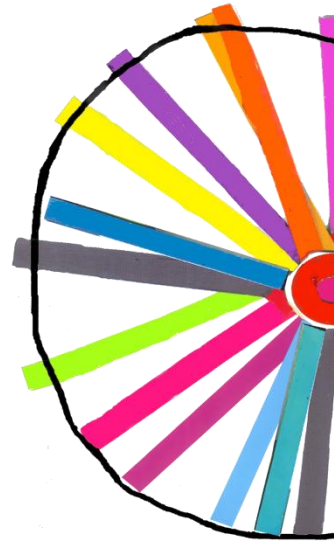
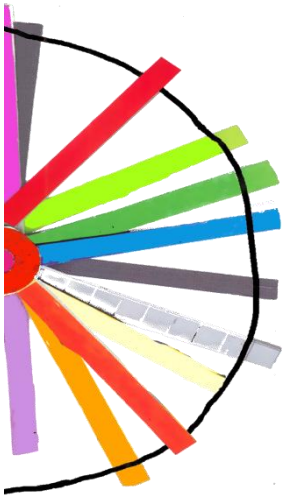


Rapport d'activité du Directeur Général - Année 2013 -



90 ans de Creusalis
27 septembre 2013



DONNEES GENERALES

Au 31 Décembre 2012, 5 753 logements avaient été réalisés, 1 155 garages étaient en service, soit une équivalence de 5 868 logements.

Au 31 Décembre 2013, 5 768 logements sont réalisés, 1 155 garages sont en service, soit une équivalence de 5 883 logements.

26 logements ont reçu une décision favorable de financement contre 24 en 2012 et 20 en 2011.

15 logements ont été mis en service alors qu'aucun ne l'avait été en 2012, 41 l'avaient été en 2011 et 22 en 2010.

Les ordres de service délivrés ont permis la mise en chantier de 16 logements alors qu'aucun logement n'avait été mis en chantier en 2012 et 6 l'avaient été en 2011.

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

Au cours de l'année, 101 logements ont fait l'objet d'une réception après réhabilitation contre 256 en 2012 et 127 en 2011.

L'ADMINISTRATION

A – LE CONSEIL D'ADMINISTRATION – LES COMMISSIONS

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois au cours de l'année (22 Mars – 27 Juin – 25 Octobre – 20 Décembre).

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

Le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois (22 Mars - 4 Juin - 5 Juillet - 15 Octobre - 20 Décembre).

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

La Commission d'Attribution des Logements s'est réunie 24 fois, la Commission des Marchés à Procédure Adaptée 4 fois pour 7 dossiers différents, le Conseil de Concertation Locative 1 fois et la Commission de Recouvrement 1 fois ; la Commission d'Inauguration s'est réunie 1 fois le 22 Juillet pour 15 logements BBC Résidence Camille Claudel - Champegaud à GUERET.

B – LES RESSOURCES HUMAINES

1) Composition

Au 31 décembre 2013, l'effectif total de Creusalis s'élève à 124 personnes dont :

- 86 fonctionnaires
- 34 salariés de droit privé dont 2 emplois d'avenir
- 4 détachés sur un contrat OPH.

soit 103,34 personnes en équivalent temps plein (ETP).

L'effectif en ETP est stable par rapport à celui de 2012 bien que l'effectif total ait diminué en nombre, deux postes n'ayant pas encore été remplacés au 31 décembre (1 poste de conducteur de travaux et 1 poste d'ouvrier).

Sept départs d'agents ont eu lieu au cours de l'année : 5 agents sont partis en retraite, 3 ont démissionné et un agent a été licencié pour inaptitude physique.

Trois personnes ont été embauchées en C.D.I. : 1 ouvrier, 1 agent d'entretien et 1 conseillère sociale. 2 emplois d'avenir ont également été recrutés pour trois ans : 1 au sein de l'équipe Espaces Verts et l'autre dans l'équipe Plomberie-Chauffage. Le temps de travail des agents d'entretien partis a été redistribué entre les titulaires en diminuant le nombre de passage.

Par ailleurs, le CDD du gestionnaire informatique a été transformé en CDI. Un poste d'assistant technique a été créé à la Régie et confié au responsable de l'Agence Ouest par mobilité interne. Celui-ci a été remplacé par le chargé de clientèle de l'Agence Sud dont le poste a été pourvu en externe.

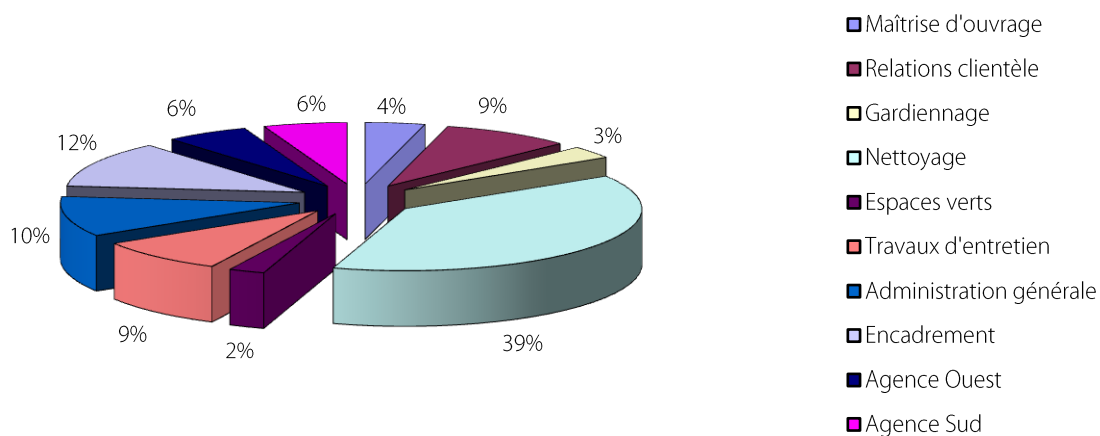
Enfin, un agent de droit public a opté pour un détachement sur un contrat OPH.

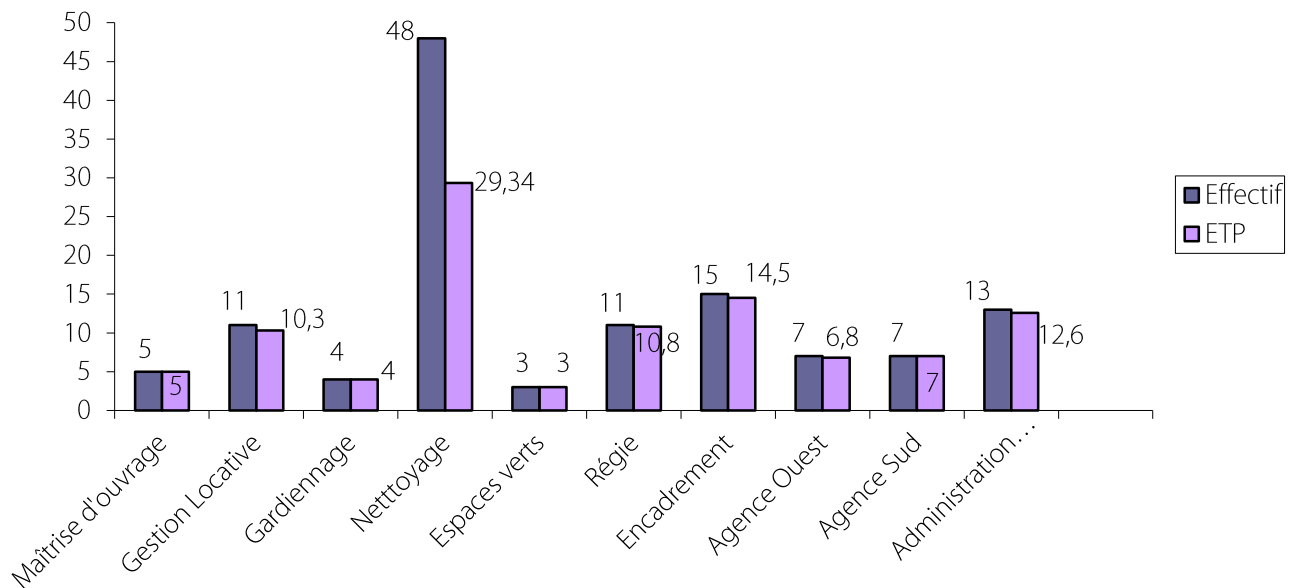
L'effectif des fonctionnaires se répartit ainsi : 1 agent de catégorie A, 7 de catégorie B et 78 de catégorie C.

La répartition issue de la classification est la suivante :

Catégories		Niveaux	Fonctionnaires	Salariés	TOTAL
I	Ouvriers, employés	1	42	7	49
		2	29	14	43
II	Techniciens, agents de maîtrise et assimilés	1	4	0	4
		2	8	9	17
III	Cadres	1	2	4	6
		2	0	0	0
IV	Cadres de Direction	1	1	3	4
		2	0	0	0

Au total, 40 hommes et 84 femmes composent le personnel de Creusalis qui se répartit de la manière suivante suivant les activités :

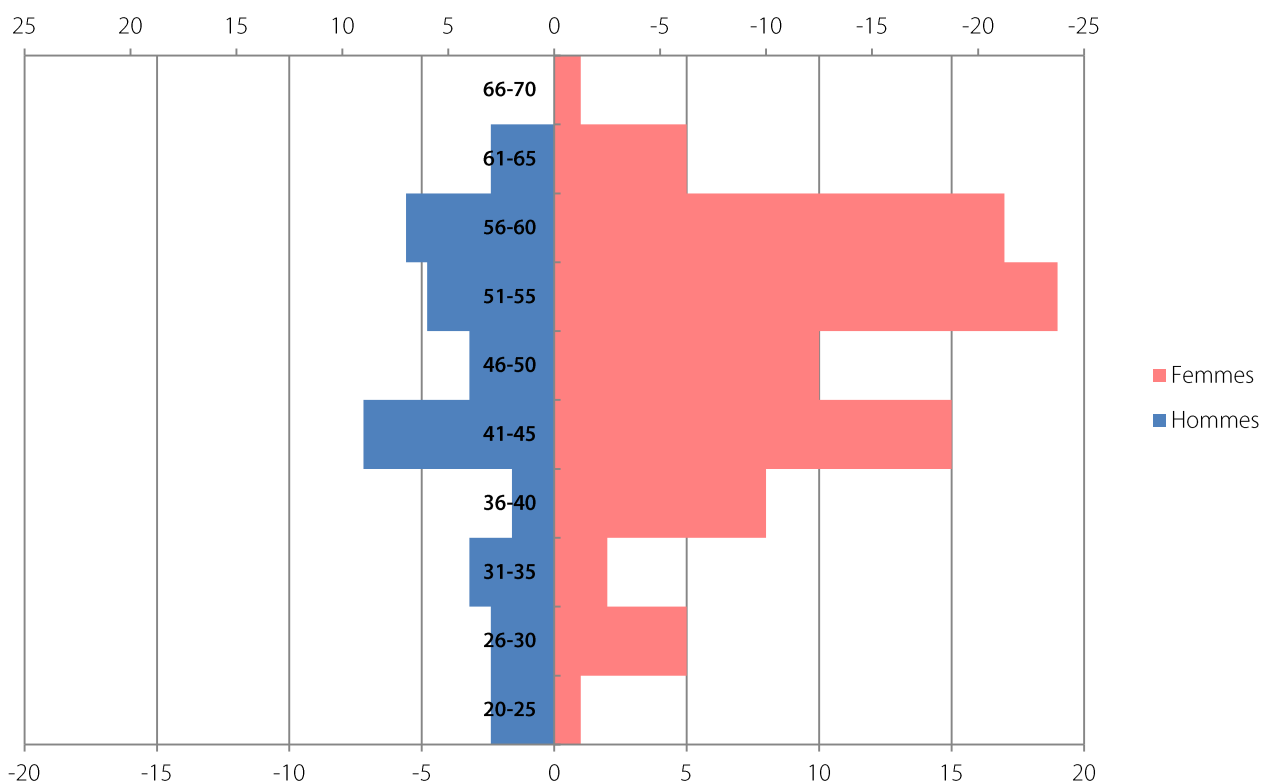




Par ailleurs, 2 intérimaires ont été recrutés pour assurer le remplacement d'agents en mi-temps thérapeutique pendant 3 mois.

Durant la période de tonte des espaces verts, un seul saisonnier a été employé par l'intermédiaire d'une agence de travail temporaire pendant 5 mois afin de renforcer l'équipe rattachée au Siège. 3 intérimaires ont également été embauchés dans le cadre d'un surcroît de travail suite à des démissions et un pour assurer le remplacement d'un agent en congé de maladie ordinaire à l'Agence ouest.

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 (21 personnes en ont bénéficié) pour un total de 1 316,25 heures (soit l'équivalent de 0,82 salariés à temps plein sur l'année), ainsi que l'embauche de 25 contractuels qui ont effectué 4 575,75 heures (soit l'équivalent de 2,8 personnes à temps plein sur l'année).

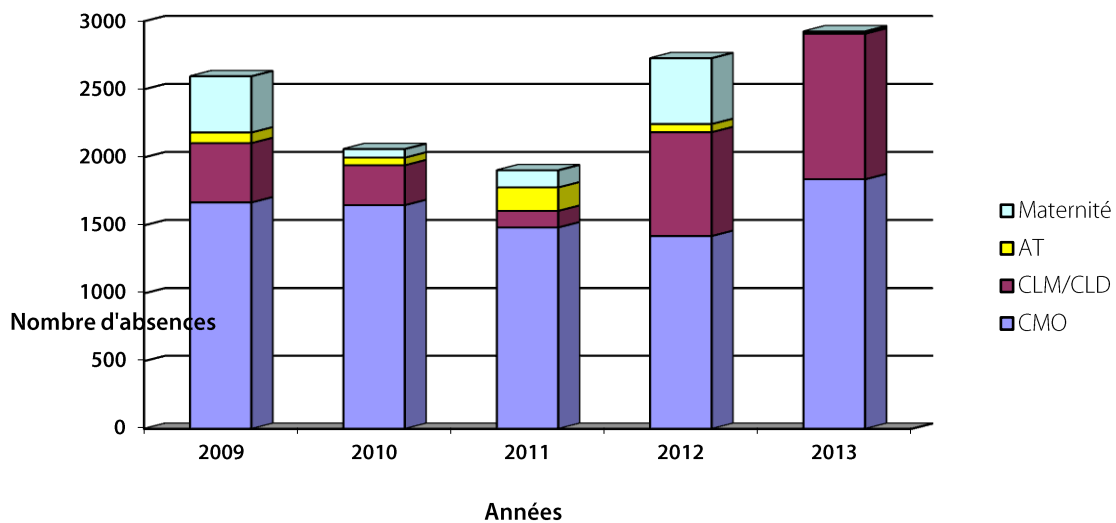


L'âge moyen global des membres du personnel de Creusalis au 31/12/2013 est de 47,6 ans. Il est à noter que l'âge moyen diffère selon le statut : il est de 38,97 ans pour les salariés de droit privé et de 51,35 ans pour les fonctionnaires.

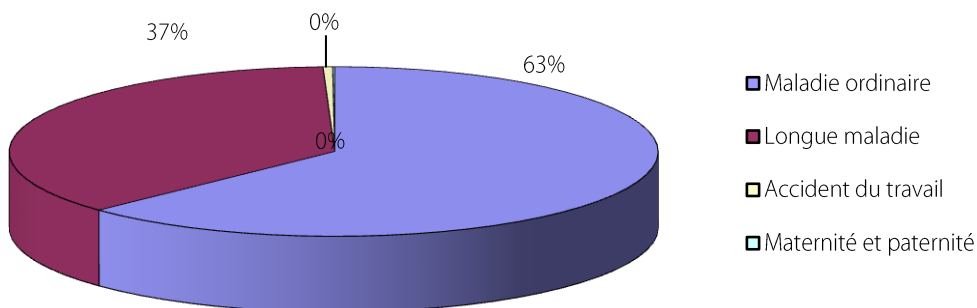
2) Absentéisme 2013

En 2013, 3 188 jours d'absences (maladie de toute nature, accidents du travail, congé maternité ...) ont été comptabilisés, soit une moyenne globale de 25,71 jours par agent. Cinq agents absents pour cause de congé longue ou grave maladie représentent à eux seuls 1 070 jours d'absences. Il est à noter également que le nombre de jours d'absence pour maladie ordinaire, en baisse depuis 2009, a connue une hausse importante en 2013.

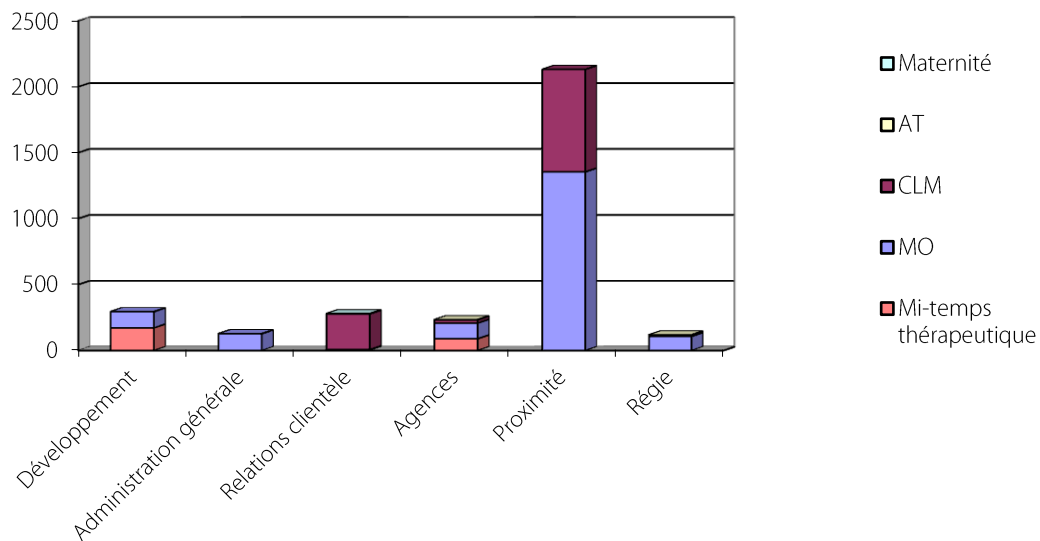
Evolution des absences par années



Structure des absences



Répartition des absences par service



3) Les instances représentatives du personnel

Au cours de ses 11 réunions (dont 5 sans ordre du jour), le comité d'entreprise a été amené à aborder les thèmes suivants :

- point trimestriel sur l'activité de Creusalis,
- point sur les projets de la commission des œuvres sociales,
- avis sur les augmentations de temps de travail,
- jours supplémentaires 2014,
- accords collectifs conclus avec les délégués syndicaux,
- bilan formation 2013 et orientations du plan de formation 2014,
- situation de l'emploi,
- prise en charge du nettoyage des tenues de travail,
- présentation de la clôture des comptes 2012 de Creusalis et du Comité d'Entreprise.

La Direction de Creusalis ainsi que les délégués syndicaux ont conclu en 2013 les deux accords d'entreprise suivants :

- accord sur la prévoyance
- accord négociation annuelle obligatoire 2014 : augmentation du salaire de base de la catégorie I niveau 1, augmentation collective de 0,8 % des salaires de base des salariés de droit privé au 1^{er} Janvier 2014 puis de 0,4 % au 1^{er} Juillet 2014, octroi à certains salariés d'une augmentation individualisée selon l'expérience, la technicité, l'implication et à l'appréciation de la Direction à concurrence d'une enveloppe globale de 7 000 €.

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.

Le Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (C.H.S.C.T.) s'est réuni 2 fois au cours de l'année.

Tout au long de l'année, des actions de prévention et d'amélioration de la sécurité ont été menées par les membres du C.H.S.C.T. et par l'agent chargé de l'hygiène et de la sécurité à Creusalis.

En particulier, les actions suivantes ont été conduites :

- Vérifications des Equipement de Protection Individuelle,
- Travail préparatoire à la vérification trimestrielle des colonnes sèches et à la vérification annuelle des systèmes de désenfumage,
- Regarnissage des trousse de secours des véhicules, des locaux administratifs et techniques du siège et des agences et des locaux des agents d'entretien,
- Recensement et demande de devis pour la vérification obligatoire des installations électriques sur les lieux de travail.

4) Formation

Au cours de l'année, 59 personnes ont suivi des actions de formation, notamment auprès de l'A.F.P.O.L.S. organisées au niveau régional, de l'ASFO et du CNFPT, mais également avec AAREON dans le cadre du changement de logiciel métier, pour un total de 169 jours (28 jours de moins qu'en 2012), soit une moyenne de 2,9 jours par agent (comme en 2012), et une dépense totale de 84 204 €, y compris les cotisations obligatoires versées au C.N.F.P.T. et à Uniformation.

C – L'ACTIVITE DES DIRECTIONS

1) La Direction Générale

Le contrôle de la Chambre Régionale des Comptes

Le contrôle exercé par la Chambre Régionale des Comptes, réalisé au cours du second semestre 2012, a fait l'objet d'observations provisoires communiquées à Creusalis fin Décembre.

A la suite de la réponse conjointe des deux présidents concernés et du Directeur Général adressée le 15 février 2013, le rapport définitif, parvenu le 29 Mai, a fait l'objet d'un débat en Conseil d'Administration lors de sa séance du 25 octobre 2013.

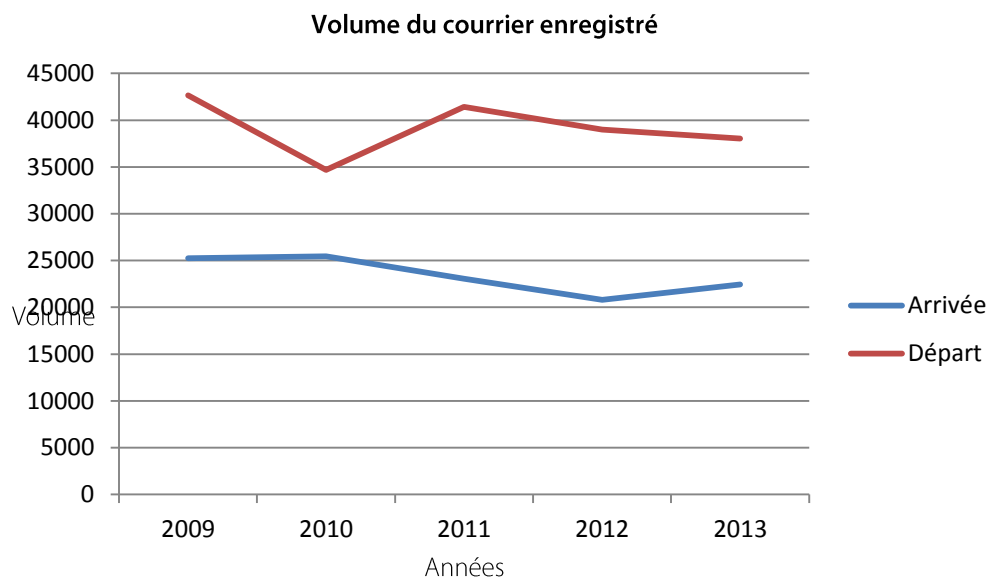
Le contrôle de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (Miilos)

Ouvert par lettre du 30 août 2013, le contrôle exercé par la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social s'est déroulé d'octobre 2013 à janvier 2014.

Fin 2013, le rapport provisoire n'est pas encore parvenu à Creusalis.

Le Secrétariat

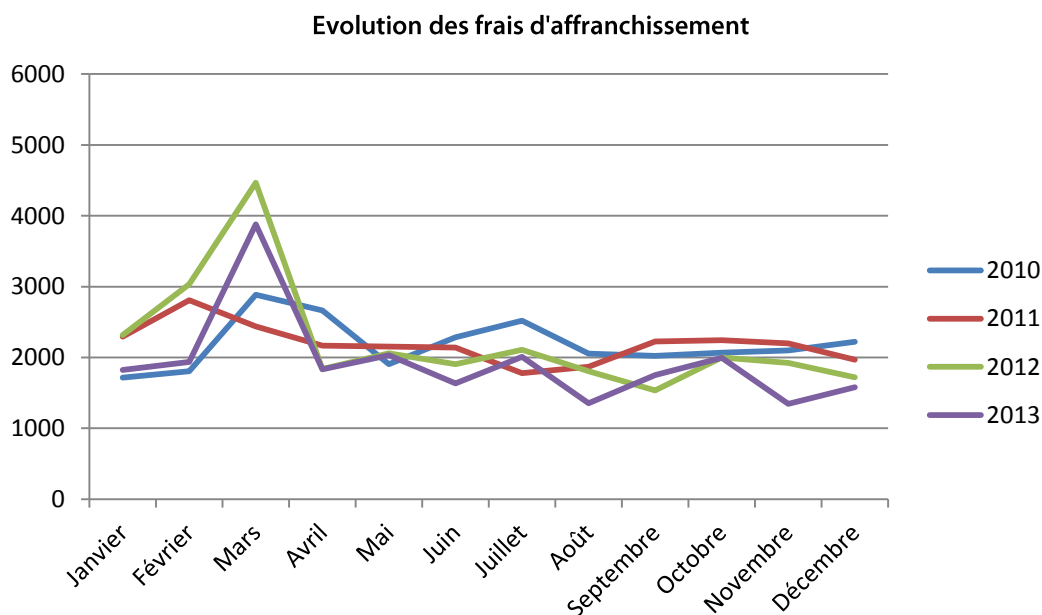
60 469 envois et réceptions de courrier ont été enregistrés en 2013 contre 59 788 en 2012 et 64 469 en 2011.



L'annexe 3 détaille les envois et réceptions enregistrés au cours de l'année au siège et dans les agences.

Malgré l'augmentation significative du trafic de courriers électroniques et la diminution corrélative des fax, le volume de courriers adressés reste très important. Il concerne principalement les locataires, et en particulier sous forme de lettres circulaires distribuées par les agences et les personnels de proximité.

La mise en œuvre de l'affranchissement en Ecopli par défaut à compter du mois de Septembre 2012 et l'abandon de la lettre pré-timbrée pour les relevés individuels de régularisation des charges au profit d'un envoi en nombre ont permis de réaliser des économies sur ce poste.



La Commande Publique

142 marchés ont été signés en 2013 et représentent 3 575 528,45 € H.T. se répartissant comme suit :

- Travaux :
 - 77 marchés (dont 37 passés au Bureau du Conseil d'Administration pour information)
 - 9 actes de sous-traitance

- Services :
 - 45 marchés répartis comme suit :
 - Maîtrise d'œuvre : 16 marchés dont 2 complémentaires
1 acte de sous-traitance
 - Diagnostic amiante : 3 marchés représentant 35 logements
 - Repérage des matériaux et produits de la liste complémentaire B contenant de l'amiante :
202 bâtiments représentant 3 950 logements
 - Dépistage du radon : 10 foyers (équivalent 258 logements)
 - Contrôle technique : 9 marchés
 - S.P.S. : 11 marchés

 - Divers :
 - Personnel temporaire et intérimaire,
 - Diagnostic de Performance Energétique : 2 marchés intéressant de 271 logements
 - Prestations de services d'assurance prévoyance complémentaire.

- Fournitures :
 - Véhicules : 3 marchés
 - Acquisition de fournitures pour la Régie d'entretien de Creusalis : 17 marchés

Deux marchés ont été résiliés durant l'année 2013.

En 2013, le Service de la Commande Publique constate une baisse de 38 % du nombre des contrats, ce qui représente environ 52 % en valeur.

Cette baisse significative touche tout particulièrement les marchés de travaux. Elle s'explique par un nombre important d'opérations devant initialement commencer ou se terminer en 2012 et qui ont été décalées en 2013.

Malgré cela, le volume des investissements, dont l'ordre de service a été donné en 2013, reste stable par rapport à 2012.

- Marché à bons de commande de couverture

Suite à la décision d'externaliser les travaux de réparation courante des toitures et terrasses, un nouveau marché à bons de commande permettant de traiter ces travaux a été établi.

- Diagnostics

L'ensemble des diagnostics déjà réalisés, que ce soit pour le radon, les Diagnostics de Performance Energétique ou les diagnostics amiante ont été numérisés et mis à disposition de l'ensemble des acteurs de Creusalis.

- Dématérialisation des consultations

Notre Newsletter, créée en novembre 2012, compte aujourd'hui 207 abonnés qui sont informés en permanence des différentes consultations organisées par Creusalis.

La mise en place de ce dispositif, adossé à notre « profil acheteur », a permis une augmentation des retraits des dossiers dématérialisés et probablement une mutation de nos pratiques, ainsi que celles des entreprises dans ce domaine, même si ce type de réponse reste encore très à la marge.

- Audit des procédures

Dans le cadre des objectifs fixés au Directeur Général par le Conseil d'Administration, l'élaboration du cahier des charges visant à désigner un cabinet d'audit pour la mise en place de procédures et de tableaux de bord concernant le suivi et le contrôle des opérations d'investissement a été réalisée. Un prestataire sera retenu en 2014.

Cette procédure s'inscrit dans la démarche de sécurité juridique et d'harmonisation des modes de dévolution des contrats au sein de Creusalis.

2) La Direction des Services de Proximité

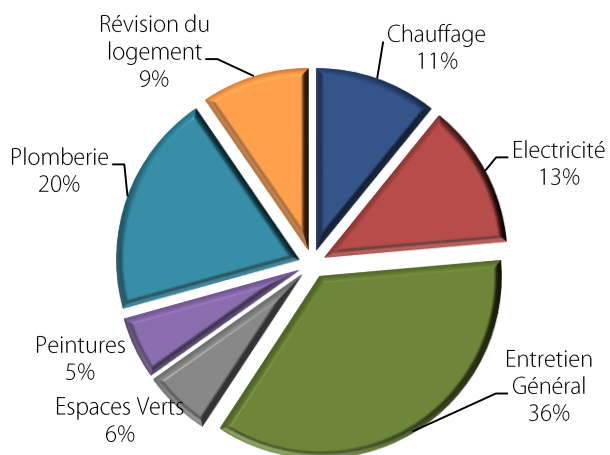
La Régie

Interventions :

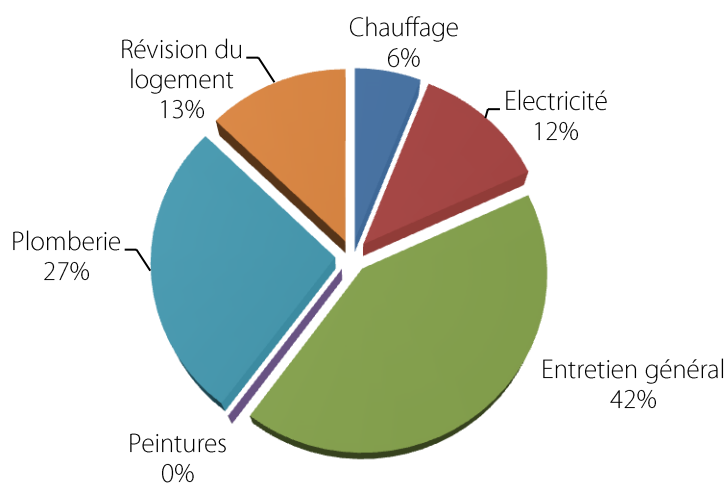
En 2013, les ouvriers de maintenance sont intervenus dans les logements ou les parties communes à 6 095 reprises (contre 6 153 en 2012 et 5 791 en 2011) dont 3 687 pour le Siège, 1 254 pour l'Agence Ouest et 1 154 pour l'Agence Sud.

Ces interventions se répartissent ainsi :

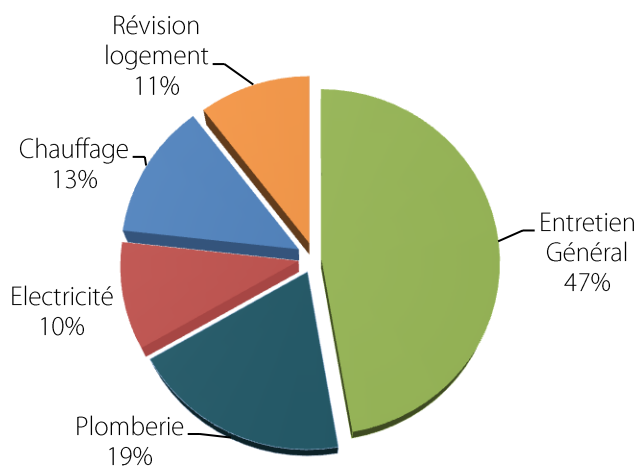
Interventions Régie - Secteur Siège



Interventions Régie - Secteur Agence Ouest



Interventions Régie - Secteur Agence Sud



Moyens :

Au 31 décembre 2013, Creusalis compte un parc de 29 véhicules dont 14 sont affectés à la Régie, 6 au Siège, 5 à l'Agence Ouest et 4 à l'Agence Sud.

Au cours de l'année, deux véhicules utilitaires ont été remplacés ainsi qu'un véhicule léger, ce qui représente un investissement de 71 397 € TTC (49 955 € TTC avec la reprise des véhicules).

Une tondeuse autoportée et une échelle 3 brins ont été acquises au cours de l'année pour un montant de 15 198 € TTC (12 998 € TTC avec la reprise de la tondeuse).

L'Agence Ouest

L'Agence Ouest gère 1 110 logements répartis sur 28 communes.

789 courriers sont arrivés à l'agence. La chargée d'accueil a enregistré 345 nouvelles demandes de logement dont 241 sont arrivées directement à l'Agence. 17 demandes ont été annulées dans l'année.

La Commission d'Attribution des Logements a attribué 170 logements et 152 demandeurs ont accepté la proposition.

Les agents ont procédé à 326 états des lieux dont 167 sortants et 159 entrants.

Le taux de vacance sur la ville de BOURGANEUF est en constante progression et s'élève à plus de 14%.

Au 31 décembre, la Conseillère Sociale suivait 93 dossiers pour des impayés de plus de 2 mois dont 25 en procédure contentieuse, pour un montant total de 144 000 €.

Les ouvriers ont effectué 1 204 interventions sur le secteur de l'agence.

Le responsable d'agence a traité 36 troubles de voisinage.

Le 31 mai 2013, l'Agence Ouest a organisé la Fête des Voisins sur le site du Puycharraud à LA SOUTERRAINE afin de partager un moment de convivialité.

L'Agence Sud

L'Agence Sud gère 913 logements répartis sur 22 communes.

Elle a reçu 608 courriers à AUBUSSON. La Chargée d'accueil a enregistré 195 nouvelles demandes de logement dont 155 sont arrivées directement à l'Agence.

La Commission d'Attribution des Logements a attribué 157 logements et 114 ont été acceptés par les demandeurs.

Le Chargé de clientèle a réalisé 244 états des lieux dont 139 sortants et 105 entrants.

Malgré une augmentation des attributions de logements constatée en 2013, la vacance reste préoccupante sur le secteur.

Au 31 décembre, la Conseillère Sociale suivait 75 dossiers pour des impayés de plus de 2 mois, dont 19 en procédure contentieuse pour un montant total de 109 973,16 €.

L'agence a également reçu 22 réclamations pour des pannes d'ascenseurs qui ont été transmises à la Société OTIS.

Les ouvriers ont effectué 1 148 interventions sur le secteur Sud.

La responsable d'agence a traité 48 troubles de voisinage.

Le 31 mai 2013, l'Agence Sud a organisé la Fête des Voisins à FELLETIN (quartier Sœur Geneviève) en conviant tous les locataires de Creusalis de la commune afin de partager ensemble le pot de l'amitié.

Le personnel administratif de l'agence a été renouvelé à 50 % au cours de l'année. En effet, la Conseillère Sociale a démissionné pour changer d'orientation professionnelle et le Chargé de clientèle a été nommé responsable de l'Agence Ouest. Deux nouvelles personnes ont été recrutées.

3) La Direction des Systèmes d'Information et de Communication

Le rôle principal et initial de la Direction des Systèmes d'Information et de Communication est d'assurer le maintien du système d'information de Creusalis en bon état de fonctionnement et de le développer face aux évolutions technologiques et réglementaires. La DSIC soutient également Creusalis dans ses actions de communication : Site internet, Journal des locataires et relations avec la presse.

Quelques chiffres au 31 Décembre 2013

Composition de l'équipe : 2 informaticiens.

Parc informatique :

- 56 postes utilisateurs composés de :
 - 36 clients légers,
 - 10 ordinateurs de bureau,
 - 10 ordinateurs portables.

- 20 serveurs :
 - 4 machines physiques pour la virtualisation,
 - 16 « machines » virtuelles.

Moyens généraux :

- Matériel de reprographie :
 - 6 copieurs multifonctions,
 - 3 imprimantes de bureau.

- Matériel courrier :
 - mise sous pli,
 - Affranchissement.
- Flotte téléphonie mobile :
 - 31 terminaux mobiles,
 - 2 smartphones.

Travaux menés en 2013

Ajout / Remplacement de matériel :

- Remplacement de 4 postes utilisateurs (3 clients légers et 1 portable),
- Remplacement des postes des salles de réunions (2 portables),
- Ajout d'une imprimante de bureau dans la loge Rue du Dr Brésard,
- Remplacement du télécopieur de l'antenne de BOURGANEUF,
- Remplacement des onduleurs dans la salle serveur,
- Remplacement de téléphones fixes.

Augmentation de l'espace de stockage :

- Le cloisonnement du rôle des serveurs,
- L'installation de nouvelles applications,
- La multiplication des fichiers.

La DSIC a fait évoluer la licence de la solution de stockage pour pouvoir utiliser l'espace physique disponible.

Migration de l'application Prem'Habitat V11 à PRH 2 R2 :

En 2012, l'architecture technique a été mise à niveau pour pouvoir accueillir cette nouvelle version. La migration du logiciel a été réalisée avec AAREON en 2013. Ce travail s'est étalé sur plusieurs mois. En effet, il a nécessité une phase de recette longue et demandé un investissement important du personnel avant sa mise en production.

Le recettage a été validé par les référents désignés ; l'application a été migrée et mise en production en Juin 2013. Tous les utilisateurs dont les référents ont été formés en Juin 2013.

Migration de la version de la suite bureautique :

La version de la suite bureautique a été migrée en même temps que la migration de Prem'Habitat. La DSIC a mis à jour Microsoft Office de 2000 à 2010 sur l'ensemble des serveurs et postes clients.

Migration de l'application Ressources Humaines :

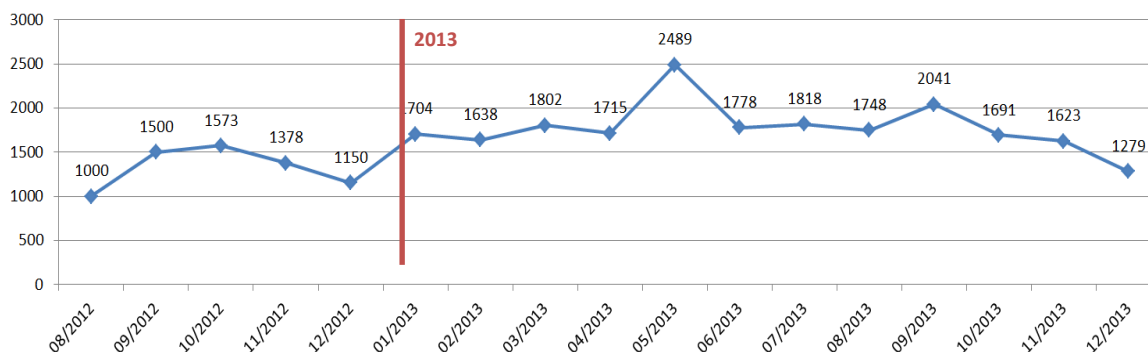
- Migration de l'application Ressources Humaines vers « Potentiel Humain »,
- Mise en place technique (serveur HTTP) de l'application de pose de congés « Congés WEB ».

Autres prestations :

- Mise en place du module « report des engagements »,
- Mise à jour de la demande « Numéro Unique » (NUD V2) et renouvellement du certificat,
- Création de sociétés comptables (budgets annexes),
- Poursuite de la mise en place des prélèvements / paiements SEPA (mise en service en janvier 2014).

Site Internet – quelques chiffres :

Evolution du nombre de visites uniques mensuelles d'août 2012 à décembre 2013



La moyenne mensuelle de visiteurs uniques s'établit à 1 770 en 2013 contre 1 320 en 2012, soit une augmentation de 34 %.

On constate que l'amélioration du référencement dans les moteurs de recherche entrepris en 2012 et l'ajout de rubriques ont eu un effet bénéfique sur le nombre de visites uniques mensuelles.

CreusaLire, le magazine de Creusalis :

- Animation du Comité de rédaction et collecte des contenus pour mise en page du magazine,
- Réalisation et diffusion des deux numéros semestriels.

90 ans de Creusalis :

- Conception d'un logo,
- Réalisation des cadeaux (cubes, sacs, bonbons, jetons de caddy).



Campagne de communication sur « l'habitat social en Limousin » :

Préparation de la reconduction de la campagne de communication « Habitat Social, vous serez surpris ! » pour le mois de mai 2014.

Les changements apportés à la campagne sont :

- Modification du spot vidéo,
- Modification de l'affiche (ajout d'un QRCode),
- Création d'un portail internet regroupant les bailleurs sociaux du Limousin et des liens vers leurs sites internet.



Les bailleurs sociaux du Limousin œuvrent chaque jour pour votre bien-être

Autres participations aux actions de communication :

- Relations avec la presse,
- Conception de support (inaugurations, évènements),
- Fête des voisins,
- Réalisation d'un visuel « Devenez propriétaire »,
- Panneaux de chantier,
- Plaques FEDER.



LA CONSTRUCTION ET L'ENTRETIEN

La Direction du Développement

OPERATIONS D'INVESTISSEMENT - ORDRES DE SERVICE 2013 (Annexe 4)

A – CONSTRUCTION NEUVE

Cinq opérations ont été financées en 2013, il s'agit de la construction de :

- CROCQ – 2 logements
- SAINT-DIZIER LEYRENNE – 4 logements
- SAINT-PARDOUX MORTEROLLES – Maison d'accueil – 5 logements
- SAINT-MARC A LOUBAUD – Maison d'accueil – 3 logements
- CROCQ - Petites Unités de Vie – 12 logements

soit 26 logements dont le financement se répartit comme suit :

- 9 P.L.U.S.
- 17 P.L.A.I.

Trois chantiers de construction ont fait l'objet d'une manifestation officielle pour la pose de la première pierre :

- Résidence Ti-Hameau à LA SOUTERRAINE, le 11 avril
- La Maison d'Accueil de LA CELLE DUNOISE, le 16 avril
- Les Petites Unités de Vie de MERINCHAL, le 3 juin

Cette année encore, la programmation a été orientée vers la construction de logements dédiés aux personnes âgées.

Les projets de SAINT-PARDOUX MORTEROLLES et SAINT-MARC A LOUBAUD, élaborés à l'initiative du Conseil Général, sont un produit intermédiaire entre le maintien à domicile et la Maison de Retraite. Les pensionnaires occupant des locaux adaptés (chambres privatives et pièces communes) seront encadrés par des familles d'accueil. La gestion des locaux sera confiée au Centre Hospitalier.

Dans la continuité du projet en cours de réalisation à MERINCHAL, la construction de 12 Petites Unités de Vie à CROCQ est destinée à des personnes âgées non dépendantes. Une salle de convivialité, dont Creusalis assure la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de la Communauté de Communes du Haut Pays Marchois, accompagne ce projet.

B – AMELIORATION DU PARC EXISTANT

Les deux opérations, GUERET - Jouhet - 106 logements et LE DOGNON - 4 logements, dont la réhabilitation était prévue en 2013, n'ont pu être engagées et sont reportées sur 2014.

C – DECONSTRUCTION

Deux opérations de déconstruction ont été financées en 2013 :

- CHAMBON S/VOUEIZE - Route de Guéret - 24 logements
- LA COURTINE - Le Coursoux - 8 logements

D – MISES EN SERVICE

La résidence Camille Claudel a été mise en service en juillet 2013. Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de 15 logements B.B.C. situé à GUERET dans le quartier de Champegaud.

Par ailleurs, 101 logements ont été réceptionnés après réhabilitation ; il s'agit de :

▪ BUDELIERE - Les Chabannes – 14 logements.....	328 507 €
▪ LE GRAND-BOURG - Rue du Stade – 12 logements.....	297 451 €
▪ GUERET - 1 & 2 Rue du Lieutenant Armand - 34 logements.....	736 085 €
▪ GUERET 1,3 & 5 Rue des Tanneries - 20 logements.....	439 696 €
▪ AUBUSSON - Chabassière - 21 logements.....	445 664 €

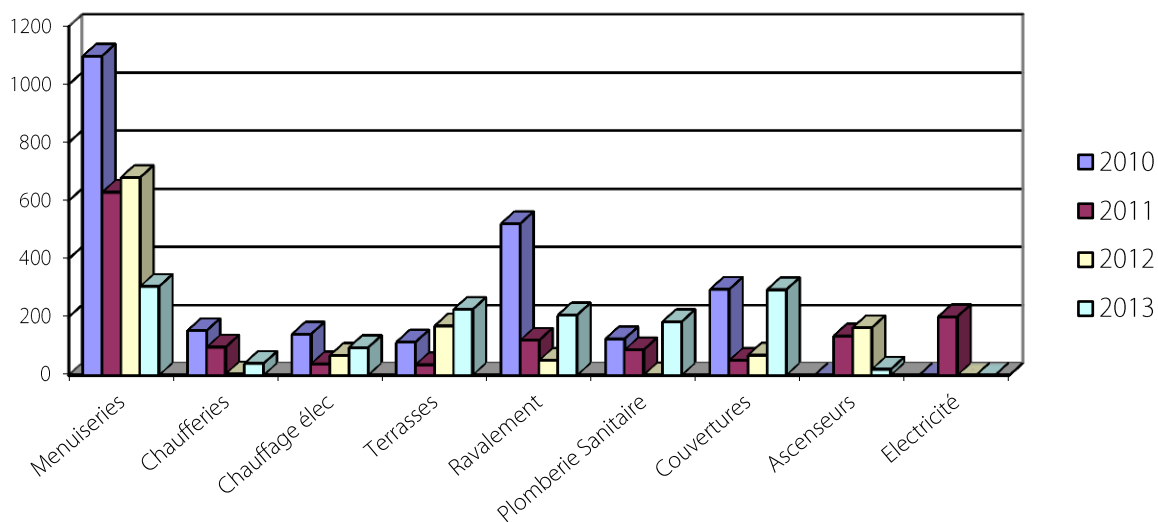
soit un coût moyen de 22 251 € par logement.

E – MAINTENANCE ET ENTRETIEN

MAINTENANCE ET GROS ENTRETIEN – ORDRES DE SERVICE 2013 (Annexe 5)

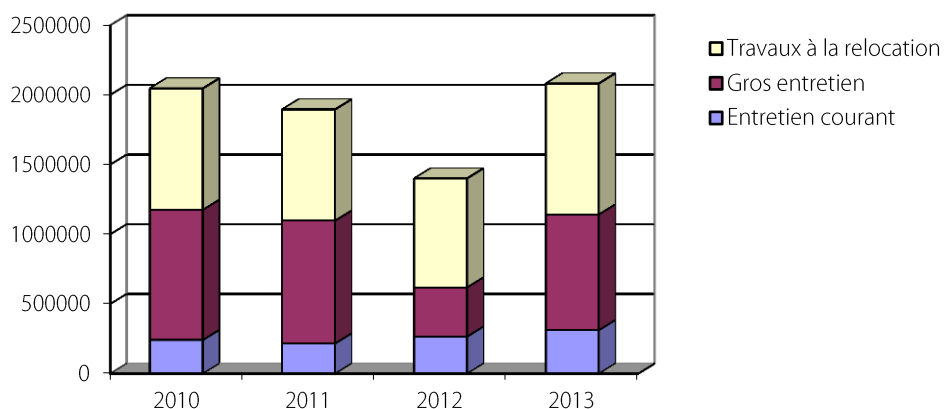
1) Maintenance

Pour l'année 2013, la somme de 1 371 364 € a été comptabilisée au titre des travaux de maintenance contre 1 205 313 € en 2012.



2) Entretien

Une somme globale de 2 081 952 € a été consacrée aux travaux d'entretien des immeubles en 2013, contre 1 400 725 € en 2012, répartie comme suit :



F – MAINTENANCE DU PARC D'ASCENSEURS

La dernière échéance réglementaire est fixée à 2018. A ce jour, 86 % de notre parc bénéficie déjà des prestations imposées à cette date.

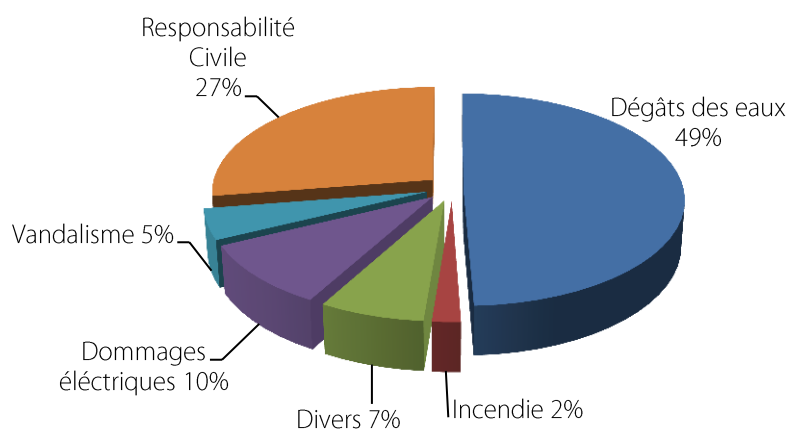
En cours d'année, 240 interventions de dépannage ont été réalisées sur les 38 appareils constituant le parc.

En début d'année, un nouvel appel d'offres a été conclu avec la Société OTIS pour une durée de 4 ans.

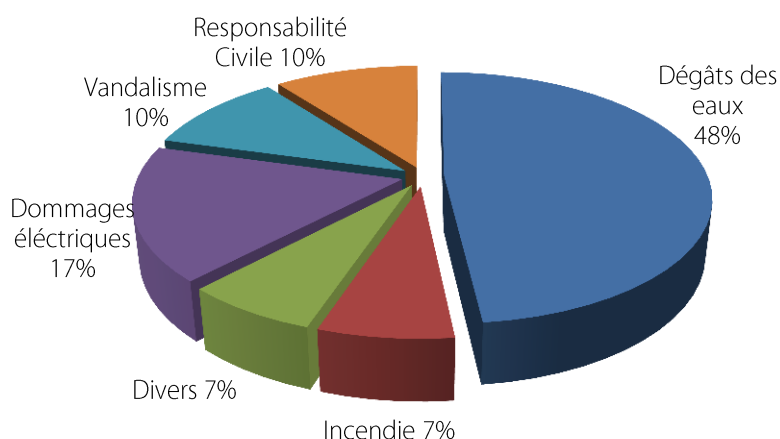
G – SINISTRALITE

Dans le courant de l'année 2013, 3 sinistres ont été instruits dans le cadre de la garantie « Responsabilité Civile » et 26 pour la garantie « Dommages aux biens » qui peuvent être analysés comme suit :

Répartition des sinistres par type



Répartition des sinistres par coût



Notre rapport de sinistralité $\left[\frac{\text{Montant des sinistres}}{\text{Cotisation}} \right]$ a été évalué par la S.M.A.C.L. à 44 % (maximum admissible : 60 %).

H – ADAPTATION DU PATRIMOINE AU HANDICAP

Une convention relative à l'organisation de la prise en charge financière de l'adaptation de l'habitat des personnes en perte d'autonomie a été signée en 2012.

Les partenaires de Creusalis sont :

- le Conseil Général
- la Maison Départementale des Personnes Handicapées
- le PACT Creuse.

Le Conseil Général, par le biais de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) et la MDPH, avec la Prestation de Compensation de Handicap (PCH) instruisent les dossiers de demande émanant de nos locataires et en assurent le financement principal.

Creusalis s'engage à financer la totalité du solde restant à charge pour les dossiers relevant de l'APA et au minimum 50 % du reste à charge pour ceux relevant de la PCH.

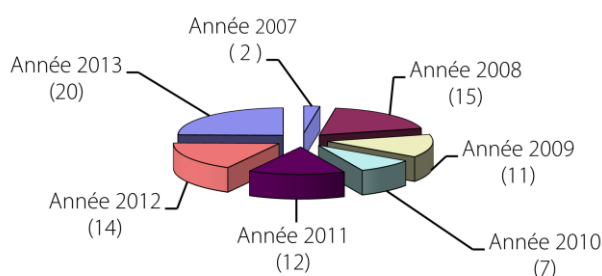
Les dépenses sont cependant compensées par une diminution équivalente de la TFPB.

Le PACT assure l'évaluation et l'éventuelle maîtrise d'œuvre des travaux prévus. Une étude approfondie du projet de vie du locataire est réalisée par du personnel spécialisé (ergothérapeute, technicien) afin d'apporter les adaptations nécessaires à son handicap.

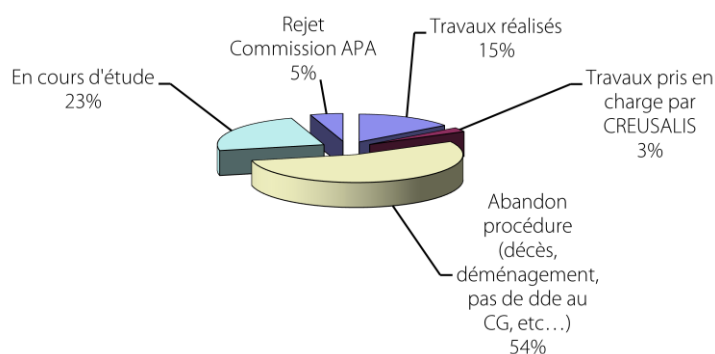
On peut constater que l'application de la convention entraîne une inversion de la répartition de la prise en charge du coût des travaux en 2013. L'activité peut être détaillée comme suit :

Conseil Général

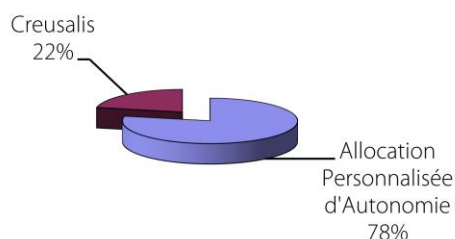
Nombre de demandes depuis 2007



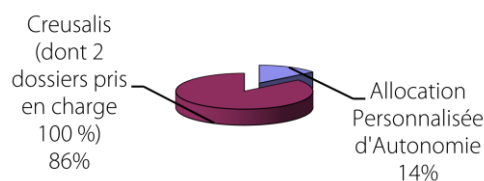
Etat des dossiers en 2013



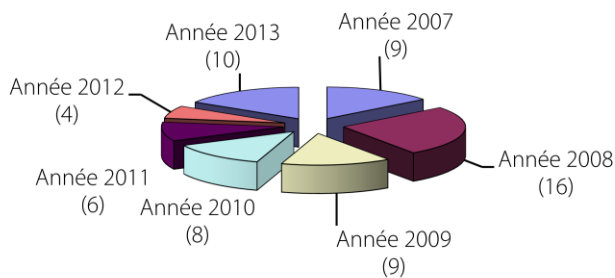
Répartition de la prise en charge des travaux réalisés en 2012



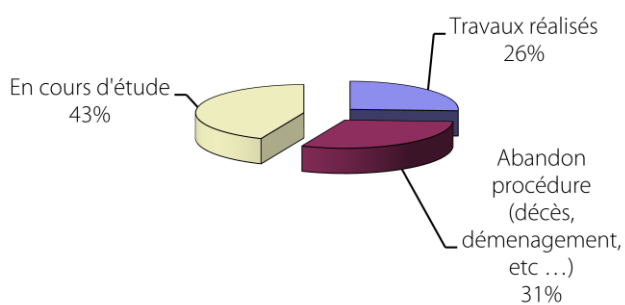
Répartition de la prise en charge des travaux réalisés en 2013



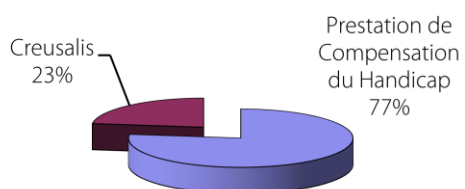
Nombre de demandes depuis 2007



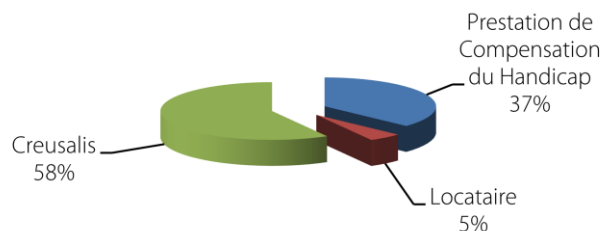
Etat des dossiers en 2013



Répartition de prise en charge du coût des travaux réalisés en 2012



Répartition de prise en charge du coût des travaux réalisés en 2013



LES FINANCES

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

Les opérations comptables de la gestion 2013 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 :

▪ <u>Montant des titres de recettes émis</u> (compte tenu des annulations et réductions) :	
▪ Ressources du Tableau de financement :	5 374 074,25 (hors 775 et CAF)
▪ Compte de résultat :	26 084 484,38
TOTAL :	31 458 558,63

▪ <u>Montant des mandats émis</u> (compte tenu des annulations) :	
▪ Emplois du tableau de financement :	13 484 151,32
▪ Compte de résultat :	24 752 398,75
TOTAL :	38 236 550,07

Ce qui donne :

▪ <u>Résultat excédentaire :</u>	1 332 085,63
▪ <u>Capacité d'autofinancement budgétaire :</u> (résultat corrigé des opérations d'ordre mixte hors transfert d'intérêts compensateur et des produits de cession)	6 157 203,75
▪ Produit des cessions d'actif :	1 060 742,41
▪ Ressources du Tableau de financement :	12 592 020,41
▪ Emplois du tableau de financement :	13 484 151,32
▪ Prélèvement sur le fonds de roulement : (Emplois du tableau de financement – Ressources du tableau de financement)	892 130,91

Sont détaillés, ci-après, certains postes du bilan, tant en recettes qu'en dépenses, pour les années 2011 à 2013, afin d'en apprécier l'évolution.

RECETTES	2011	2012	2013
Subventions Etat, Région, ...C/131	546 211.68	476 656.57	806 010,49
Participation des Employeurs C/1321	33 921.81	24 000.00	66 000,00
Emprunts à plus d'un an C/1641	3 724 781.03	6 646 590.00	4 194 060,00

DEPENSES	2011	2012	2013
Immeubles de rapport	7 151 702.64	6 988 246.75	8 326 979,03
Bâtiments administratifs	143 705.50	2 259.26	18 627,10
Foyers	183 259.77	116 885.52	56 565,56
Achat terrain	44 270.92	1 240.00	3 488,53
Véhicule	98 596.72	36 894.38	69 465,37
Amortissement emprunts	4 179 729.34	4 521 847.91	4 594 960,30

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 Creusalis, s'élèvent aux sommes suivantes :

- au 31 décembre 2011 = 74 164 920,55 €
- au 31 décembre 2012 = 77 883 142,97 €
- au 31 décembre 2013 = 80 286 493,59 €

Comptes 281 Amortissements des immobilisations corporelles

COMPTES	2011	2012	2013
2813 Amortissements des constructions	73 127 585,59	76 753 799,75	79 390 302,70
2815 Amortissement des inst techniques	160 046,49	178 346,76	185 707,62
2818 Amortissements autres	877 288,47	950 996,46	710 483,27
TOTAUX	74 164 920,55	77 883 142,97	80 286 493,59

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	2011	2012	2013
205 Concessions	26 026,11	72 870,71	154 072,66
211 Terrains	7 242 480,09	7 217 884,23	7 165 935,20
21311 + 2134 Constructions locatives	161 416 074,90	168 532 517,16	174 441 911,86
21315 Bâtiments administratifs	1 753 060,86	1 754 835,95	1 762 973,97
218 Autres immobilisations corporelles	1 221 188,55	1 268 935,24	983 937,22
231311 Immeubles de rapport	4 935 715,56	4 100 604,13	5 688 777,54
23131502 Bâtiments administratifs	0	0	18 627,09
231318 Foyers	20 851,25	14 230,88	4 009,31
27 Immobilisations financières	0	0	0
28 Amortissements	74 182 630,43	77 908 242,78	80 334 971,49

P A S S I F			
COMPTES	2011	2012	2013
102 Dotations	2 633 892,83	2 633 892,83	2 633 892,83
1033 Dons et legs	789 828,34	789 828,34	789 828,34
106 Excédent d'exploitation affecté à l'investissement	14 509 155,65	14 999 555,02	17 830 392,87
110 Report à nouveau	6 999 563,94	6 709 546,80	4 607 916,02
131 Subventions	20 407 360,14	20 859 124,82	21 628 103,46
162 Emprunts sur collecte 1 %	903 668,56	867 359,54	876 540,83
164 Emprunts auprès des établissements bancaires	69 112 830,95	71 274 573,04	70 909 491,45
165 Dépôts reçus	915 908,24	936 383,95	951 344,39
167 Dettes assorties de conditions particulières	51 990,46	42 155,18	30 018,50
16881 Intérêts courus non échus	954 225,20	1 006 273,17	956 158,44
16883 Intérêts compensateurs	586 510,89	460 711,78	297 771,52

SITUATION DE LA DETTE :

	2011	2012	2013
Dettes au 1 ^{er} Janvier Hors ICNE	72 934 310,73	71 570 909,10	73 581 183,49
dont Dépôt de garantie	903 010,04	915 908,24	936 383,95
Emprunts perçus dans l'année	3 960 702,67	6 646 590,00	4 239 060,00
Dépôts de garantie reçus	190 794,70	178 277,32	183 298,95
Remboursements prêts	- 4 189 564,69	- 4 530 992,21	- 4 604 096,98
Dépôts de garantie restitués	- 177 896,50	- 157 801,61	- 168 338,51
Variation des intérêts compensateurs	- 1 147 437,81	- 125 799,11	- 162 940,26
Dettes au 31 Décembre hors ICNE	71 570 909,10	73 581 183,49	73 068 166,69

POIDS DE L'ANNUITE DE LA DETTE :

Creusalis a remboursé :	<u>en 2011</u>	<u>en 2012</u>	<u>en 2013</u>
▪ Intérêts	1 965 662	2 261 376	2 116 875
▪ Capital sur emprunts locatifs (2.21 col 10)	3 740 362	3 706 767	3 549 150
	-----	-----	-----
	5 706 024	5 968 143	5 666 025

Prise en charge des loyers	2011	2012	2013
Loyers (C/704)	16 128 467	16 418 959	16 620 136
Annuité de la dette	5 706 024	5 968 143	5 666 025
Ratio du poids de l'annuité rapporté au montant des loyers et charges	35,38 %	36,35 %	34,09 %

Le ratio du poids de l'annuité sur emprunts locatifs rapporté au montant des loyers est en baisse de plus de 2 points.

RESULTAT DE L'EXERCICE :

Le Report à Nouveau

Au 1 ^{er} janvier 2013, l'excédent de fonctionnement non affecté s'élevait à (Compte 110 - Crédoiteurs)	6 709 546,80
L'excédent de fonctionnement de l'exercice 2012 corrigé des plus values de cession a, par délibération du Conseil d'Administration de Creusalis, été imputé sur Report à Nouveau (Compte 110)	607 805,21
Nouveau solde du C/110	<hr/> 7 317 352,01
Afin de financer les immobilisations, un prélèvement a été effectué pour être transféré au Compte 1067	2 709 435,99
Au 31 décembre 2013, le solde créditeur du C/110 s'établissait donc à (Excédent de fonctionnement non affecté)	<hr/> 4 607 916,02

L'Excédent du compte de résultat

▪ Recettes	26 084 484,38
▪ Dépenses de fonctionnement	- 24 752 398,75

Il en résulte un Excédent de	1 332 085,63

Cet excédent 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).

	2011	2012	2013
Loyers (C 704)	16 128 467	16 418 859	16 620 136
Capacité d'autofinancement	5 056 607	5 746 420	6 157 203
Rapport de la C.A.F. aux loyers	31,35 %	35,00 %	37,05 %

Après une progression de 13,6 % en 2012, la CAF a progressé de 7,1 % en 2013. Corrélativement, la CAF dégagée rapportée aux loyers est en hausse, passant de 31,35 % en 2011 à 35 % en 2012 et 37,05 % en 2013.

Les charges d'exploitation donnant lieu à décaissement sont en augmentation de 2 % après une hausse de 0,7 % en 2012.

Les produits réels d'exploitation sont en progression de 3,4 % (loyers et récupérations sur charges locatives), ce qui est comparable à la progression de 2012 (3,7 %).

SITUATION DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2013, la trésorerie se présente comme suit :

- Fonds déposés au trésor C/515	3 084 092,78
- Compte à terme C/516	3 412 000,00
- Caisse d'Épargne C/5171	3 056 678,92

TOTAL	9 552 771,70

Les bénéfices réalisés sur les placements sont les suivants :

- Revenus des comptes à terme C/7631	-
- Revenus des créances diverses (livret A) C/7638	72 675,96

TOTAL	72 675,96

	2011	2012	2013
Total des loyers C/704	16 128 467	16 418 959	16 620 136
Revenus des placements	73 217,64	122 192,93	72 675,96
Revenus des placements rapportés au montant des loyers	0.45 %	0.74 %	0,44 %

Estimation des valeurs en portefeuille au 31 décembre 2012 :

- Comptes à terme CDC	3 412 000,00 €
-----------------------	-----------------------

Disponibilités :

Le solde débiteur des comptes de classe 5 au 31 décembre 2013 s'élève à 10 058 627,35 €, rapporté au montant des dépenses de l'exercice ayant donné lieu à décaissement (fonctionnement + investissement) il représente 119 jours de dépenses, contre 144 jours en 2012.

RECOUVREMENT DES LOYERS

Le montant des loyers et charges mis en recouvrement en 2013 s'est élevé à 22 662 892 € ; il était en 2012 de 22 367 687 €.

Restes à recouvrer sur locataires - Exercice 2013 :

Prise en charge	16 342 319,51
Recouvrements et annulations au 31.12.2013	14 750 209,49

Reste	1 592 110,02
Recouvrement du 01.01. au 30.04.2014	976 745,03

Reste à recouvrer	615 364,99

	2010	2011	2012	2013
	30/04/2011	30/04//2012	30/04/2013	30/04/2014
% d'impayés par rapport à la part locataire	4,60	3,95	3,60	3,77
% d'impayés par rapport à l'ensemble des loyers A.P.L. confondus	3,40	2,86	2,60	2,72

	Taux de recouvrement au 30/06/2012 Exercice courant	Taux de recouvrement au 30/06/2013 Exercice courant
Creusalis	96,29	96,67
Médiane nationale	97,00	97,00

Restes à recouvrer - Exercices antérieurs :

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

Année	30 avril 2012	30 avril 2013	30 avril 2014	Evolution 2013/2012
2012			364 397,28	
2011		403 854,31	313 466,85	
2010	438 373,80	360 930,71	289 325,18	-71 605,53
2009	332 297,64	281 288,17	236 063,62	-45 224,55
2008	291 033,64	270 969,44	228 813,66	-42 155,78
2007	185 292,61	172 364,11	153 584,01	-18 780,1
2006	164 076,41	154 387,36	134 252,89	-20 134,47
2005	202 652,31	199 174,91	185 448,94	-13 725,97
2004	102 590,19	100 794,18	95 703,88	-5 090,3
2003	86 717,21	84 162,19	78 265,37	-5 896,82
2002	54 867,65	51 296,59	44 859,01	-6 437,58
2001	44 327,12	43 641,89	33 886,98	-9 754,91
2000	24 715,58	22 009,18	17 404,56	-4 604,62
1999	15 365,31	15 138,56	12 203,52	-2 935,04
1998	7 496,27	5 884,69	4 894,64	-990,05
1997	3 594,64	3 274,64	1 743,65	-1 530,99
TOTAL	1 953 400,38	2 169 440,93	2 194 314,04	-248 866,71

Diverses mesures ont été mises en œuvre en collaboration avec les services de Creusalis afin d'améliorer l'efficacité du recouvrement, en particulier dans le cadre de l'engagement partenarial :

- Pour les dettes sur exercice courant, le renseignement systématique de l'application de recouvrement par les données employeurs et bancaires pour les locataires entrant (notamment fournies par les services de Creusalis à l'entrée dans le logement). Ainsi, le déclenchement des oppositions à tiers détenteur est rendu plus précoce (doublement de leur nombre en 2012 et augmentation de 22 % en 2013).
- Pour les dettes les plus anciennes, la recherche d'un recouvrement effectif a été privilégiée dans un premier temps. Dans une deuxième phase, les dossiers pour lesquels le recouvrement s'avère impossible font l'objet d'une demande d'admission en non valeur.
- Les dossiers irrécouvrables font l'objet d'au minimum deux présentations en non valeur par an.
- Les dossiers de surendettement font l'objet d'un suivi systématique et dès le non paiement du loyer courant ; la Banque de France est avisée de la dénonciation du plan et les poursuites sont reprises immédiatement.
- Une deuxième date de prélèvement des loyers a été mise en place au 15 du mois en plus du 5 pour faciliter le règlement des loyers des locataires ne percevant leurs ressources qu'en début de mois (retraités, bénéficiaires de prestations de Pôle Emploi).
- La gestion des successions vacantes est plus rapide tant au niveau des services de Creusalis qu'à la Trésorerie grâce à une meilleure intervention auprès du Pôle National de Gestion des Patrimoines Privés.

Il faut cependant noter que l'insolvabilité de plus en plus importante de certains locataires se matérialise par une augmentation significative des dossiers de surendettement, en particulier des procédures de rétablissement personnel, ce qui neutralise l'action en recouvrement pour les dossiers en cours d'instruction.

Recouvrement Contentieux :

Le détail, par catégories d'actes, des poursuites contentieuses engagées en 2013 est précisé ci-dessous:

ACTES DE POURSUITE			
	2011	2012	2013
Mises en demeure		395	665
Lettres de relance		8601	9582
Oppositions à tiers détenteurs	608	1304	1592

En 2011, 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 redevable. Par ailleurs, le commandement de payer a été remplacé par la mise en demeure qui a un caractère facultatif avant de procéder à une opposition.



La situation financière de Creusalis - Office Public de l'Habitat de la Creuse demeure saine à la clôture de l'exercice 2013.

- La gestion 2013 s'avère excédentaire à hauteur de 1 332 085 € contre 729 207 € en 2012 et 200 382 € en 2011 et l'activité se situe à un niveau satisfaisant.
- La capacité d'autofinancement augmente de 410 783 €, soit + 7,1 %. Il s'agit du niveau le plus élevé depuis 2010. Parallèlement, les charges d'exploitation ont augmenté de 7,2 % principalement en raison de la hausse des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions. Les charges réelles d'exploitation (donnant lieu à décaissement) ne progressent que de 2 %. Dans le même temps les produits réels d'exploitation ont augmenté de 3,4 %.
- La dette globale hors ICNE diminue de 514 000 €. Le poids de l'annuité de la dette rapportée au produit des loyers passe de 36,35 % en 2012 à 34,09 % en 2013.
- Le fonds de roulement diminue de 892 130 €, maintenant cependant une situation de trésorerie favorable.
- Le taux d'impayés sur exercice précédent reste quasiment stable au 30 avril 2014 avec + 0,17 point par rapport au 30 avril 2013 après une diminution de 0,65 point au 30 avril 2012 par rapport au 30 avril 2011 et à nouveau de 0,35 point au 30 avril 2013 par rapport au 30 avril 2012. Le taux de recouvrement au 30 juin 2013 s'élève à 96,67 % contre 96,29 % au 30 juin 2012 et 95,83 % au 30 juin 2011.

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



LA GESTION

La Direction des Relations Clientèle

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 2013 pour procéder à l'attribution des appartements et pavillons rendus disponibles sur l'ensemble du patrimoine.

Elle a par ailleurs désigné les bénéficiaires des 15 logements mis en service le 24 Juillet 2013, 34 Rue de Faulette - Résidence Camille Claudel à GUERET.

Une perte de loyer de 201,05 € est à noter pour un type I qui n'a pu être reloué qu'à compter du 1^{er} Septembre suite à plusieurs refus de demandeurs.

Au cours de l'année 2013, 660 attributions ont été prononcées; 292 ont fait l'objet d'un refus par les demandeurs contre respectivement 647 et 239 en 2012.

Le nombre d'attributions « externes » (attributions à des non-locataires) s'élève à 549 contre 542 en 2012 et 601 en 2011.

	2011	2012	2013
Attributaires de moins de 40 ans	60 %	60 %	60,47 %
Personnes seules	42,6 %	42,6 %	43 %
Familles monoparentales	31,4 %	31,4 %	31 %
Attributaires ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds	81,5 %	76,9 %	80,3 %

Le nombre d'attributions « internes » (mutations) s'élève à 111 contre 105 en 2012 et 126 en 2011.

	2011	2012	2013
Attributaires de moins de 40 ans	55,5 %	49,5 %	50,4 %
Personnes seules	24 %	30 %	24,3 %
Familles monoparentales	26 %	28 %	36,9 %
Attributaires ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds	78 %	78 %	76,6 %

Par ailleurs, le Fonds de Solidarité pour le Logement a octroyé 120 secours pour l'accès (131 en 2012) et 12 prêts (7 en 2012) ont été accordés par les organismes de 1 %.

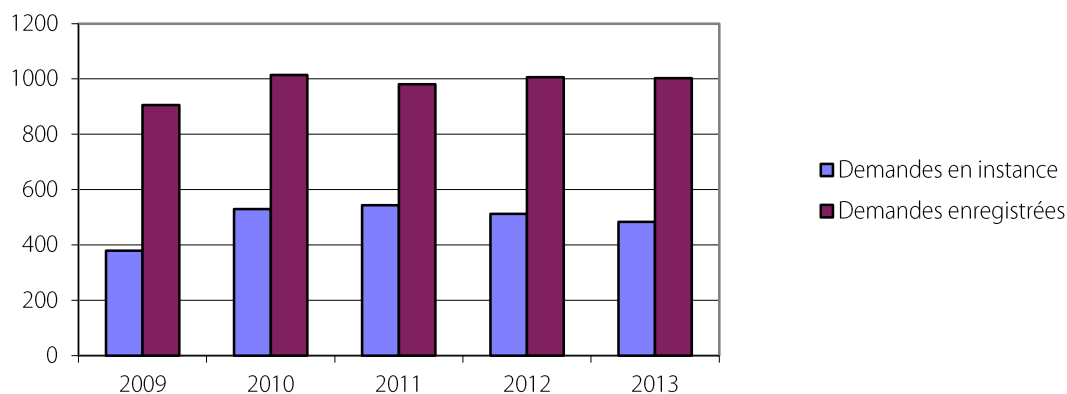
11 garanties de loyer ont été accordées (2 par le F.S.L. et 9 Loca-Pass) contre 7 en 2012.

1) La demande de logement

Le nombre de demandes de logement non satisfaites au 31 décembre 2013, qui fait l'objet d'une analyse par commune à l'annexe 6, s'établit à 484 en 2013 contre 512 en 2012.

Le nombre de demandes enregistrées au cours de l'année reste stable : 1 003 en 2013 contre 1 006 en 2012.

Evolution des demandes de logts au 31/12 depuis 2009



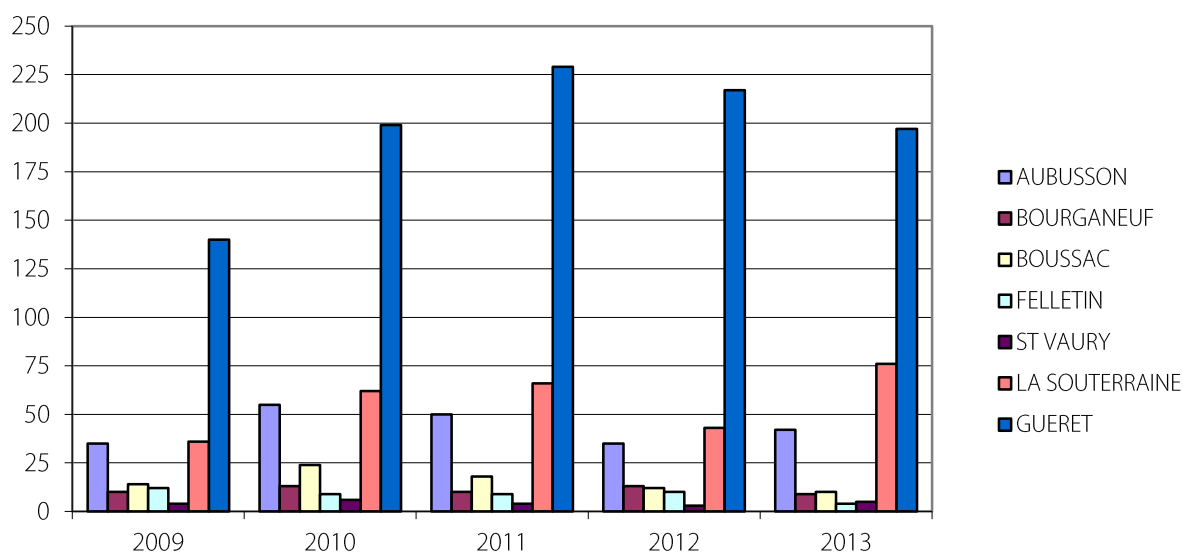
Plus de 48 % des demandes émanent de personnes seules.

Parmi les familles avec enfants, près de 26 % sont des familles monoparentales.

Plus de 57 % de demandeurs ont des ressources précaires (C.D.D., indemnités chômage, R.S.A., A.A.H.,...).

Les demandeurs privilégient les locations pour des pavillons ou des petits bâtiments proches de services au détriment des grands ensembles immobiliers.

Evolution des demandes en instance au 31/12 depuis 2009



2) Les Logements

Le nombre de logements et équivalents logements réalisés au 31 décembre 2013 s'établit à 5 768 contre 5 753 au 31 Décembre 2012, soit :

- Logements dits « familiaux ».....	4 792
- Foyers.....	121
- Accession.....	45
- Résidence étudiants.....	137
- Gendarmeries.....	68
- logements démolis.....	170
- Logements vendus.....	129
- Foyers vendus.....	296
- Changement d'usage.....	10

3) Les départs (annexes 6 et 7)

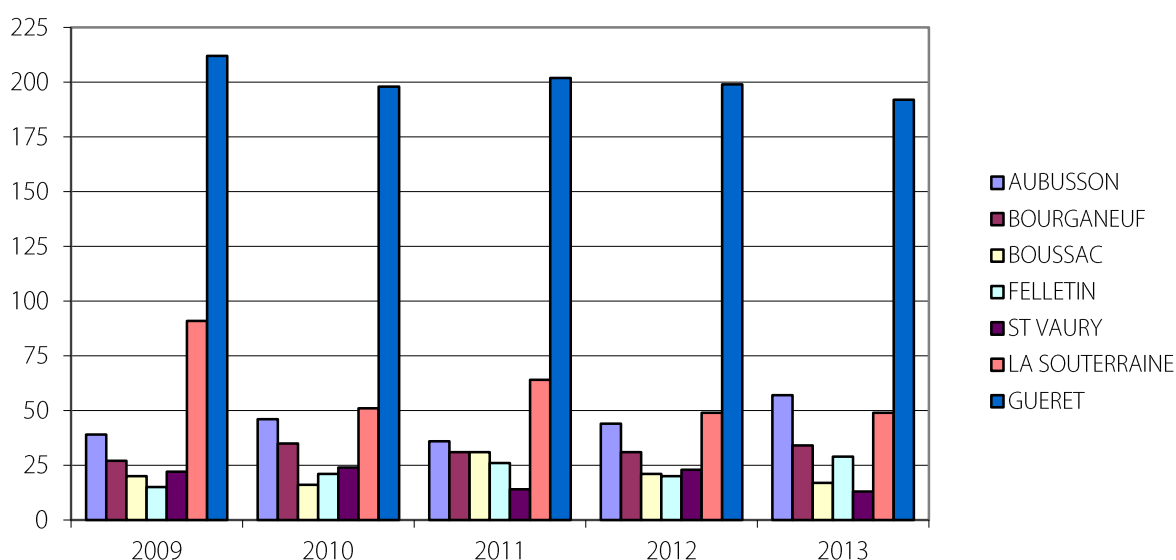
Le nombre de départs définitifs reste stable en 2013 (561 contre 563 en 2012 et 593 en 2011).

On constate que près de 23 % des locataires ayant signifié leur congé ont pris une autre location, près de 14 % ont accédé à la propriété et 11 % ont dû quitter leur logement pour raisons professionnelles.

L'annexe 7 donne un comparatif des motifs de départs sur 2012 et 2013.

Le taux de rotation des logements familiaux ressort à 11,7 % contre 12,3 % en 2012 et 11,7 % en 2011.

Evolution des départs au 31/12 depuis 2009



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

Au 31 décembre 2013, 328 logements sont vacants depuis plus de 3 mois, soit 6,84 % des logements familiaux en service, dont 244 en vacance commerciale (5,09 %), 80 en vacance technique (1,67 %) et 4 proposés à la vente.

Au 31 décembre 2011, 271 logements de plus de 3 mois étaient vacants, soit 5,66 % des logements familiaux en service, dont 221 proposés à la location (4,62 %) et 50 en vacance technique (1,04 %).

La vacance dite commerciale s'est à nouveau aggravée. Elle est passée de 4,62 % en 2012 à 5,09 % en 2013. Cette hausse est principalement constatée sur le dernier trimestre alors qu'une certaine stabilité avait été constatée jusqu'en Septembre, comme en 2012.

La situation reste préoccupante sur certaines communes dont la vacance ne cesse d'augmenter, notamment :

- BOURGANEUF (45 logements vacants dont 29 depuis plus de 1 an)
- BOUSSAC (14 logements vacants dont 8 depuis plus de 1 an)
- CROCQ (7 logements vacants depuis plus de 1 an)
(rappel : 12 logements déjà démolis en 2011)
- FELLETIN (24 logements vacants dont 11 depuis plus de 1 an)
(rappel : 28 logements déjà démolis en 2011)

La réflexion déjà engagée avec les élus sur le patrimoine de la commune de BOURGANEUF devra être poursuivie pour déterminer les logements à démolir.

Au cours de l'année 2013, un immeuble de 24 logements a été libéré Route de Guéret à CHAMBON S/VOUEIZE ainsi qu'un immeuble de 8 logements au Coursoux à LA COURTINE en prévision de leur démolition.

La vacance est importante sur les communes de LAVAVEIX LES MINES, DUN LE PALESTEL et ROYERE DE VASSIERE.

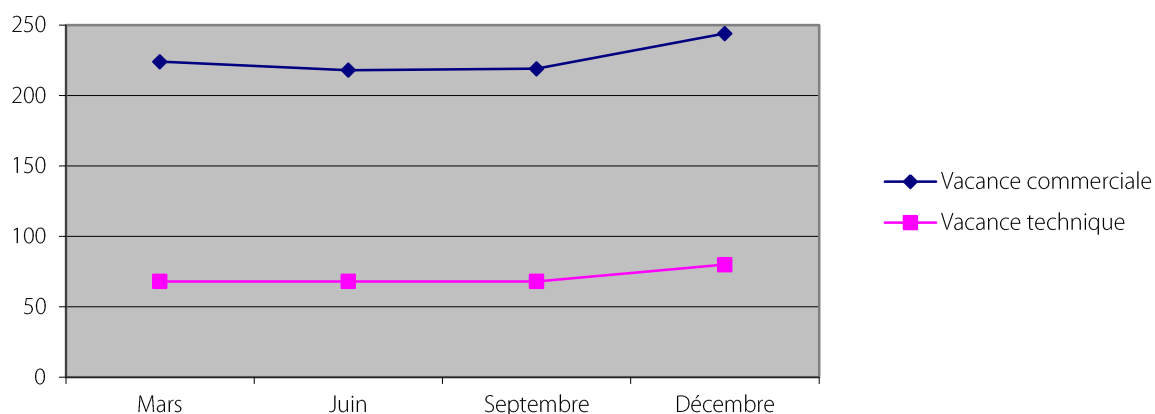
Par ailleurs, contrairement à 2012, on constate une augmentation du nombre de logements vacants à GUERET (+ 8) et AUBUSSON (+ 9).

En revanche, la baisse constatée à LA SOUTERRAINE en 2012 s'est poursuivie en 2013 (seulement 2 logements vacants contre 7 en 2012).

Récapitulatif des logements vacants sur l'année 2013

Par mois	Nombre de logements	Vacance commerciale			TOTAL	%	
		+3mois	+6mois	+1an			
2013	Mars	4780	56	48	120	224	4,69
	Juin	4778	31	65	122	218	4,56
	Septembre	4793	37	57	125	219	4,57
	Décembre	4792	63	51	130	244	5,09
		Vacance technique			TOTAL	%	
		+3mois	+6mois	+1an			
2013	Mars	4780	-	29	39	68	1,42
	Juin	4778	-	9	59	68	1,42
	Septembre	4793	-	23	45	68	1,42
	Décembre	4792	4	29	47	80	1,67

Evolution de la vacance commerciale et technique au cours de l'année 2013



La perte de loyer s'élève à 1 279 650 € dont 144 000 € pour les logements à déconstruire contre 1 262 590 € dont 174 648 € en 2012.

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

5) 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 du 22 Mars 2013, le Conseil d'Administration a proposé de reconduire les objectifs qui avaient été fixés pour 2012, soit 21 logements parmi les 107 figurant dans la Convention d'Utilité Sociale.

Parmi ces 21 pavillons, 14 ont été mis en commercialisation auprès des locataires les occupant.

3 pavillons ont été vendus à des locataires en ayant fait la demande. Aucun de ces logements ne figurait dans le plan de vente.

Adresse du logement	Type	Prix de vente
5 Lotissement Marcel Jallot BLESSAC	IV	78 400 €
9, 9 Bis Clos de la Sablière GOUZON	III	71 300 €
1, 16 Rue de la Couture ST SULPICE LE DUNOIS	IV	87 400 €
Total.....		237 100 €

B – GESTION LOCATIVE

1) Le quittancement

Les loyers (annexe 9)

Les évolutions de loyers pour l'année 2013 ont été fixées par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 22 Octobre 2012.

Creusalis a pratiqué une hausse de 0,9 % en 2013. Cette augmentation tient compte des directives de 2011, à savoir blocage des loyers sur 3 ans à hauteur de l'indice de Référence des Loyers (IRL).

Ce taux d'augmentation a également été appliqué aux garages et aux parkings.

Les charges

Le système de provisions mensuelles et de régularisation annuelle a été maintenu au cours de l'année 2013.

Les avances de chauffage gaz et fuel ont dû être réajustées en fonction des variations de taux des différentes énergies (en mai pour le gaz et en mai et octobre pour le fuel).

Les autres tarifs de charges n'ont pas connu de modifications significatives en 2013.

L'aide Personnalisée au Logement

L'Aide Personnalisée au Logement versée en 2013 par la Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole s'est élevée à 6 702 342 € contre 6 555 677 € en 2012 (+ 2,2 %). Elle représente 43 % des loyers des logements familiaux comme en 2012.

Au mois de Décembre 2013, 2 572 locataires ont bénéficié de l'A.P.L., soit près de 53 %.

L'Aide Personnalisée au Logement moyenne ressortait sur ce mois à 228,13 € contre 220,92 € fin 2012 et 212,22 € fin 2011.

Creusalis a procédé à 166 saisines des organismes payeurs (CAF et MSA) contre 131 en 2012 et 123 en 2011 (105 pour le Siège, 41 pour l'Agence Ouest et 20 pour l'Agence Sud).

Les systèmes de paiement

Au 31 décembre 2013, 1 732 locataires utilisent la procédure de prélèvement automatique contre 1 655 fin 2012 (annexe 10).

Ils représentent près de 38 % des locataires de logements familiaux.

Le nombre de locataires ayant opté pour la deuxième date de prélèvement au 15 du mois continue d'augmenter (222 fin 2013 contre 124 fin 2012).

Néanmoins, le nombre de rejets de prélèvement est en hausse (583 en 2013 contre 451 en 2012 et 381 en 2011).

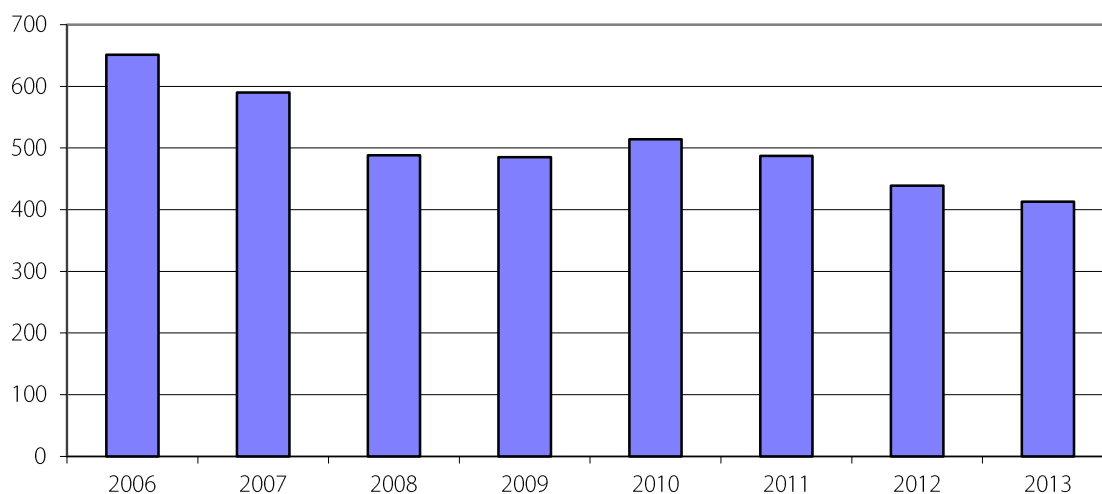
Par ailleurs, le nombre de locataires ayant choisi le paiement par T.I.P. mis en place en 2010 reste stable (environ 500).

2) L'accompagnement social

Au 31 Décembre 2013, 413 locataires restaient débiteurs d'une somme équivalente à 2 mois ou plus de loyer (contre 439 en 2012 et 487 en 2011) répartis comme suit :

	2011	2012	2013
Siège	265	252	245
Agence Ouest	124	106	93
Agence Sud	98	81	75

Evolution des débiteurs 2 mois et + de loyers depuis 2006



Le F.S.L. a octroyé 80 secours pour le « maintien dans les lieux » pour un montant de 25 151 € (contre 61 pour un montant de 19 501 € en 2012).

La Caisse d'Allocations Familiales a accordé 11 prêts « dette de logement » pour 5 561 € (contre 6 pour 3 905 € en 2012).

Réparties sur trois secteurs, les Conseillères Sociales poursuivent leurs interventions auprès des locataires, dès lors que deux mois de loyers sont impayés. Ce suivi est important afin d'éviter les signalements auprès des Caisses (C.A.F. / M.S.A.) qui peuvent entraîner la suppression du versement de l'A.P.L.

Par ailleurs, elles interviennent rapidement auprès des locataires entrants, dès le premier mois d'impayé. Cependant, les solutions de résorption des dettes locatives restent limitées. En effet, Creusalis loge 25,8 % de personnes bénéficiant de minima sociaux (enquête O.P.S.). Les Conseillères établissent de moins en moins de plans d'apurement en raison de la paupérisation grandissante des ménages et de leurs faibles capacités de remboursement.

L'accès aux aides financières n'est pas toujours possible compte tenu des critères d'éligibilité. De ce fait, de nombreux ménages s'orientent vers le dépôt d'un dossier de surendettement. On compte en 2013, 75 dossiers (dont 21 avec procédure d'expulsion) déposés et jugés recevables, dont 27 orientés en procédure de rétablissement personnel, soit 35 %.

Les Conseillères s'efforcent de mettre l'accent sur la prévention dès la demande de logement pour connaître au mieux la situation financière et budgétaire.

Cette année encore, le taux d'impayés, bien qu'en légère augmentation, reste maîtrisé, en particulier grâce au travail partenarial établi avec la Trésorerie Principale, le Conseil Général et les services spécialisés (U.D.A.F., C.A.F., M.S.A., Centres Hospitaliers, ...).

3) Le contentieux

Au cours de l'année 2013, 133 lettres de mise en demeure de libérer les lieux ont été envoyées aux locataires en situation d'impayés (environ 5 termes).

81 nouvelles procédures d'expulsion ont été engagées au cours de l'année 2013 contre 54 en 2012.

Au 31 décembre 2013, 81 dossiers sont toujours en instance dont 49 sur le secteur du siège, 26 sur celui de l'Agence Ouest et 17 pour l'Agence Sud.

12 réquisitions de la Force Publique ont été demandées cette année afin de pouvoir obtenir l'expulsion contre 10 en 2012, et 5 expulsions ont été accordées.

En 2013, 8 recours gracieux de demande d'indemnisation suite au refus du concours de la Force Publique ont été demandés : 4 auprès de la Préfecture et 4 auprès de la Sous-Préfecture.

Un accord a toutefois pu être trouvé permettant ainsi la signature de deux protocoles transactionnels entre l'Etat et Creusalis aboutissant à une indemnisation d'un montant de 14 293 €.

Par ailleurs, 3 protocoles d'accord de prévention de l'expulsion ont été signés au cours de l'année 2013 contre 10 en 2012 et 10 en 2011, permettant le reversement de rappels d'A.P.L. pour un montant total de 10 181 € (contre 22 730 € en 2012)

La Commission Départementale de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (C.C.A.P.E.X.) créée en 2011, s'est réunie 9 fois cette année. Elle a examiné 47 nouveaux dossiers de Creusalis dont 10 ouverts à l'initiative de son secrétariat, 30 de la C.A.F., 1 de la Mutualité Sociale Agricole et 6 de notre organisme.

La dotation supplémentaire pour créances douteuses nécessaire pour constituer la provision réglementaire, s'est élevée à 112 000 € en 2013 contre 109 000 € en 2012 et une moyenne de 300 000 € les années antérieures.

57 ménages ont bénéficié d'un effacement de dette dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel pour un montant global de 136 600 €.

4) La médiation locative

111 dossiers ont été traités par la conciliatrice au cours de l'année 2013 contre 130 en 2012.

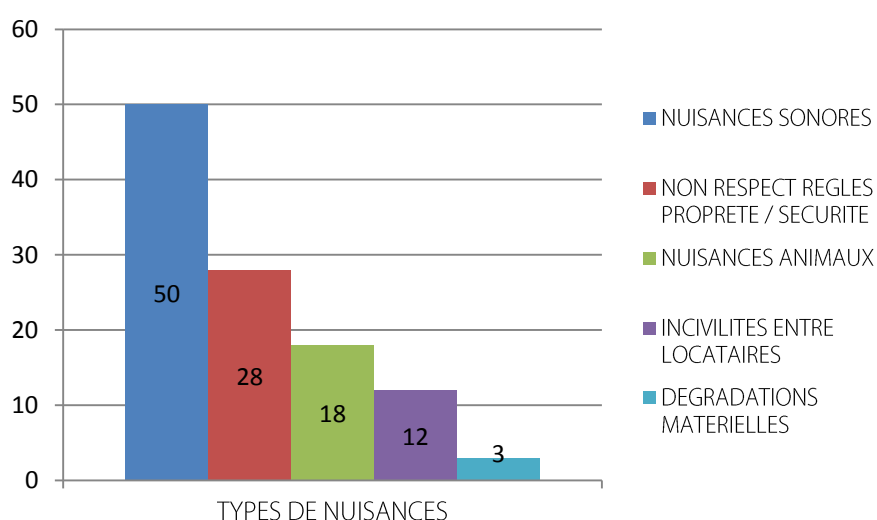
Au 31 décembre 2013, 92 sur 111 dossiers ont été classés. Les 20 toujours en instance ont été reportés sur l'année 2014. Ils concernent principalement les nuisances sonores mais également le mauvais entretien des logements.

En effet, depuis quelques années, le nombre de constats de mauvais entretien des logements ne cesse de s'accroître ; ce sont des problématiques qui nécessitent du temps pour être résolues.

La conciliatrice a réalisé 91 visites au domicile des locataires, y compris pour des enquêtes de voisinage, et a organisé 68 rendez-vous dans les bureaux de Creusalis.

Les nuisances sonores, le non-respect des règles de propreté et de sécurité et la gestion des encombrants dans nos ensembles immobiliers restent les troubles prédominants.

Les responsables des agences gèrent les troubles de voisinage sur leurs secteurs respectifs. Cependant, la conciliatrice prend le relais si leur intervention est restée sans effet.



CONCLUSION GENERALE

26 logements financés sur 5 opérations différentes, 15 logements neufs mis en service et 101 réceptions après réhabilitation, deux opérations de déconstruction engagées, des crédits de maintenance et gros entretien en augmentation, l'année 2013 a connu une activité soutenue en termes d'investissement.

Maîtrisée jusqu'en septembre à son niveau de l'année antérieure, la vacance commerciale a connu une nouvelle dégradation au dernier trimestre et reste à ce titre préoccupante.

La baisse amorcée depuis 2011 du nombre de débiteurs de loyers s'est à nouveau confirmée, montrant la pertinence des mesures prises par les acteurs concernés.

Enfin, un résultat financier confortable, mais toutefois en partie expliqué par des éléments exceptionnels, permet d'appréhender l'année 2014 avec sérénité.

2013, c'est aussi une année ponctuée d'états des lieux dont la mise en œuvre a mobilisé fortement les équipes de Creusalis.

Le rapport définitif de la Chambre Régionale des Comptes a mis en évidence une situation financière satisfaisante malgré une baisse tendancielle des résultats, liée en particulier à la vacance, et souligne la qualité des performances dans de nombreux domaines (formation, impayés, gestion du personnel, entretien des immeubles).

Le contrôle de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social dont les résultats officiels ne sont pas connus fin 2013, permet d'ores et déjà d'identifier les points forts et les pistes d'amélioration de notre gestion.


L'enquête de satisfaction auprès des locataires, réalisée en octobre, et dont les chiffres définitifs ne sont pas non plus connus fin 2013, montre toutefois que le taux de satisfaction global reste très élevé et s'améliore dans les domaines pour lesquels des actions spécifiques ont été menées.

L'ensemble de ces indicateurs et observations constitue à la fois un état des lieux global pour le Directeur Général sortant et une feuille de route pour son successeur et son équipe.

2013, c'est enfin et surtout la célébration du 90^{ème} anniversaire de Creusalis avec comme point d'orgue la journée du 27 septembre, honorée de la présence de Monsieur Jean-Louis DUMONT, Président de l'Union Sociale pour l'Habitat, de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, des parlementaires creusois et de nombreux invités.

Cette journée, préparée pendant de longs mois par le Personnel de Creusalis, a constitué une belle réussite collective dont il faut remercier tous les acteurs.

Pour tout ce que nous avons
fait ensemble, merci à tous -

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a few smaller strokes.

FINANCEMENT		MISES EN CHANTIER		MISES EN SERVICE	
CROCQ (Petites Unités de vie)	12	LA CELLE DUNOISE (Maison d'accueil)	5	GUERET - Rue de Faulette (collectif)	15
CROCQ	2	CHENERAILLES	4		
SAINT-DIZIER LEYRENNE	4	GUERET - Rue de Faulette	7		
SAINT-PARDOUX MORTEROLLES (Maison d'accueil)	5				
SAINT-MARC A LOUBAUD (Maison d'accueil)	3				
TOTAL 2013	26		16		15
TOTAL 2012	24		0		0

SITUATION DES LOGEMENTS REALISES AU 31 DECEMBRE 2013

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			
Relogement Rue Vaveix	16	541	
Rue Martin Nadaud	60		
Rue Jules Sandeau	24		
19 Rue des Méris	36		
Cité de Chabassière (Rue Cyprien Pérathon / Rue Léon Binet)	172		
Cité de Chabassière (Transformation d'usage pour Agence Sud)	2		
Foyer de Jeunes Travailleurs	35		
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 André Jorrand - Chemin du Mont	10		
Rue des Fusillés	12		
AUZANCES			
Rue de Verdun	24	114	
Route d'Aubusson	42		
Gendarmerie Route d'Evau	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		
	803	0	0

	<i>Report</i>	803	0	0
<u>BELLEGARDE EN MARCHE</u>				
Foyer pour Personnes Agées Impasse des Gaudes Nèches	19 6	25		
<u>BENEVENT L'ABBAYE</u>				
4 Avenue Charles de Gaulle Rue des Tilleuls Gendarmerie Rue d'Herse / Rue des Remparts Avenue du Limousin / Route d'Azat	19 6 7 11 9	52		
<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 Rue Jean Jaurès Pré de l'Hôpital Cité du Petit Bois Foyer pour Personnes Agées La Grand'Eau Allée Paul Verlaine Place Tournois Rue du Billadour	48 44 80 96 33 4 12 15 6	338		
<u>BOUSSAC</u>				
Quartier Pasteur Rue des Jantes / Rue du Stade 15 Rue des Hortensias 5 Rue du Dr Gaumet 13 Rue des Hortensias Allée des Erables Avenue Jules Ferry	70 61 10 6 15 5 6	173		
<u>BRIONNE (LA)</u>				
Méridget	4	4		
		1416	0	0

	<i>Report</i>	1416	0	0
<u>BUDELIERE</u>				
Les Chabannes	14	14		
<u>BUSSIERE DUNOISE</u>				
Foyer-Résidence pour Personnes Agées	30	47		2
Lotissement du Mas (1 à 10)	5			
Lotissement du Mas	5			
Lotissement du Mas (11 à 13)	3			
Lotissement des Bruyères	4			
<u>CELLE DUNOISE (LA)</u>				
Lotissement du Pré Montet (1, 2, 3)	3	10	5	
6 Place de la Pierre Soleil	3			
Lotissement Le Pré Montet (15, 17, 24, 26)	4			
<u>CHAMBON SUR VOUZE</u>				
Route de Guéret / Faubourg de Limoges	36	119		
Rue Georges Clémenceau / Rue du Boulevard	12			
Résidence du Vieux Pont	25			
Foyer pour Personnes Agées	26			
Côte des Granges	20			
<u>CHAMBORAND</u>				
Rue des Roches	4	6		
6 Rue de la Tour	2			
<u>CHAPELLE TAILLEFERT (LA)</u>				
Foyer pour Personnes Agées	23	32		
Impasse de la Source (1 à 4)	4			
Impasse des Fougères	1			
Impasse de la Source (5 à 8)	4			
<u>CHATELUS MALVALEIX</u>				
18 Rue du Pied des Fourches	3	17		
19 Rue du Berry	6			
Rue du Chêne/Place de la Fontaine/Rue de la Marche	8			
<u>CHENERAILLES</u>				
5 Chemin du Portet	8	18	4	
Lotissement Marlaud (1 à 5)	5			
Lotissement Marlaud (6 à 10)	5			
<u>CHENIERS</u>				
Lotissement Les Riollots	5	16		
Lotissement Les Riollots (1 à 12)	3			
Lotissement Les Riollots	4			
Lotissement Les Riollots (16 à 19)	4			
		1695	9	2

	<i>Report</i>	1695	9	2
<u>COLONDANNES</u>				
Le Bourg	4	4		
<u>COURTINE (LA)</u>				
Le Coursoux	24	44		
Le Chabanou	20			
<u>CROCQ</u>				
Route de Magnat	12	44		2
Route de Magnat	12			12
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	240		
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	58			
		2215	9	22

	<i>Report</i>	2215	9	22
<u>FLEURAT</u>				
2 & 4 Rue de la Liberté	2	2		
<u>FONTANIERES</u>				
Place de l'Eglise	1	1		
<u>FRESSELINES</u>				
Rue des Frères Goncourt	4	4		
<u>GENOUILLAC</u>				
Rue du Verger	10			
Cité A. Guillon	5	17		
9 Grande Rue	2			
<u>GENTIOUX PIGEROLLES</u>				
Gendarmerie	6			
Route d'Arloguet	3			
Grande-Rue	2	16		
Route de Faux	3			
Route de Faux	2			
<u>GIOUX</u>				
Le Bourg	1	1		
<u>GLENIC</u>				
9 Le Pont	5			
Les Ecures	4	9		
<u>GOUZON</u>				
Foyer pour Personnes Agées	35			
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	76		
Clos de la Sablière (8 à 11)	4			
Rue des Forges	5			
Clos du Pré du Roi	5			
Clos du Pré du Roi (PLAI)	1			
<u>GRAND BOURG (LE)</u>				
13 Rue du Stade G. Adenis	12			
31 Rue du Pont de la Gartempe	3	20		
Lotissement de la Pierre Grosse	5			
		2361	9	22

	<i>Report</i>	2361	9	22	
GUERET					
Rue de Sagne Moreau / Rue du 7/8 ^{eme}	76	}	7	6	
Champegaud (Individuels)	52				
Champegaud (Collectifs)	56				
Grancher (Accession)	43				
Rue de Maindigour	40				
Beauregard	39				
Braconne	66				
Internat Lycée	14				
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 Pierrebourg	52		2 140		
8 & 10, Rue Olivier de Pierrebourg	56				
1 Rue Olivier de Pierrebourg	25				
4 & 6, Rue Olivier de Pierrebourg	87				
16 Rue Olivier de Pierrebourg	49				
14 Rue Olivier de Pierrebourg	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				
Rue Camille Petit - Beauregard	4				
Rue Camille Petit - Beauregard	4				
Foyer de Jeunes Travailleurs - Pomeyroux	20				
		4501	16	28	

	Report	4501	16	28
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 Bénédicte (Rues Rosa Parks, St-Exypéry, Guy Beck)	20			
Rue du Ruisseau des Chers (PLUS)	9			
Rue du Ruisseau des Chers (PLAI)	6			
Beauregard - Studettes	4			
Résidence Camille Claudel - 34 Rue de Faulette	15			
<u>JARNAGES</u>				
17 Place de l'Eglise	4	}	8	
Lotissement du Chauchet	4			
<u>JOUILLAT</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	
		4582	16	28

	<i>Report</i>		4582	16	28
<u>LUSSAT</u>					
Rue Saint-Jean	4	]	4		
<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	8	
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		
		4690		24	28

	Report	4826	28	47
<u>SAINT-FIEL</u>				
Lotissement Les Verrines - Locatif	5	} 19		
Lotissement Les Verrines - Accession	2			
Laschamps de Chavanat	7			
Le Bourg	5			
<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	3
<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			
		4915	28	55

	<i>Report</i>	4915	28	55
<u>SAINT-PRIEST LA FEUILLE</u>				
Rue Millet, Rue Corot, Place Utrillo 3 Route de la Souterraine - Les Tilleuls	5 4	9		
<u>SAINT-PRIEST LA PLAINE</u>				
Le Bourg	1	1		
<u>SAINT-QUENTIN LA CHABANNE</u>				
Lotissement Le Cherbahun (1 à 6) Lotissement Le Cherbahun (7 à 10)	6 4	10		
<u>SAINT-SEBASTIEN</u>				
Lotissement Avenue de la Gare	4	4		
<u>SAINT-SULPICE LES CHAMPS</u>				
La Genetière Route de Banize	3 2	5		
<u>SAINT-SULPICE LE DUNOIS</u>				
Lotissement Le Bourg (1 et 2) Lotissement Le Bourg (3 à 6)	2 4	6		
<u>SAINT-SULPICE LE GUERETOIS</u>				
Lotissement Rue du Ris du Mal Clavérolles 11 Route de la Marche Les Coussières - Le Maupuy Impasse Jean de Cessac / Rue des Planches Rue de l'Ancienne Scierie	6 1 2 1 4 4	18		
<u>SAINT-VAURY</u>				
Route de la Souterraine (Allée des Cladières / Allée de l'Etang) Allée Saint-Michel Gendarmerie - Route d'Anzême Rue du Baloir Les Lorcivaux Rue du Baloir / Allée du Sapin Vert Rue des Pommiers Rue des Ecoles	60 36 9 7 10 3 6 4	135		
<u>SANNAT</u>				
Lotissement Les Boutilloux	5	5		
		5108	28	55

	Report	5108	28	55
<u>SARDENT</u>				
Rue Eugène Jamot	4	19		
12 Rue Grande	5			
Lotissement Rue du 7 Septembre 1943	5			
Rue du 7 Septembre 1943 /Chemin des Tilleuls	5			
<u>SAUNIERE (LA)</u>				
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			
<u>SOUMANS</u>				
25 Rue des Accacias	1	13		
Lotissement Route de la Ville Gozet	6			
Lotissement de l'Arboretum	6			
<u>SOUTERRAINE (LA)</u>				
Résidence Etudiants	5	565	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	20			
Internat Lycée	14			
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			
<u>VALLIERE</u>				
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			
<u>VAREILLES</u>				
Lotissement Le Bourg (1 à 3)	3	12		
Lotissement Le Bourg (4 à 7)	4			
Impasse du Lotissement	5			
		5757	48	55

<p style="text-align: right;"><i>Report</i></p> <p><u>VIERSAT</u></p> <p>Clos Henriette Epicerie - 5 Rue du Champ Verger</p>	<p style="text-align: right;">5757</p> <p style="text-align: right;">10 1 } 11</p>	<p style="text-align: right;">48</p>	<p style="text-align: right;">55</p>
<p>100 Communes</p>	<p style="text-align: right;">5768</p>	<p style="text-align: right;">48</p>	<p style="text-align: right;">55</p>
	<p style="text-align: right;">5816</p>		
	<p style="text-align: right;">5871</p>		

LOGEMENTS REALISES :

Logement familiaux.....	4 792 logements
Accession.....	45 logements
Foyers pour Jeunes Travailleurs.....	121 logements
Résidences Etudiants..... dont 80 en Résidences Universitaires dont 57 en Internats	137 logements
Gendarmeries..... dont 15 logements vacants	68 logements
Logements démolis.....	170 logements
Logements vendus.....	129 logements
Foyers vendus (F.P.A.).....	296 logements
Changements d'usage.....	10 logements

5 768 logements**GARAGES :**

En service : 1 155, soit 115 équivalent - logements.

PATRIMOINE TOTAL :

Logements.....	5 768
Garages (équivalent).....	115

5 883**LOCAUX COMMERCIAUX :****14**

dont 2 vacants

Activité courrier 2013

Résultats enregistrés

	ENVOI	RECEPTION		
		au Siège	à l'Agence Ouest	à l'Agence Sud
Direction des Relations Clientèle	26 538	7 697	392	574
Demandes de logement		984	346	155
A.R. réclamations de locataires	254			
Fiches "incidents"		107		
Administration & Personnel	6 782	3 027	19	26
Préfecture & Sous-Préfecture	312	177		
Mairies	1 005	394	33	/
Direction du Développement	2 395	1 607	1	8
Conseil Général & Régional	69	178	3	/
D.D.T. & D.R.E.A.L.	68	3		
Caisse de Dépôts et Consignations	62	173		
Factures, Situations de travaux, notes d'honoraires, ...		5 292	1	/
Trésorerie Principale		29		
Télécopies	548	938		
Mails		272		
Sous-Total 2013	38 033	20 878	795	763
<i>Rappel sous-total 2012</i>	<i>38 983</i>	<i>19 183</i>	<i>1 063</i>	<i>559</i>
TOTAL GENERAL 2013		60 469		
<i>Rappel total 2012</i>		<i>59 788</i>		

* La plupart des mails reçus sur info@creusalis.fr sont directement transférés aux services concernés sans enregistrement.

OPERATIONS D'INVESTISSEMENT – ORDRES DE SERVICE 2013

	<u>Montant de l'opération</u>	<u>Date de l'ordre de service</u>
<u>Constructions neuves</u>		
<u>GUERET - Champegaud - 34, Rue de Faulette</u>		
Construction d'un immeuble de 15 logements labellisé B.B.C. Lot n°13 : Carrelage - Faïence	23 259,31 € H.T.	17/04/2013
<u>GUERET - Rue de Maindigour</u>		
Déconstruction de 40 logements	206 537,00 € H.T.	27/05/2013
<u>GUERET - Champegaud - Rue de Faulette</u>		
Construction de 7 pavillons	711 325,41 € H.T.	10/06/2013
<u>CHENERAILLES - Lotissement Route de Parsac</u>		
Construction de 4 pavillons	386 145,64 € H.T.	07/10/2013
<u>Réhabilitations</u>		
<u>BUDELIERE - Les Chabannes</u>		
Réhabilitation de 14 logements	263 415,84 € H.T.	21/01/2013
<u>GUERET - 26, 28, 30 et 32, Rue Ecole de la Garde</u>		
Réhabilitation de 76 logements	1 522 034,59 € H.T.	21/01/2013 sauf lot n° 15 : 13/05/2013
<u>LE GRAND BOURG - Route du Stade Gaston Adenis</u>		
Réhabilitation de 12 logements	229 480,44 € H.T.	21/01/2013
<u>LA CELLE DUNOISE - Rue des Pradelles</u>		
Réalisation de 2 maisons d'accueil pour personnes en perte d'autonomie	591 562,33 € H.T.	21/01/2013

LISTE DES TRAVAUX DE MAINTENANCE – ORDRES DE SERVICE 2013

	<u>Montant de l'opération</u>	<u>Date de l'ordre de service</u>
<u>Réfection de chauffages électriques 2012 sur le patrimoine de Creusalis</u>		
▪ SAINT PIERRE DE FURSAC - Lotissement Sainte Catherine	25 801,87 € H.T.	07/01/2013
▪ FAUX LA MONTAGNE - Le Bourg	11 437,90 € H.T.	07/01/2013
▪ GUÉRET - 18 Rue Blaise Pascal	7 235,09 € H.T.	07/01/2013
<u>Maintenance des ascenseurs, monte-charges, portes et barrières automatiques pour les besoins de Creusalis</u>		
▪ Ascenseurs et monte-charges (4 ans)	28 597,00 € H.T./an	01/01/2013
▪ Portes et barrières automatiques (4 ans)	875,01 € H.T./an	01/01/2013
<u>Remplacement de chaudières, chauffe-eau et passage au gaz naturel sur le patrimoine de Creusalis</u>		
▪ MÉRINCHAL - 2 Château de la Mothe AUBUSSON - Rue Jules Sandeau	24 550,74 € H.T.	25/02/2013
▪ CHÉNIERS - Les Riollots DUN LE PALESTEL - 83 Rue Grande SAINT AGNANT DE VERSILLAT - Les Grands Champs LE GRAND BOURG - 31 Rue du Pont de la Gartempe MARSAC - Avenue du Limousin	27 802,00 € H.T.	25/02/2013
▪ AHUN - 3 Route du Moutier GUERET - Rue Braconne, Résidence d'Auvergne GUÉRET - 12 Rue Camille Petit GUÉRET - 1 Rue de l'Ancienne Mairie GUÉRET - 10 bis Rue de la Liberté GUÉRET - 2 Rue de la Madeleine SAINT SULPICE LE GUÉRETOIS - 11 Route de la Marche SAINT FIEL - Laschamps de Chavanat SAINT LAURENT - 1 Allée des Cerisiers SAINT LAURENT - Rue des Ecoles GLÉNIC - Le Pont	41 151,00 € H.T.	25/02/2013
<u>Réfection des façades - GUERET - 6, 8 et 10 Rue du Docteur Brésard</u>	141 808,45 € H.T.	16/04/2013
<u>Travaux de réparations courantes des toitures sur le patrimoine de Creusalis</u>		
▪ Siège	Selon bordereau de prix 11/04/2013	
▪ Secteur Ouest	Selon bordereau de prix 11/04/2013	
▪ Secteur Sud	Selon bordereau de prix 11/04/2013	
<u>Réfection des étanchéités des toitures terrasses</u>		
<u>GUERET - Avenue Charles de Gaulle</u>		
▪ Tranche conditionnelle n° 2 : 14 Avenue Charles de Gaulle	62 669,53 € H.T.	15/04/2013
▪ Tranche conditionnelle n° 3 : 16 Avenue Charles de Gaulle	62 588,73 € H.T.	21/05/2013

<u>Réfection des façades du bâtiment Les Tourterelles - Le Puycharraud 10, Rue Joliot Curie - LA SOUTERRAINE</u>	43 021,52 € H.T.	13/05/2013
<u>Réfection des terrasses du bâtiment Les Iris Le Puycharraud - LA SOUTERRAINE</u>	35 813,70 € H.T.	27/05/2013
<u>Remplacement de volets bois et de portes d'entrée d'immeubles sur le patrimoine de Creusalis</u>		
▪ Remplacement de volets bois GUERET - 11 Rue de Pommeil LA SAUNIÈRE - Route du Peu Leby	17 173,00 € H.T.	02/09/2013
▪ Remplacement des portes d'entrée d'immeubles AUBUSSON, Rue Jules Sandeau	9 734,40 € H.T.	02/09/2013
<u>Réfection de la voirie - Rue du 7 Septembre 1943 - SARDENT</u>	15 350,00 € H.T.	24/06/2013
<u>Nettoyages des façades sur le patrimoine de Creusalis</u>		
▪ CHÉNÉRAILLES - Lotissement Marlaud	16 985,75 € H.T.	01/07/2013
▪ LA SAUNIÈRE - Route du Peu Leby	13 094,39 € H.T.	15/07/2013
▪ FLEURAT - 2 et 4 Rue de la Liberté	9 009,18 € H.T.	15/07/2013
▪ SAINT ETIENNE DE FURSAC - Lotissement Les Rivailles	11 337,65 € H.T.	01/07/2013
▪ SAINT PIERRE DE FURSAC - Lotissement Sainte Catherine	11 647,50 € H.T.	01/07/2013
▪ SAINT LÉGER BRIDEREIX - Rue du 19 Mars 1962	11 300,00 € H.T.	22/07/2013
▪ GUERET - 6 et 8 Avenue Léon Blum	8 965,18 € H.T.	01/07/2013
<u>Remplacement de menuiseries extérieures sur le patrimoine de Creusalis</u>		
▪ LA SOUTERRAINE - Rue Font à la Dame SAINT LEGER BRIDEREIX - Rue du 19 Mars 1962 COLONDANNES - Le Bourg	88 401,15 € H.T.	27/08/2013
▪ AUZANCES - Rue de Verdun EVAUX LES BAINS - Gendarmerie FELLETIN - Rue Pierre Noël	124 993,87 € H.T.	26/08/2013
▪ Tranche ferme GUERET - 1 Rue Olivier de Pierrebourg GUERET - Le Petit Bénéfice, 11, 17 et 21 Rue Saint Exupéry GUERET - Creusalis -59 Avenue du Poitou	78 920,46 € H.T.	26/08/2013
<u>Réfection de chaufferies sur le patrimoine de Creusalis</u>		
▪ GUÉRET - 10 Avenue de la Sénatorerie	37 003,43 € H.T.	05/08/2013
▪ FELLETIN - Lycée des Métiers du Bâtiment - Route d'Aubusson	74 950,00 € H.T.	19/08/2013
<u>Réfection de réseaux de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'assainissement sur le patrimoine de Creusalis</u>		
▪ GUÉRET - 4, 6, 14 et 16 Rue Olivier de Pierrebourg	15 976,56 € H.T.	26/08/2013
▪ GUÉRET - 6 et 8 Rue du Docteur Brésard	8 170,00 € H.T.	09/09/2013
▪ AUBUSSON - 19 Rue des Méris	21 255,97 € H.T.	09/09/2013

Installation d'un système d'eau chaude sanitaire collective

Pré de l'Hôpital - BOURGANEUF

- | | | |
|--|------------------|------------|
| ▪ Création de productions d'eau chaude sanitaire centralisées par bâtiment
Tranche ferme : Bâtiments 12, 13 et 14 | 92 787,46 € H.T. | 26/08/2013 |
| ▪ Désamiantage
Tranche ferme : Bâtiments 12, 13 et 14 | 14 500,00 € H.T. | 26/08/2013 |

Réfection de chauffages électriques, de la production d'eau chaude sanitaire de V.M.C. et la mise en sécurité de logements sur le patrimoine de Creusalis

- ANZÈME - 1, 3, 12 et 14 Lotissement Le Puy Chaillaux 26 361,81 € H.T.26/08/2013
- FLEURAT - 2 et 4 Rue de la Liberté 13 981,99 € H.T.26/08/2013

Réfection des peintures de cages d'escalier sur le patrimoine de Creusalis

- | | | |
|---|------------------|------------|
| ▪ GUERET - 8, 10 et 12 Avenue Charles de Gaulle | 41 701,50 € H.T. | 14/10/2013 |
| ▪ GUERET - 8 Rue Maubey & 8 Place du Marché | 11 399,33 € H.T. | 21/10/2013 |
| ▪ FELLETIN - Cité Sœur Alphonse | 43 314,40 € H.T. | 14/10/2013 |
| ▪ AUZANCES - Rue de Verdun | 16 740,74 € H.T. | 12/11/2013 |
| ▪ AUBUSSON -2 et 3 Rue Léon Binet | 28 871,50 € H.T. | 14/10/2013 |
| ▪ AUBUSSON - 46, 48 et 50 Rue Jules Sandeau | 18 755,00 € H.T. | 14/10/2013 |

Remplacement de chaudières, chauffe-bain et raccordement au gaz de ville sur le patrimoine de Creusalis

- | | | |
|---|------------------|------------|
| ▪ AZERABLES - Lotissements Les Autards & Route du Mas | 12 549,69 € H.T. | 21/10/2013 |
| ▪ CHENERAILLES - 5 Chemin du Portet | 16 168,00 € H.T. | 17/10/2013 |
| ▪ EVAUX LES BAINS - Résidence Les Thermes | 18 285,00 € H.T. | 17/10/2013 |
| ▪ LA COURTINE - Le Coursoux | 12 896,00 € H.T. | 17/10/2013 |

Réfection de réseaux d'assainissement sur le patrimoine de Creusalis

- | | | |
|---|------------------|------------|
| ▪ AZERABLES - Lotissements Les Autards
SAINT LEGER BRIDEREIX - Rue du 19 Mars 1962
COLONDANNES - Le Bourg | 9 446,00 € H.T. | 25/11/2013 |
| ▪ MASBARAUD MERIGNAT - Rue du Bois de la Font | 2 600,00 € H.T. | 25/11/2013 |
| ▪ SAINT CHABRAIS -nLe Bourg | 10 638,97 € H.T. | 25/11/2013 |

	Etat de la demande au 31.12.2013		Départs 2013	Mutations 2013	Logements vacants			Logements familiaux en service	% au 31.12.2013 logements vacants/ logements en service
	1er choix	par ville			+ 3 mois 1 an	+ 1 an	Total au 31.12.2013		
AHUN	5	12	11	5	0	0	0	69	0,00
AJAIN	1	12	5	0	3	1	4	23	17,39
ANZEME	1	6	0	0	0	0	0	8	0,00
AUBUSSON	42	47	57	8	14	28	42	488	8,61
AUZANCES	15	15	6	1	2	4	6	82	7,32
AZERABLES	1	3	1	0	0	0	0	18	0,00
BELLEGARDE EN MARCHE	0	1	0	0	0	0	0	3	0,00
BENEVENT L'ABBAYE	4	12	6	0	0	4	4	45	8,89
BETETE	0	1	1	0	0	0	0	5	0,00
BLESSAC	3	5	1	0	0	0	0	5	0,00
BONNAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
BORD SAINT GEORGES	0	1	0	0	0	0	0	6	0,00
BOURGANEUF	9	16	34	9	16	29	45	305	14,75
BOUSSAC	10	15	17	3	6	8	14	173	8,09
BRIONNE (LA)	0	6	0	0	0	0	0	4	0,00
BUDELIERE	2	2	1	0	0	0	0	14	0,00
BUSSIERE DUNOISE	3	6	4	1	0	0	0	16	0,00
LA CELLE DUNOISE	0	0	2	1	0	1	1	10	10,00
CHAMBON S/VOUEIZE	8	16	6	1	8	20	28	92	30,43
CHAMBORAND	0	0	1	0	0	0	0	6	0,00

	Etat de la demande au 31.12.2013		Départs 2013	Mutations 2013	Logements vacants			Logements familiaux en service	% au 31.12.2013 logements vacants/ logements en service
	1er choix	par ville			+ 3 mois - 1 an	+ 1 an	Total au 31.12.2013		
LA CHAPELLE TAILLEFERT	1	7	4	0	0	0	0	9	0,00
CHATELUS MALVALEIX	3	6	7	0	0	0	0	17	0,00
CHENERAILLES	6	10	5	0	2	1	3	18	16,67
CHENIERS	1	3	0	0	0	0	0	16	0,00
COLONDANNES	0	1	0	0	0	0	0	4	0,00
COURTINE (LA)	1	1	4	0	5	12	17	44	38,64
CROCQ	1	2	1	0	0	7	7	24	29,17
DONTREIX	0	0	0	0	0	0	0	4	0,00
DUN LE PALESTEL	6	16	10	2	3	5	8	68	11,76
EVAUX LES BAINS	8	18	4	0	0	0	0	64	0,00
FAUX LA MONTAGNE	4	4	2	0	0	0	0	12	0,00
FELLETIN	4	7	29	8	13	11	24	128	18,75
FLEURAT	0	2	0	0	0	0	0	2	0,00
FONTANIERES	0	0	1	0	0	0	0	1	0,00
FRESSELINES	1	2	1	0	0	0	0	4	0,00
GENOUILLAC	7	9	4	0	1	0	1	17	5,88
GENTIOUX PIGEROLLES	0	0	1	0	0	0	0	10	0,00
GIOUX	0	0	0	0	0	0	0	1	0,00
GLENIC	2	8	3	0	1	0	1	9	11,11
GOUZON	7	17	4	1	1	0	1	38	2,63
GRAND BOURG (LE)	4	8	4	0	2	0	2	20	10,00
JARNAGES	0	4	1	0	0	0	0	8	0,00

	Etat de la demande au 31.12.2013		Départs 2013	Mutations 2012	Logements vacants			Logements familiaux en service	% au 31.12.2013 logements vacants/ logements en service
	1er choix	par ville			+ 3 mois - 1 an	+ 1 an	Total au 31.12.2013		
JOUILLAT	0	3	0	0	1	0	1	4	25,00
LAFAT	0	1	0	1	0	0	0	4	0,00
LAVAVEIX LES MINES	0	3	4	0	0	5	5	42	11,90
LEPAUD	0	2	1	0	0	0	0	10	0,00
LIZIERES	0	0	0	0	0	0	0	2	0,00
LUSSAT	0	0	0	0	0	0	0	4	0,00
MAINSAT	1	2	1	0	0	0	0	12	0,00
MARSAC	2	7	5	0	6	0	6	17	35,29
MASBARAUD-MERIGNAT	1	1	2	0	0	0	0	4	0,00
MEASNES	0	0	0	0	0	0	0	2	0,00
MERINCHAL	0	0	3	0	3	0	3	18	16,67
MONTAIGUT LE BLANC	0	1	0	0	0	0	0	7	0,00
MONTEIL AU VICOMTE (LE)	3	3	0	0	0	0	0	5	0,00
MOUTIER D'AHUN (LE)	0	0	2	0	1	0	1	4	25,00
NOTH	0	5	1	0	0	2	2	14	14,29
NOUHANT	0	1	1	0	1	0	1	2	50,00
PARSAC	0	2	0	0	0	0	0	5	0,00
PIONNAT	0	8	4	0	1	0	1	8	12,50
PONTARION	0	4	1	0	0	0	0	4	0,00
RETERRE	0	0	2	0	1	0	1	3	33,33
ROYERE DE VASSIVIERE	1	3	6	0	4	1	5	23	21,74
SAINT AGNANT DE VERSILLAT	2	5	3	2	1	0	1	13	7,69

	Etat de la demande au 31.12.2013		Départs 2013	Mutations 2013	Logements vacants			Logements familiaux en service	% au 31.12.2013 logements vacants/ logements en service
	1er choix	par ville			+ 3 mois 1 an	+ 1 an	Total au 31.12.2013		
SAINT CHABRAIS	0	0	0	0	0	0	0	2	0,00
SAINT DIZIER LEYRENNE	0	1	0	0	0	0	0	4	0,00
SAINT ELOI	0	2	1	0	0	0	0	4	0,00
SAINT ETIENNE DE FURSAC	2	2	0	0	1	0	1	4	25,00
SAINTE FEYRE	5	38	0	2	0	1	1	29	3,45
SAINT FIEL	5	22	1	0	0	0	0	14	0,00
SAINT FRION	0	0	0	0	0	0	0	2	0,00
SAINT GERMAIN BEAUPRE	0	2	1	0	0	0	0	4	0,00
SAINT LAURENT	0	11	1	0	0	0	0	19	0,00
SAINT LEGER BRIDEREIX	1	2	0	1	0	0	0	7	0,00
SAINT LEGER LE GUERETOIS	1	3	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	5	13	5	0	0	0	0	16	0,00
ST ORADOUX DE CHIROUZE	0	0	0	0	0	1	1	2	50,00
SAINT PIERRE BELLEVUE	1	2	0	0	0	0	0	4	0,00
SAINT PIERRE DE FURSAC	1	4	3	0	1	0	1	9	11,11
SAINT PRIEST LA FEUILLE	3	7	3	0	0	0	0	9	0,00
SAINT PRIEST LA PLAINE	0	1	0	0	0	1	1	1	100,00
SAINT QUENTIN LA CHABANNE	0	0	1	0	0	0	0	10	0,00
SAINT SEBASTIEN	2	2	0	0	0	0	0	4	0,00
SAINT SULPICE LES CHAMPS	2	2	1	1	2	0	2	5	40,00
SAINT SULPICE LE DUNOIS	1	2	1	0	1	0	1	5	20,00

	Etat de la demande au 31.12.2013		Départs 2013	Mutations 2013	Logements vacants			Logements familiaux en service	% au 31.12.2013 logements vacants/ logements en service
	1er choix	par ville			+ 3 mois 1 an	+ 1 an	Total au 31.12.2013		
SAINT SULPICE LE GUERETOIS	0	26	2	0	1	0	1	13	7,69
SAINT VAURY	5	24	13	2	12	0	12	126	9,52
SANNAT	0	0	1	0	0	0	0	5	0,00
SARDENT	2	5	3	0	0	0	0	19	0,00
SAUNIERE (LA)	1	8	0	0	0	0	0	11	0,00
SOUMANS	1	2	1	0	1	0	1	12	8,33
SOUTERRAINE (LA)	76	102	49	16	2	0	2	499	0,40
VALLIERE	1	3	4	1	1	1	2	28	7,14
VAREILLES	1	3	2	1	0	0	0	12	0,00
VIERSAT	1	2	2	0	2	0	2	11	18,18
GUERET	197	229	192	40	28	38	66	1 801	3,66
TOTAL	484	872	561	107	147	181	328	4 792	6,84
	<i>dont proposés à la location</i>						244		5,09
	<i>dont vacances techniques</i>						80		1,67
	<i>dont logements en commercialisation</i>						4		0,08
RAPPEL 2012	512	934	563	102	117	154	271	4 780	5,66
	<i>dont proposés à la location</i>						221		4,62
	<i>dont vacances techniques</i>						50		1,04
	<i>dont vacances techniques</i>						3		0,06

MOTIFS DES DEPARTS AU COURS DES ANNEES 2012 - 2013

	2012		2013	
	Nombre	%	Nombre	%
DEPARTS				
Construction, achat ou rénovation	92	16,34	80	14,26
Motif professionnel :	70	12,43	62	11,05
Rapprochement lieu travail	45		32	
Mutation professionnelle	1		0	
Mutation professionnelle hors Creuse	14		12	
Fin CDD	10		18	
Autres locations :	113	20,07	134	23,89
Problème de voisinage	8		4	
Logement trop grand	2		5	
Logement trop petit	9		9	
Logement trop haut			1	
Environnement non satisfaisant			2	
Privé				
Trop cher	2		9	
Problèmes financiers				
Pavillon			0	
Sans motif	92		104	
Motif familial	20	3,55	10	1,78
Raison personnelle	105	18,65	105	18,72
Décès	54	9,59	47	8,38
Motif médical	26	4,62	21	3,74
Parti sans laisser d'adresse	2		1	0,18
Expulsion	31	5,51	40	7,13
Absent à l'état des lieux	9	1,60	9	1,60
Maison de Retraite	29	5,15	17	3,03
Logement de fonction	2	0,36	2	0,36
Remise à disposition (FJT, Escale, Gendarmerie)	3	0,53	16	2,85
Fin d'études	7	1,24	17	3,03
TOTAL.....	563	100	561	100
MUTATIONS H.L.M.	102	-	107	-
TOTAL MOUVEMENTS.....	665	-	668	-

PERTES DE LOYER

Mois	ANNEE 2012				ANNEE 2013			
	Logements loués		Logements à déconstruire ou à transformer		Logements loués		Logements à déconstruire ou à transformer	
	Pertes	Cumuls	Pertes	Cumuls	Pertes	Cumuls	Pertes	Cumuls
JANVIER	86 926	86 926	14 554	14 554	90 797	90 797	12 000	12 000
FEVRIER	86 109	173 035	14 554	29 108	86 954	177 751	12 000	24 000
MARS	85 721	258 756	14 554	43 662	87 404	265 155	12 000	36 000
AVRIL	88 150	346 906	14 554	58 216	86 396	351 551	12 000	48 000
MAI	90 129	437 035	14 554	72 770	89 129	440 680	12 000	60 000
JUIN	92 157	529 192	14 554	87 324	93 731	534 411	12 000	72 000
JUILLET	89 019	618 211	14 554	101 878	94 522	628 933	12 000	84 000
AOUT	90 877	709 088	14 554	116 432	95 040	723 973	12 000	96 000
SEPTEMBRE	91 224	800 312	14 554	130 986	102 335	826 308	12 000	108 000
OCTOBRE	93 239	893 551	14 554	145 540	102 796	929 104	12 000	120 000
NOVEMBRE	97 571	991 122	14 554	160 094	103 309	1 032 413	12 000	132 000
DECEMBRE	96 820	1 087 942	14 554	174 648	103 237	1 135 650	12 000	144 000
Total	1 087 942		174 648		1 135 650		144 000	

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
01.01.2011												
1,10%	2,06	226,25	257,14	2,56	281,42	319,80	2,80	307,68	349,63	3,74	411,84	468,00
01.01.2012												
1,90%	2,10	230,59	262,03	2,61	286,77	325,88	2,85	313,53	356,28	3,82	419,66	476,89
01.01.2013												
0,90%	2,12	232,67	264,40	2,63	289,36	328,81	2,90	319,48	363,05	3,89	427,64	485,96

GESTION DES PRELEVEMENTS AUTOMATIQUES - ANNEE 2013

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	1 646	22	2	66	10	4
FEVRIER	1 670	44	4	43	5	5
MARS	1 672	28	3	44	2	3
AVRIL	1 694	41	4	52	7	2
MAI	1 700	30	3	68	4	4
JUIN	1 706	36	3	57	8	5
JUILLET	1 702	29	4	28	8	4
AOUT	1 707	35	3	52	13	3
SEPTEMBRE	1 710	34	2	46	7	2
OCTOBRE	1 722	38	3	37	9	5
NOVEMBRE	1 724	27	4	39	6	3
DECEMBRE	1 732	31	3	51	5	5

PROCEDURES D'EXPULSIONS

RECAPITULATION :

➤ En instance au 31.12.2012.....	81
➤ Procédures engagées en 2013.....	81

TOTAL.....	162

RESULTATS :

➤ Départs.....	35
➤ Désistements.....	15
➤ Décès.....	0
➤ Expulsions.....	5
➤ A jour au 31.12.2013.....	15
➤ En instance au 31.12.2013.....	92
dont : ▪ Protocoles	4
▪ Surendettements	16
▪ Délais jugements	6

TOTAL.....	162