESSOURCES HUMAINES

COMPOSITION DES EFFECTIFS

Au **31 décembre 2022**, l'effectif total de Creusalis s'élevait à **120 personnes**, soit 111,23 en équivalent temps plein (ETP), dont :

43

FONCTIONNAIRES

77

SALARIÉS DE DROIT PRIVÉ
(DONT 3 CDD, 3 CONTRATS
D'APPRENTISSAGE)

De plus, Creusalis a eu recours à l'intérim pour 2,06 ETP.

LES RESSOURCES HUMAINES

DÉPARTS ET ARRIVÉES DE L'ANNÉE

14 collaborateurs ont quitté Creusalis dans l'année 2022 et **13 nouvelles recrues** ont été intégrées.

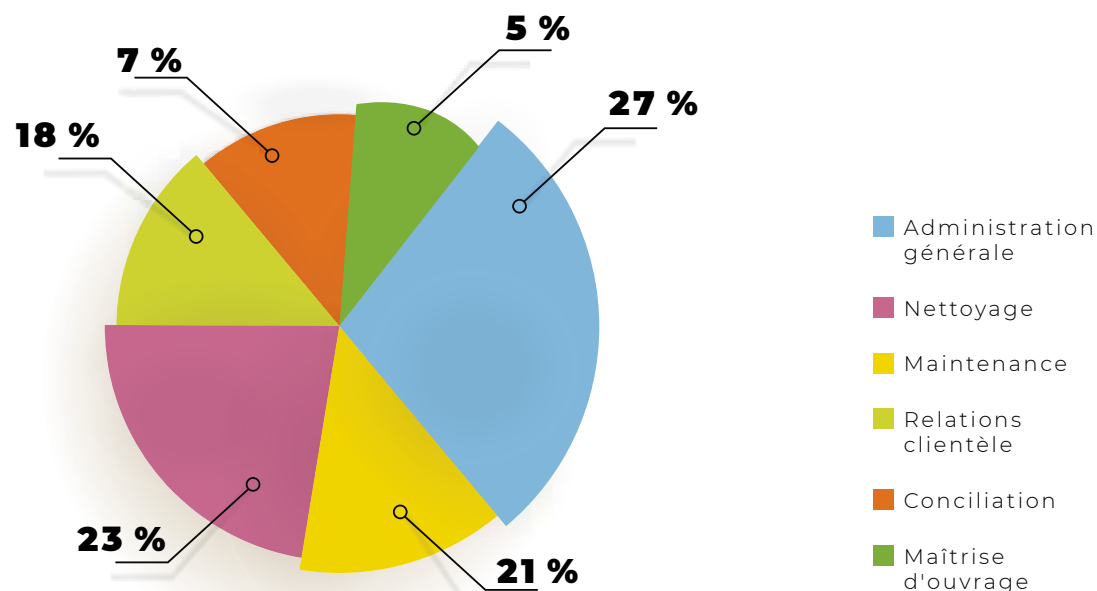
LES DÉPARTS

- **3 départs** à la retraite
- **3 démissions**
- **1 licenciement**
- **3 ruptures conventionnelles**
- **1 suspension temporaire de CDI**
- **3 fins de contrat CDD**

LES ARRIVÉES

- **7** en CDI
- **3** en CDD
- **3** en contrat d'apprentissage

RÉPARTITION DE L'EFFECTIF PAR ACTIVITÉ

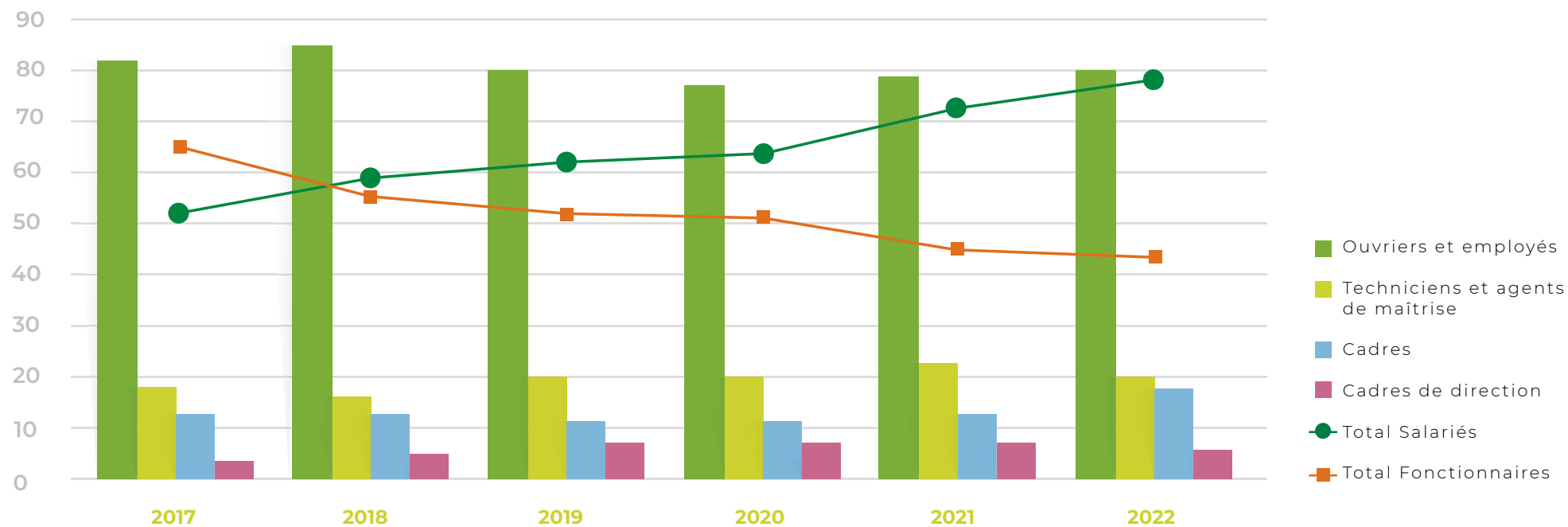


RÉPARTITION DE L'EFFECTIF PAR CATÉGORIE ET PAR STATUT

RÉPARTITION DE L'EFFECTIF PAR CATÉGORIE ET PAR STATUT					
CATÉGORIES	NIVEAUX	FONCTIONNAIRES	SALARIÉS	TOTAL	%
I. OUVRIERS, EMPLOYÉS	1	14	16	30	25
	2	20	32	52	43,33
II. TECHNICIENS, AGENTS DE MAÎTRISE ET ASSIMILÉS	1	1	0	1	0,83
	2	5	11	16	13,33
III. CADRES	1	1	0	1	0,83
	2	2	13	15	12,50
IV. CADRES DE DIRECTION	1	0	5	5	4,17
	2	0	0	0	0
TOTAL :		43	77	120	100

LES RESSOURCES HUMAINES

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS PAR CATÉGORIE ET PAR STATUT



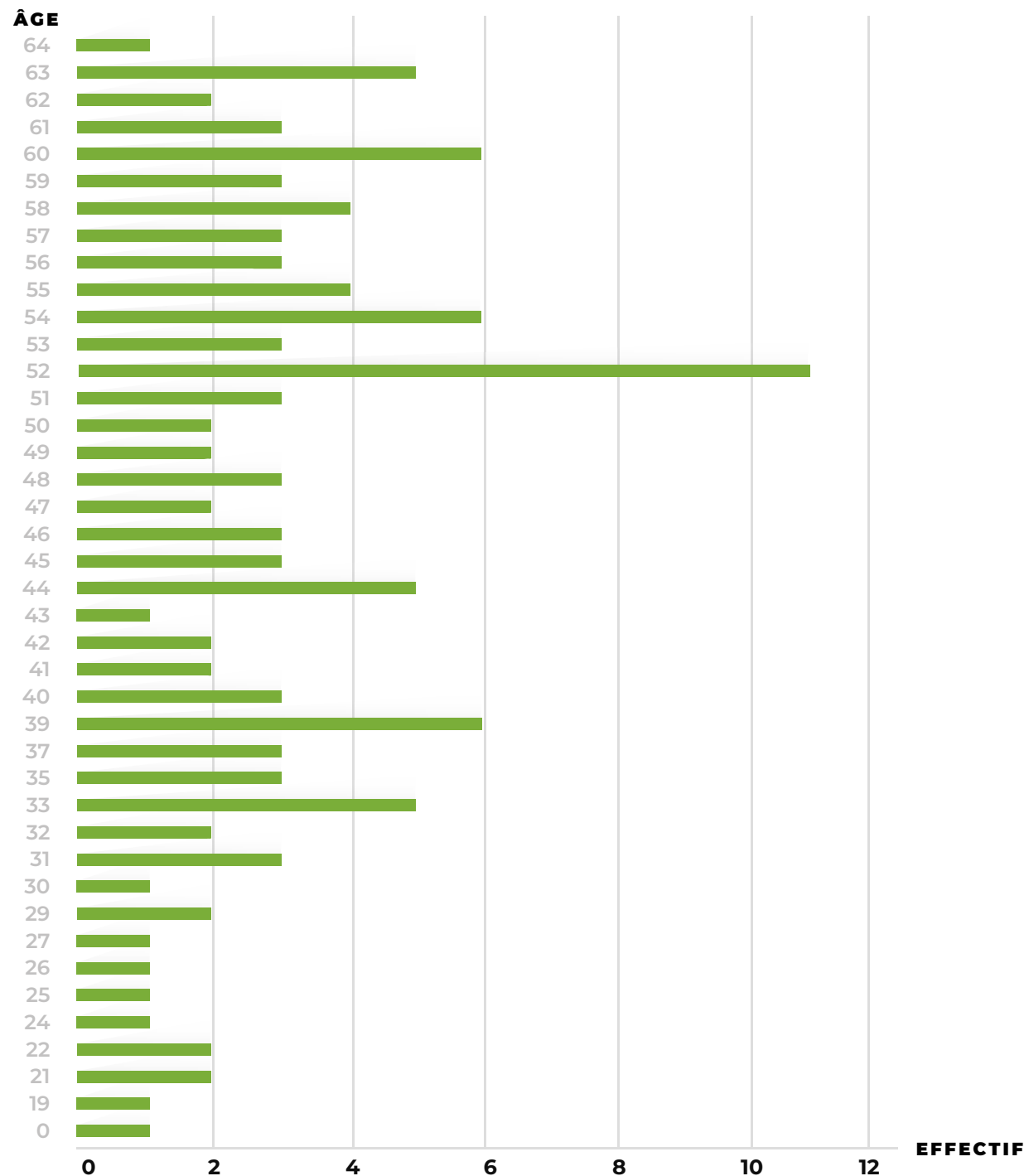
LES RESSOURCES HUMAINES

RÉPARTITION PAR ÂGE AU 31/12/2022

L'effectif de Creusalis se compose de **74 femmes** et **46 hommes**.

L'âge moyen du personnel est de **46,23 ans** :

- **40,96 ans pour les salariés de droit privé,**
- **55,65 ans pour les fonctionnaires.**



LES RESSOURCES HUMAINES

ABSENTÉISME

En **2022**, les absences suivantes ont été comptabilisées :

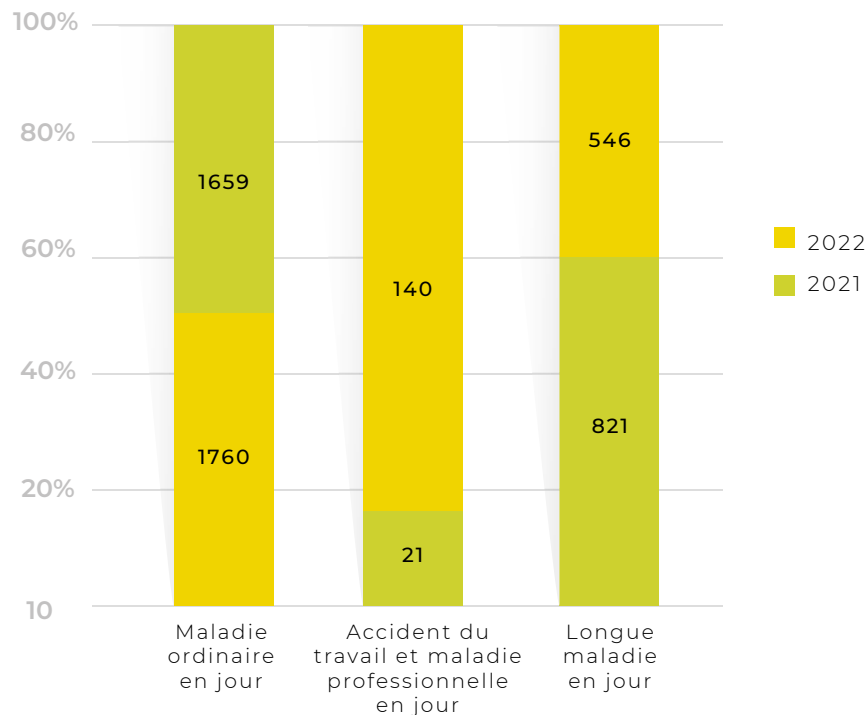
2 692

JOURS D'ABSENCES
POUR MALADIE ORDINAIRE,
LONGUE MALADIE, ACCIDENT
DU TRAVAIL ET ARRÊT COVID.

238,5

JOURS D'ABSENCES
POUR ENFANT MALADE, ÉVÉNEMENTS
FAMILIAUX, FORMATION SYNDICALE,
JOURS DE RÉSERVE, AINSI QUE
LES AUTORISATIONS D'ABSENCES
SANS JUSTIFICATIFS.

ÉVOLUTION DES ABSENCES POUR MALADIE
ENTRE 2021 ET 2022

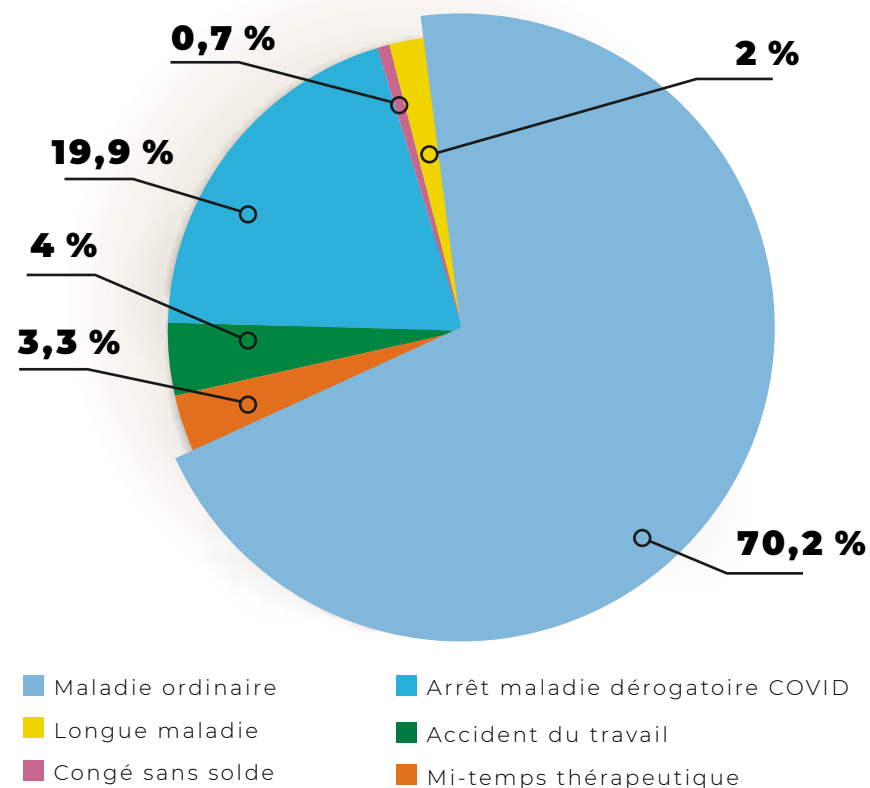


SUR 106

ARRÊTS DE TRAVAIL POUR MALADIE
ORDINAIRE EN 2022 :

- 27 ont une durée inférieure ou égale à 3 jours (26 %),
- 53 une durée de 3 à 10 jours (50 %),
- 26 une durée supérieure à 10 jours (24 %).

RÉPARTITION EN NOMBRE ET TYPE D'ABSENCES
SUR L'ANNÉE 2022



INSTANCES REPRÉSENTATIVES

Le **8 décembre 2022** se sont tenues les élections professionnelles avec le renouvellement des membres du comité social et économique (CSE). C'est l'instance de représentation du personnel au sein de l'Office et elle compte 12 représentants du personnel.

6 réunions du CSE ont été organisées en 2022, au cours desquelles les thèmes suivants ont pu être abordés :

- Information relative aux mesures prises concernant l'adaptation de l'organisation de Creusalis et des conditions de travail.
- Point sur les accidents du travail et leurs analyses.
- Consultation relative aux lignes directrices de gestion.
- Présentation du rapport d'activité et du compte financier 2021.
- Consultation relative à la mise en place de la charte informatique.
- Consultation relative au document unique d'évaluation des risques.
- Consultation relative à la création de bureaux supplémentaires au siège.
- Information relative à l'organisation de formations évacuation et incendie.
- Information relative aux remboursements de frais de repas.

FORMATION

En **2022**, Creusalis a nettement augmenté ses ambitions en matière de formation professionnelle. Le plan de formation a été bâti sur deux priorités : permettre une remise à niveau des connaissances des équipes du logiciel métier PREM, pour plus d'efficacité dans leurs tâches, et former le personnel encadrant aux techniques managériales. En parallèle, il a permis de former le personnel sur les évolutions législatives et réglementaires et de recycler les formations obligatoires en matière de santé, sécurité et habilitations.

153

ACTIONS DE FORMATIONS

ont été organisées pour un total de 2 489 heures (contre 1 124 heures en 2021).

11,4 %

DES DÉPENSES DU BUDGET DE FORMATION

ont été allouées aux formations en matière d'hygiène et de sécurité (CACES nacelle, habilitation électrique, techniques de nettoyage, ...).

Le coût moyen par personne formée a été de

454€

 en 2022.



LES RESSOURCES FINANCIÈRES

· Principaux chiffres

p.62

· Produits

p.63

· Charges

p.64

LES RESSOURCES FINANCIÈRES

PRINCIPAUX CHIFFRES

Autofinancement de l'exploitation courante :

11 %

Autofinancement net HLM :

12,14 % (en moyenne 9,65 % sur 3 ans)

Chiffre d'affaires (loyers+cessions)

23 699K€

Dépenses de maintenance sur le patrimoine

486€ /logement

Dépenses d'investissement locatif :

• **Constructions**, y compris terrains :

4 472K€ (addition, remplacement de composants, isolation)

Résultat de l'activité 2022

916 210€

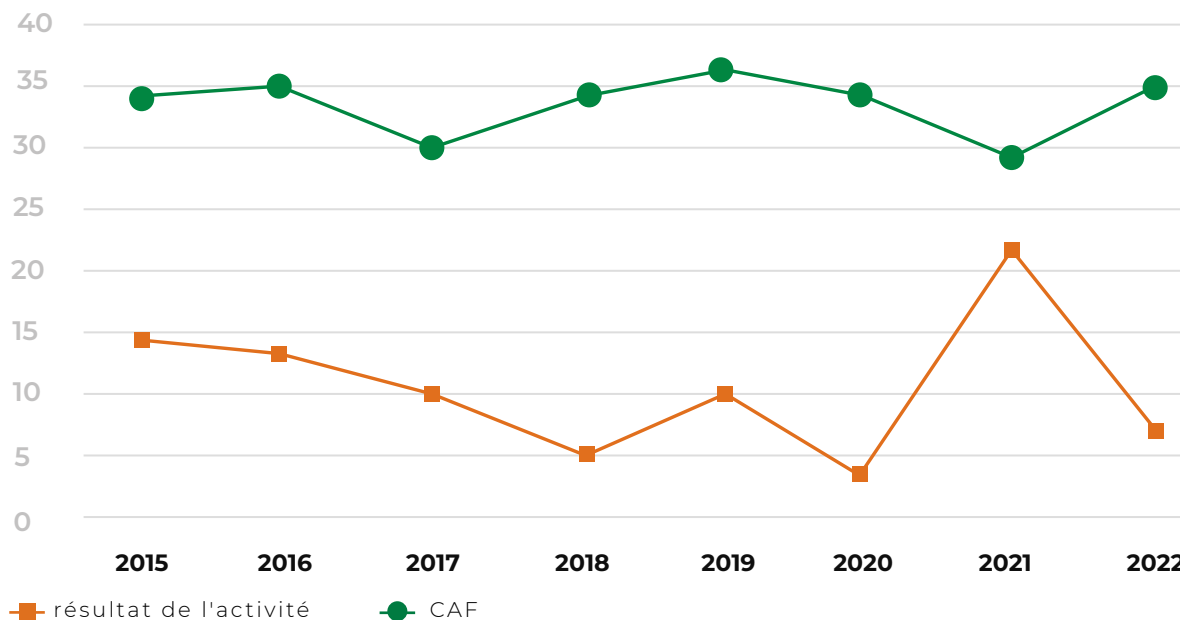
(5 % des loyers pour une moyenne nationale à 12.7 % en 2021)

CAF 2022

6 239 762€

(35 % des loyers) en augmentation de 20 points par rapport à 2021

EN % DES LOYERS

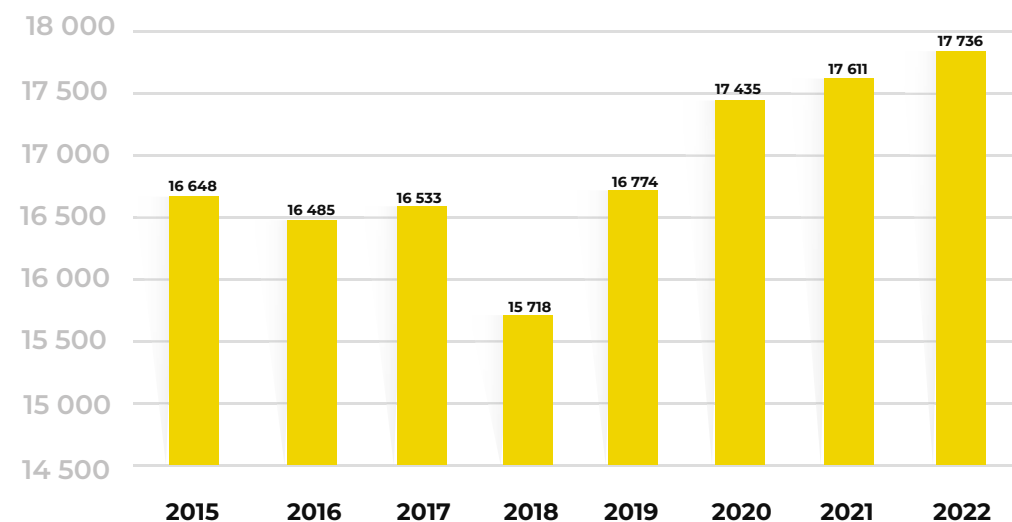


PRODUITS

LOYERS

En 2022, les loyers ont augmenté de plus de 124 000 € par rapport à 2021 en raison de l'augmentation pratiquée en début d'exercice. Cette augmentation est également le fruit de la lutte contre la vacance.

ÉVOLUTION DES LOYERS (EN MILLERS D'EUROS)



VENTES

Les ventes de logements représentent une part légèrement plus faible qu'au cours de l'exercice précédent dans le chiffre d'affaires de Creusalis. En 2021, 28 ventes de logements avaient eu lieu tandis qu'en 2022, 15 ventes ont été réalisées pour un montant total de 1 034 000 €, permettant l'accession à la propriété de nos locataires.

Ces cessions correspondent à la politique de vente et aux prévisions pour 2022 qui étaient de 15 logements vendus pour 2022 : objectif atteint à hauteur de 100 %.

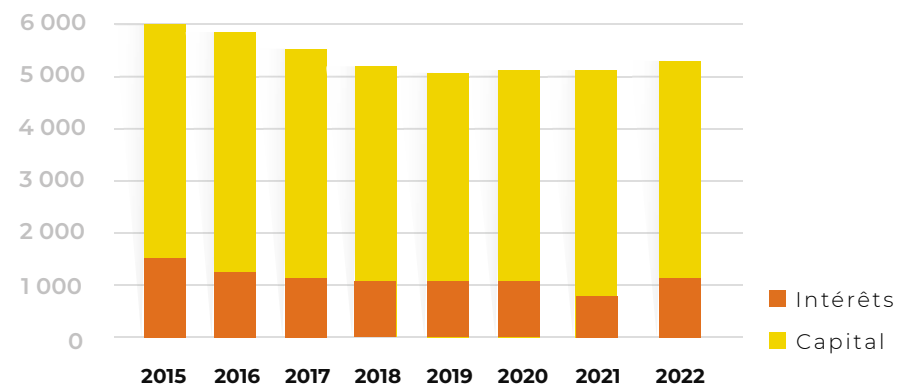
LES RESSOURCES FINANCIÈRES

CHARGES

DETTE

En 2022, Creusalis a payé 5,564 millions d'annuités pour le remboursement des emprunts qui ont financé les opérations de construction et de réhabilitation de son patrimoine existant.

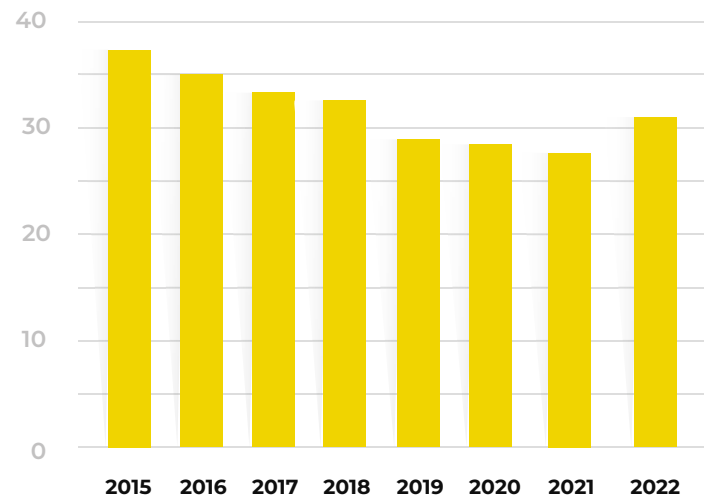
ANNUITÉS (EN MILLIERS D'EUROS)



TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

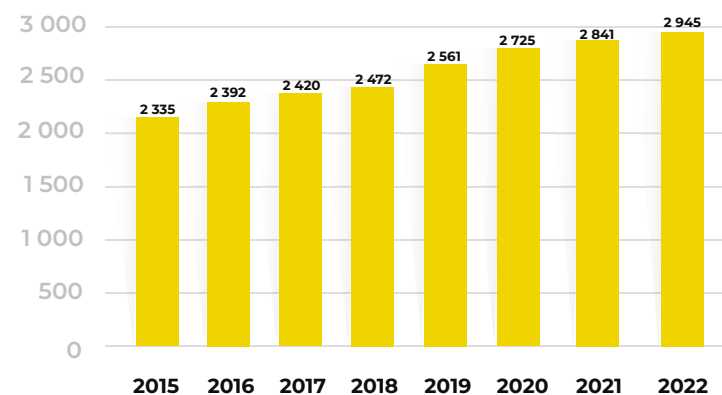
La progression de la taxe foncière sur les cinq dernières années résulte de la fin de l'exonération de certains groupes au bout de 15 ans et de l'augmentation des taux votés par les collectivités locales. La taxe foncière représente 17 % des loyers pour une moyenne nationale à 14 % en 2021.

POIDS DE LA DETTE (EN % DES LOYERS)



Le poids de la dette de Creusalis s'élève à 31 % des loyers pour une moyenne nationale à 35 % en 2021. Pour la première année, le poids de la dette augmente en pourcentage de loyer et traduit les effets à la hausse du taux du livret A qui ont eu lieu en lien avec le conflit Russo-Ukrainien. Toutefois, cette augmentation n'est pas complète, car les mécanismes de répercussion des charges financières auront lieu en année pleine sur 2023.

TAXE FONCIÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)



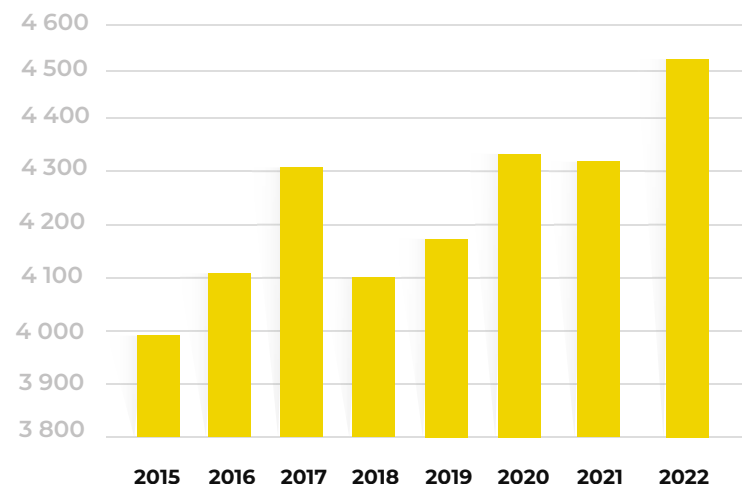
LES RESSOURCES FINANCIÈRES

FRAIS DE PERSONNEL

Les frais de personnel connaissent une légère augmentation en lien avec l'inflation. Ils s'élèvent à environ 4,557 millions d'euros en 2022.

La part des frais de personnel sur le montant des loyers représente 15,5 % des loyers pour une moyenne nationale à 18,2 % en 2021.

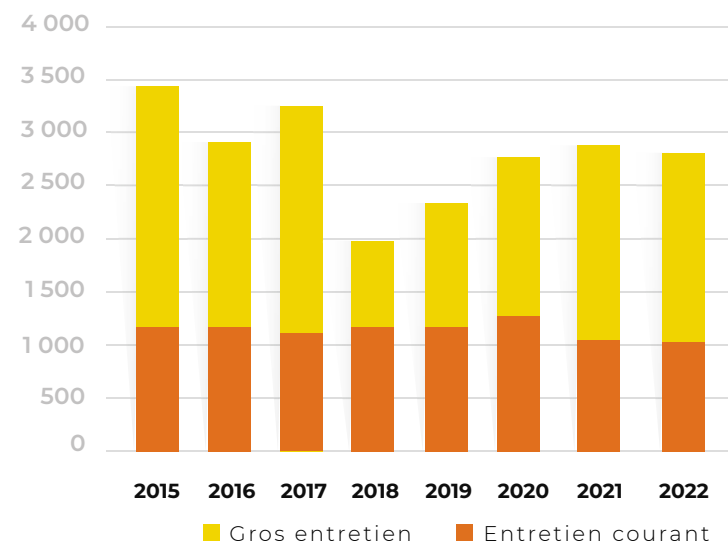
FRAIS DE PERSONNEL (EN MILLIERS D'EUROS)



LES FRAIS DE GESTION

Les frais de gestion augmentent légèrement : ils s'élèvent à 1 844 k€ et représentent 10,4 % des loyers et 339 € par logement, pour une moyenne nationale de 313 € par logement.

COÛT DE LA MAINTENANCE, Y COMPRIS LA RÉGIE



Les dépenses de maintenance ont légèrement diminué en 2022 par rapport à 2021 (- 195 k€) : elles s'élèvent à 2 645 k€ et représentent 14,6 % des loyers pour une moyenne nationale à 16,9 % en 2021.



Creusalis

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CREUSE

Le logement, le service en plus !

CREUSALIS SIÈGE

59, av. du Poitou
BP 37
23 000 GUERET
05 55 51 95 50

AGENCE SUD

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

AGENCE OUEST

10, rue Joliot-Curie
Les Tourterelles
23 300 LA SOUTERRAINE
05 55 51 95 55

ANTENNE COMMERCIALE

3, rue des sabots
(place du marché)
23 000 GUERET
05 55 51 95650

