Bâtir ensemble l'avenir de nos cités

Maisons & Cités

COMPTE-RENDU

Compte-Rendu CSE
Du 25 juin 2024 à 8 heures 45
LUM – Salle Bélénos 38

Présents : J.F. CAMPION, O. LE VEN, H. TENZA, M. BUQUET, S. COGET, S. HENNEBEL, D. DREF, L. DESPREZ, B. FACON, C. GODIN, R. KABDANI, F. HUGARD, F. MARCINIAK, J.P. QUINT, C. RAVEZ, K. VACONSIN, S. TORCHI, M. VASSEUR.

Représentants syndicaux : E. ROGE, S. HUYS.

Invités : L. CERRUFI – Secrétaire Général, G. GRELL – Directeur Audit et Performances, G. MARTIN – Responsable Organisation – S. ROCHA DE FREITAS – Responsable SIRH et Contrôle de Gestion Sociale

Représentants de Proximité : J. JAMROZIK

Excusés : A. DUQUESNOY, J. DELAHAYE, V. LOBEL, J.D. POGNICI, D. RUCQUOIS, R. BAUDUIN, F.DEL GROSSO, J. MANGEAT, B. PECNIK.

ORDRE DU JOUR

1. Approbation du compte-rendu de la réunion CSE ordinaire du 17 mai 2024 3
2. Approbation du compte-rendu de la réunion CSE extraordinaire du 10 juin 2024 3
3. Présentation du projet du Plan à Moyen Terme (PMT) 2024-2031 sous réserve de la présentation réalisée en Conseil d'Administration 3
4. Information sur les orientations stratégiques de Maisons & Cités 6
5. Information sur les résultats du Créalabel 2023 10
6. Présentation de l'étude de rémunération réalisée en externe via un benchmark auprès des entreprises du logement social 11
7. Information sur la création d'une nouvelle rubrique au sein du trombinoscope intitulée "Qui Fait Quoi" 12
8. Information sur le résultat du vote concernant les solutions de reclassement envisagées suite à l'avis d'inaptitude rendu par le médecin du travail d'un collaborateur à son poste de travail 12
9. Présentation des comptes intermédiaires du CSE 13
10. Consultation sur l'organisation d'un voyage en Afrique du Sud en octobre 2025 13
11. Consultation sur l'organisation d'un voyage à Majorque en mai 2025 14
12. Consultation sur l'évolution des tarifs des logements vacances 14
13. Liste des RP présents aux réunions de CSE modifiée pour 2024 14

Questions des membres 14

14. Combien d'heures ont été écrêtées sur les compteurs à fin avril ? 14

15. Prime vacances : suite au CSE du 23/06/2023, la direction s'était engagée d'étudier la possibilité de verser la prime avant juillet sur la fiche de paie de juin, pourquoi est-elle de nouveau versée en juillet, sur la paye de juin cette année ? 14

Madame LE VEN ouvre la séance à 8 heures 45.

1. Approbation du compte-rendu de la réunion CSE ordinaire du 17 mai 2024

Quel est l'avis des membres sur l'approbation du compte-rendu de la réunion CSE ordinaire du 17 mai 2024 ?
Le compte-rendu de la réunion ordinaire du CSE du 17 mai 2024 est approuvé à l'unanimité des votants.

2. Approbation du compte-rendu de la réunion CSE extraordinaire du 10 juin 2024

Quel est l'avis des membres sur l'approbation du compte-rendu de la réunion CSE extraordinaire du 10 juin 2024 ?
Le compte-rendu de la réunion extraordinaire du CSE du 10 juin 2024 est approuvé à l'unanimité des votants.

3. Présentation du projet du Plan à Moyen Terme (PMT) 2024-2031 sous réserve de la présentation réalisée en Conseil d'Administration

L. CERUFFI procède à la présentation du plan à moyen terme 2024-2033.
Le contexte macro-économique est le même que celui de 2023.
En effet, l'inflation se traduit par une revalorisation conséquente des loyers en début de plan.
D'ici cinq ans, les indexations diminueront à hauteur de 2%.
Cette inflation se traduit également par l'évolution du taux du livret A et de l'ensemble des charges de la société.
L'évolution principale du PMT repose sur le volume de travaux.
En effet, les résultats ont été intégrés sur les diagnostics de performance réalisés en masse sur l'ensemble du parc.
Malgré l'ERBM, le parc reste constitué d'environ 22.400 logements énergivores, dont 15.400 logements étiquetés E, 5.600 logements F et 1.400 logements G.
Dans le cadre de la loi climat et résilience, les logements G ne pourront plus être mis en location dès le 1er janvier 2025, les logements F dès le 1er janvier 2028 et les logements E dès le 1er janvier 2034.
Par conséquent, ces logements devront bénéficier d'une intervention visant à les amener à une étiquette minimale C.
3500 logements seront vendus ou démolis.
En effet, 50% des logements vendus sont en étiquette E.
Les 18.800 logements restants feront l'objet d'une réhabilitation thermique.
Ces investissements n'étaient pas identifiés en 2016.
Lors de l'ERBM, il était prévu de traiter thermiquement 26.700 logements entre 2018 et 2028 pour un investissement total qui s'élevait à 1,887 milliard d'euros.
Sur la période 2018/2033, Maisons & Cités traitera au total 33.400 logements, soit 6.700 logements supplémentaires, soit un investissement supplémentaire de 1 milliard d'euros.

Par ailleurs, certains logements bénéficient déjà d'un historique de réhabilitations thermiques.
Sur le plan d'investissement, 7.750 logements sont déjà traités, pour un total de 250 millions d'euros.

Suite à la loi climat et résilience, Maisons & Cités devra traiter thermiquement 6.700 logements supplémentaires et 7.700 logements par des travaux GR, pour un investissement supplémentaire de 1,240 millions d'euros sur cinq ans.
Si Maisons & Cités souhaite respecter les échéances de la loi climat et résilience, les réhabilitations devront être réalisées avant 2033.

Par conséquent, les opérations de réhabilitation programmée sont prévues jusqu'en 2028 pour l'ERBM et jusqu'en 2029 pour les opérations de droit commun.

En parallèle, les émissions de gaz à effet de serre devraient diminuer de 40% d'ici 2033, grâce au traitement thermique.
Maisons & Cités est ainsi complétement inscrite dans la trajectoire de réduction des gaz à effet de serre de Paris 2030.
En termes de développement, les années précédentes prévoyaient 350 logements lancés en construction neuve et 150 lancés en accession.
Ce volume d'investissement a été revu à la hausse à hauteur de 450 logements en construction neuve pendant la deuxième période du plan, afin de percevoir des moyens financiers complémentaires qui seront tirés de la vente des logements HLM.
En 2024, l'objectif de vente est de 300 logements.
Cet objectif sera augmenté progressivement pour atteindre les 500 logements en vente en 2030.
Les 4.173 logements vendus sur la période généreront 236 millions d'euros comptables.
Maisons & Cités prévoit de mettre en service 38.000 logements neufs, PSLA et réhabilités sur les dix prochaines années, dont 30.866 logements réhabilités et 7197 logements construits.
Par conséquent, les volumes de mise en service resteront élevés aux alentours des 4.500 à 5.000 logements sur les cinq prochaines années.
Deux tiers de logements seront traités en milieu vide et un tiers en milieu occupé.

E. ROGE souhaite savoir si les réhabilitations concerneront des cités complètes.

L. CERUFFI le confirme.
Pour les programmes de travaux GR, le montage est réalisé par les équipes de la DGAI (GE/GR) jusqu'à l'OS avant que le pôle technique n'assure l'exécution et la réception des travaux.
En termes de gestion locative, il sera nécessaire d'organiser la vacance afin d'assurer les opérations tiroirs jusqu'en 2029.
La vacance globale diminuera donc plus lentement que prévu et engendrera une diminution des loyers qui impactera le compte de résultat et le résultat net.
Maisons & Cités a choisi de rester sur l'hypothèse d'un taux d'impayés de 0,95%.
La première phase du plan qui court jusqu'en 2029 aura un impact non négligeable sur le résultat de l'entreprise, prévu entre 5 et 10 millions chaque année.
Toutefois, dès la fin des opérations de réhabilitation programmée, il est possible d'envisager un retour à un niveau de résultat entre 15 et 20 millions d'euros.
Il sera aussi nécessaire de valoriser des travaux à travers les dégrèvements de taxe foncière et les CEE aux environs de 30 millions d'euros.

Jusqu'en 2029, Maisons & Cités consommera plus de ressources que l'entreprise n'en dégagera.
Par conséquent, les fonds propres injectables diminueront de l'ordre de 30 millions d'euros par an.
Par la suite, les ressources redeviendront supérieures aux besoins.

La réserve de fonds propres diminuera progressivement jusqu'en 2029, voire même s'annulera, elle se reconstituera dès la fin des réhabilitations programmées.
Par ailleurs, les volumes d'investissements complémentaires de l'ordre de 200 millions d'euros devront aussi être financés par de la dette.
La maintenance va se stabiliser en euros constants, mais les loyers seront accrus par la mise en location des logements neufs.
Par conséquent, le rapport entre l'entretien courant et les produits diminuera.
Les coûts de gestion vont diminuer et se stabiliser aux alentours des 23%.
L'autofinancement va s'établir à 10% des loyers, ce qui représente un bon ratio d'autofinancement.
Compte tenu des volumes d'investissement, le parc sera valorisé d'un point de vue technique.
Cette hausse de la valeur de l'actif immobilisé sera financée par la hausse des capitaux propres et des dettes financières.
À l'issue du plan, la dette financière s'élèvera à 3,6 milliards d'euros, soit une hausse de 50%.

L. DEPREZ souhaite savoir si les élus doivent s'inquiéter vis-à-vis des finances.

L. CERUFFI se veut rassurant, même s'il est nécessaire d'être rigoureux dans la gestion.
La loi climat et résilience implique l'accélération du traitement du parc énergivore.
Toutefois, dès que le parc énergivore sera traité, les ratios confortables reviendront rapidement.
En cas de problème économique, il sera toujours possible de ralentir les chantiers.

E. ROGE remarque que Square Habitat visite les logements de Maisons & Cités.

L. CERUFFI explique que Square Habitat visite des logements pour s'assurer que leur valeur, en cas de revente, serait bien revalorisée du fait des travaux réalisés.

S. COGET souhaite savoir si le plan de vente a été remis à jour.

L. CERUFFI indique que le plan de vente est mis à jour annuellement.
Actuellement, environ 23.000 logements sont identifiés à la vente.
À mi-juin, la moitié de l'objectif actuel est atteint.

S. COGET remarque qu'une partie des logements E seront réinvestis à la vente.

L. CERUFFI indique que 50% des logements vendus en 2023 sont en étiquette E et 50% sont en étiquette C et D. Ce ratio sera conservé en 2024.
Il est aussi possible d'avoir une politique d'orientation différente des logements E à la vente en diminuant le volume de logements E nécessitant des travaux et en allégeant le volume d'investissement.

S. COGET explique que les VNC trop importantes de certains logements faussent l'isolation et le diagnostic.
Elle demande donc si la politique et la stratégie des logements E seront revues.

L. CERUFFI indique qu'il s'agit d'un cas à la marge.
Le process des logements à la vente a été revu.
Par conséquent, avant d'engager des travaux sur un logement à la vente, Maisons & Cités demande la ~~de~~ validation au service vente en fonction de la VNC et du volume de travaux.

Si la plus-value n'est pas suffisante, les travaux ne sont pas engagés et le logement est remis en location.

4. Information sur les orientations stratégiques de Maisons & Cités

4.1. Le projet d'entreprise : point d'étape Energic2025

H. TENZA explique que le projet stratégique initial en mars 2022 comportait 3 thématiques phares orientées vers le climat, les clients et les collaborateurs.
Le projet s'orientait autour de onze chantiers :
1. Accroitre la performance environnementale des logements ;
2. Améliorer l'impact environnemental de l'entreprise ;
3. Renforcer l'impact territorial et la visibilité de Maisons & Cités à travers ses projets de territoire ;
4. Développer l'offre de logements et d'hébergement de demain ;
5. Développer l'innovation sociale au bénéfice des habitants ;
6. Moderniser la relation client par la digitalisation des services ;
7. Développer l'écoute des clients et partenaires ;
8. Proposer de nouveaux services répondant aux besoins des clients ;
9. Encourager et accompagner la prise d'initiative des collaborateurs ;
10. Simplifier le quotidien des collaborateurs ;
11. Accompagner les parcours professionnels des collaborateurs.

Depuis juillet 2023, six chantiers ont été clôturés avec des livrables concrets, à commencer par le chantier « Simplifier le quotidien des collaborateurs ».
En effet, les problématiques recueillies auprès des collaborateurs ont été résolues.
Il est toutefois à noter que ce chantier est poursuivi au quotidien à travers notamment les remontées des collaborateurs.
Le chantier « Développer l'innovation sociale au bénéfice des habitants » a été clôturé, après la mise en œuvre de jardins partagés.
Dans le cadre du chantier « Encourager et accompagner la prise d'initiative des collaborateurs » l'expérimentation Teamstarter a constitué un succès.
Le chantier « Développer l'écoute de nos clients et partenaires » est achevé, grâce à la mise en place d'une politique de pilotage de la satisfaction client.
Le chantier « Accompagner les parcours professionnels des collaborateurs » a été clôturé.
L'accord de gestion des emplois et des parcours professionnels a été signé le 15 décembre 2022.
Un guide des avantages sociaux chez Maisons & Cités sera également diffusé d'ici fin 2024.
Enfin, des parcours métiers tels que Créa d'OP ont été conçus.
Le chantier « Faire du nouveau siège social un exemple réussi » a été clôturé par la livraison du LUM et l'accueil des collaborateurs.
Suite à la clôture des chantiers, sept actions prioritaires ont été identifiées et sont menées par des pilotes de chantiers.
Carole VANDENBULCKE est en charge de la diffusion d'un guide de bon usage des logements réhabilités et neufs dans le cadre de la thématique « Améliorer la performance environnementale de nos logements ». Un guide de bon usage des logements et de leur environnement, facile à lire et rassemblant notamment des fiches pratiques et des renseignements précis sur les équipements a été remis aux clients.

Florence QUINT finalise la stratégie climat de Maisons & Cités dans la thématique « Améliorer l'impact environnemental de notre entreprise », en lien avec l'obligation de décarbonation de l'entreprise : Pour cela, un plan de rénovation de 10.000 logements complémentaires a été mis en place et le plan d'action « Sobriété numérique » est en cours de finalisation.

Alexandra LEGRAND est en charge de la déclinaison de la méthodologie de production des projets de territoire en lien avec le PSP dans la thématique « Renforcer l'impact territorial et la visibilité de Maisons & Cités à travers ses projets de territoire » : Un projet de territoires pour chaque EPCI a été créé et validé pour le Douaisis, le Bruaysis, la Porte du Hainaut et le Valenciennois. On parle ici d'un document de synthèse qui présente les actions menées par Maisons & Cités au bénéfice du territoire et des habitants.

Dans la thématique « Développer l'offre de logements et d'hébergement de demain », Lydie BARTIER pilote la définition d'un cahier des charges « Accessibilité de nos logements » en lien avec une politique d'adaptation revue. La mission principale est d'uniformiser les travaux d'adaptation des logements et de repérer les logements adaptés et/ou adaptables.
Des fiches pratiques ont donc été créées, ainsi qu'une cartographie des logements adaptés ou partiellement adaptés.
Prochainement, un outil d'aide à la décision pour les situations hors critères sera mis en place.

Charlotte CATTAERT est en charge du sujet sur la modulation des loyers sur le neuf.

Romuald RAVEZ pilote le projet concernant la fiabilité économique d'ajout de modules préfabriqués en réhabilitation AHI : en effet, certains logements méritent d'être valorisés avec une augmentation de surface. Toutefois, l'étude a été suspendue puisqu'aucun prestataire n'a accepté de réaliser une phase de test.

Enfin, David BEKAERT coordonne les déploiements des outils d'aide aux démarches client, dans le respect de la commande publique et du projet social de Maisons & Cités en lien avec la thématique « Proposer de nouveaux services répondant aux attentes des clients » : la plateforme Papernest permet d'optimiser leurs contrats relatifs à l'habitation et à la vie quotidienne.
Les clients peuvent aussi désormais payer en ligne et être guidés par un serveur vocal lors des appels.

O. LE VEN ajoute que le projet Energic2025 est pratiquement terminé.

Un document de synthèse sera diffusé aux collaborateurs et présenté en septembre 2024 lors de la réunion des managers.

H. TENZA explique que deux chantiers majeurs ont été ajoutés.
Il s'agit du chantier « Réussissons ensemble la production exceptionnelle » et du chantier « Mission client ».
Du côté du chantier « Réussissons ensemble », plusieurs objectifs ont été identifiés, comme mettre en œuvre une organisation cible en transversalité, simplifier l'enquête client, réduire le nombre de plans proposés aux clients et simplifier le processus de gestion des clés et celui de gestion des refus.
Un parcours de formation spécifique en interne a été également mis en place, pour une période 22 jours et en immersion totale.
Enfin, des formations permettront d'accompagner les collaborateurs, sur des sujets comme l'amiante ou QlikView.

Pour le chantier « mission client », le but est de moderniser la relation client par la digitalisation des services, de développer l'écoute client et de proposer de nouveaux services répondant aux attentes des clients.
Les objectifs principaux de ce chantier visent à répondre à l'ambition de Maisons & Cités d'être l'acteur de référence de l'habitat en Hauts-de-France, d'optimiser le fonctionnement actuel de la gestion des demandes et réclamations et de repenser l'écoute client, tout en veillant au bien-être et à la performance des collaborateurs.
Aujourd'hui, un groupe de travail pluridisciplinaire décortique chaque étape du parcours des demandes techniques réalisées lors de l'entrée des lieux et sorties en mettant en parallèle la vision client et la vision collaborateurs.
À partir de septembre 2024, ce groupe travaillera sur les demandes non techniques.

O. LE VEN précise que Maisons & Cités travaille sur l'expérience client en se mettant à leur place pour construire un dispositif simple qui permettra d'atteindre les objectifs de satisfaction client.

4.2. Les objectifs du PMT 2024-2031

Ce point a été abordé précédemment dans la réunion.

4.3. L'évolution des métiers et des compétences

H. TENZA présente la répartition de tous les métiers présents au sein de Maisons & Cités.

H. TENZA souligne que les métiers présents chez Maisons & Cités sont stables.
Par ailleurs, il est possible que de nouveaux métiers arrivent dans les années futures.

La cartographie des métiers et des passerelles envisagées, identifie 160 emplois majeurs.
Trois grands domaines d'activités sont dégagés, l'appui à l'activité et l'expertise, la commercialisation et la relation client ainsi que le développement et l'entretien du patrimoine.
Ils se décomposent en sous-domaine d'activité au sein desquels, les métiers sont classés selon les compétences attendues du métier et ainsi repérer les passerelles entre les métiers. Ce dispositif rend davantage visible les possibilités de mobilités internes.

O. LE VEN ajoute qu'il est nécessaire d'expliquer les compétences, afin de permettre de bénéficier d'une passerelle métier.

4.4. Le plan de développement des compétences

H. TENZA explique qu'à travers sa politique ressources humaines, Maisons & Cités souhaite rendre les collaborateurs davantage acteurs de leurs projets, valoriser et pérenniser leur parcours professionnel, enrichir leurs compétences et développer leurs potentiels et leur employabilité.
Cette démarche passe par la proposition de parcours de formation, peu importe l'ancienneté dans l'entreprise, la mise en place de dispositifs de détection et de préparation des collaborateurs à potentiel d'évolution, la poursuite d'une politique managériale ambitieuse, la poursuite de l'accompagnement des collaborateurs notamment en matière de transformation digitale, l'encouragement des initiatives en faveur de l'innovation et la volonté de poursuivre les efforts en termes d'accueil, d'intégration et de formation de collaborateurs en alternance.

Quatre axes et principes de formation ont été identifiés pour 2024, « S'intégrer dans l'entreprise et recevoir les formations indispensables à l'exercice de son métier », « Professionnaliser ses pratiques métiers et entretenir ses compétences », « S'adapter aux évolutions de l'environnement » et « Être acteur de son parcours professionnel et de sa qualité de vie au travail ».

Le budget formation de Maisons & Cités pour 2024 s'élève à 600.000 euros, dont 500.000 euros sur les quatre axes développés ci-dessus, et 100.000 euros sur les formations non prévues dans le cadre du plan.
Le projet de parcours métier CCP et CA sont de nouveaux parcours, modulables en fonction des besoins des collaborateurs.
La pédagogie du projet s'oriente vers du présentiel, de l'e-learning, du tutorat et des cas pratiques.
L'objectif du parcours est d'encourager la montée des compétences entre pairs.
Au total, 8 salariés, dont 1 CDD, ont participé au parcours chargé d'attribution, pour une durée de 44 heures et 23 salariés, dont 6 CDD, ont participé au parcours chargé de clientèle, pour une durée de 80 heures.
Pour le parcours CREA'D'OP, quatre collaborateurs ont été retenus et 22 jours de formation ont été réalisés.
Il est à noter que des prérequis sont nécessaires pour participer à un parcours de formation.

4.5. La gestion des emplois et des parcours professionnels

H. TENZA rappelle qu'un accord d'entreprise relatif à la gestion des emplois et des parcours professionnels au sein de Maisons & Cités a été signé le 16 décembre 2022.

Cet accord vise à anticiper et pérenniser les nouveaux modes de travail, à prévenir les évolutions et changements des métiers en lien avec les évolutions internes et externes, à garantir le niveau de professionnalisation des salariés et leur employabilité, à accroitre la visibilité des parcours professionnels et les mobilités et à rendre le collaborateur acteur de son parcours professionnel.

Cet accord dispose de dix mesures d'accompagnement qui sont les passerelles métiers, le bilan de compétence, le dispositif de type « shadow board », le compte personnel de formation (CPF), la validation des acquis de l'expérience (VAE), le conseil en évolution professionnelle (CEP), la reconversion ou promotion par l'alternance (PRO-A), le dispositif « Vis ma vie », le dispositif « découverte d'un métier » et la mobilité interne fonctionnelle et/ou géographique.

O. LE VEN précise que le dispositif « shadow board » n'est pas encore organisé.

4.6. L'organisation du travail

H. TENZA rappelle que Maisons & Cités bénéficie de deux systèmes d'organisation du temps de travail.
Le système d'heures variables comprend une durée hebdomadaire de travail de 40 heures avec variation possible de l'horaire journalier, un système de débit/crédit et l'attribution de JRTT.
Le forfait jours est de 208 jours à l'année (avec l'attribution de jours de repos) et est applicable, selon les critères légaux, aux salariés qui disposent d'une autonomie pour organiser leur emploi du temps et aux salariés disposant d'une réelle autonomie dans l'organisation de leur temps de travail, conformément à l'accord d'entreprise.

4.7. Le recours à la sous-traitance, à des contrats temporaires, intérim et à des stages

H. TENZA indique que Maisons & Cités ne dispose pas de contrat de sous-traitance au 31 décembre 2023.
Toutefois, Maisons & Cités comptabilise 42 CDD, dont 8 hommes et 34 femmes, 43 alternants à raison de 13 hommes et de 30 femmes et 48 stagiaires dont 19 hommes et 29 femmes.

Les élus seront consultés sur ce point lors du CSE du mois de juillet 2024.

5. Information sur les résultats du Créalabel 2023

G. GRELL rappelle que le Créalabel repose sur six piliers, les collaborateurs, les partenaires, les services, la performance, les produits et les clients. Pour chaque pilier, une note de 1 à 5 est attribuée en fonction de l'atteinte des objectifs.
En 2024, la moyenne quantitative de Maisons & Cités atteint 3,9/5 contre 2,9/5 en 2023.
Les points positifs concernent le nombre d'heures d'insertion réalisées, le soutien financier à des projets locaux et la formation et les actions pour les collaborateurs.
Les points négatifs, portent sur le taux de décroché du centre de relation client et l'évolution de l'offre spécifique en structure collective.
Enfin, les points de vigilance sont relatifs aux chantiers à faible nuisance, aux objectifs d'attribution de publics prioritaires et au taux de réclamation des clients.
Pour la partie qualitative, Maisons & Cités obtient une note de 3,1/5 en 2024 contre 3,7/5 en 2023, avec comme points positifs, la satisfaction des élus pour le renouveau des cités et l'activité patrimoniale, le niveau de satisfaction des collaborateurs sur l'environnement de travail et la satisfaction des fournisseurs et des associations sur nos partenariats.
Plusieurs points négatifs sont identifiés, dont l'avis des clients pour avoir une réponse à une demande non technique, les avis des associations représentatives des locataires et l'accompagnement des clients pour les élus et les représentants des locataires.
Enfin, les points de vigilance concernent l'opinion générale des clients de Maisons & Cités, la satisfaction en baisse des maires sur la relation client et la perception des élus sur les retombées économiques et sociales.
La satisfaction des clients en 2024 obtient une moyenne de 7,2/10 contre 6,7/10 pour les maires et 7,8/10 pour les collaborateurs.
Parmi les faits marquants de 2023, figurent l'expérimentation du logiciel HESTA, la mise en place de nombreuses actions RH pour développer les compétences, les engagements et actions concrètes sur l'emploi d'éco matériaux et produits biosourcés, le lancement du programme de rénovation des « Camus bas », l'accompagnement des 400 locataires en difficulté, la mise à jour de la cartographie des risques RSE et les travaux relatifs à la durabilité et taxinomie.
Les points forts de 2023, regroupent la consultation des 2.979 clients en enquête préalable aux opérations ERBM, la réussite collective de l'emménagement dans le LUM, les actions pour accompagner nos locataires vers l'emploi et la formation, les 457 millions d'euros investis dans la maintenance, la réhabilitation et le développement du patrimoine, le lancement et mises en services de projets à l'attention des personnes vulnérables, et les 55 comités opérationnels locaux organisés dans le cadre des projets ERBM.
Pour 2024, plusieurs actions sont prévues, comme les premiers livrables du chantier « Mission Client », les actions pour l'amélioration des conditions de travail et de l'organisation, le pilotage de la

contractualisation de la politique de la ville « Quartier 2030 », la finalisation et la mise en œuvre de tous les projets de territoires, la mise en œuvre des projets d'accompagnement et d'adaptation des logements pour les personnes âgées et l'élaboration et le déploiement de la stratégie RSE de Maisons & Cités.
Les résultats seront présentés au Conseil d'Administration du 28 juin 2024. Par la suite, les résultats seront diffusés sur l'extranet, l'intranet et sur les réseaux sociaux.
Par ailleurs, une campagne d'affichage numérique sera réalisée.
Une réflexion reste à mener pour l'envoi des résultats des enquêtes auprès des parties prenantes concernées.

6. Présentation de l'étude de rémunération réalisée en externe via un benchmark auprès des entreprises du logement social

S. ROCHA DE FREITAS explique que l'étude de rémunération côté RH est réalisée annuellement depuis sept ans.
Celle de 2023 se concentre sur 53 sociétés et 28.430 salariés, dont 55% sont issus de l'Île-de-France et 45% des provinces.
Pour le métier de chargé de recouvrement, Maisons & Cités applique des rémunérations supérieures par rapport à la province à raison de 9,5%.
Par ailleurs, les diplômes et l'âge moyen des collaborateurs sont similaires en Île-de-France et en province.
Maisons & Cités applique des rémunérations supérieures par rapport à la province de 10,3% pour le métier de chargé de clientèle, de 11,5% pour les chargés d'attribution, de 7,8% pour les chargés d'action sociale, de 15,1% pour les hôtes d'accueil, de 15,7% pour les conseillers clients CRC et de 16,1% pour les ouvriers spécialisés.

O. LE VEN ajoute que les classifications des métiers sont intéressantes.
Par exemple, sur le métier des hôtes d'accueil, la majeure partie est G2.

R. KABDANI indique qu'il est fait mention du niveau baccalauréat pour le métier d'hôte d'accueil et souhaite savoir s'il s'agit du niveau d'étude minimum ou du niveau d'étude moyen.

H. TENZA explique qu'il s'agit du niveau d'étude moyen constaté chez Maisons & Cités.

S. ROCHA DE FREITAS poursuit sa présentation en indiquant que Maisons & Cités applique également des rémunérations supérieures à la province, de 16,1% pour les ouvriers spécialisés, de 5,8% pour les assistants maitrise d'ouvrage et de 7,2% pour les techniciens et administrateurs informatiques. Maisons & Cités applique des rémunérations équivalentes à la province pour les pilotes de projets informatiques.
Du côté des avantages annexes, les avantages appliqués par Maisons & Cités sont supérieur aux avantages du marché à l'exception des coûts appliqués pour la mutuelle.
Le total des avantages s'élève à 4.983 euros pour Maisons & Cités contre 3.996 euros pour les ESH.

O. LE VEN précise que la mutuelle est déclarée dans les impôts et est de ce fait à réintégrer dans le net imposable.

Par conséquent, la prise en charge de l'entreprise n'a pas été augmentée.

E. ROGE souhaite savoir si une étude similaire a été réalisée sur les cadres.

O. LE VEN indique qu'une étude a bien été réalisée, mais pas en 2023.
En effet, les métiers auxquels l'étude s'intéresse diffèrent en fonction des années.

7. Information sur la création d'une nouvelle rubrique au sein du trombinoscope intitulée « Qui Fait Quoi »

G. MARTIN indique que la nouvelle rubrique « Qui Fait Quoi » au sein du trombinoscope fait suite aux problématiques rencontrées par les collaborateurs de Maisons & Cités et remontés dans le cadre du chantier simplification.
L'outil « Qui Fait Quoi » est intégré au kiosque, il permet de répondre à la question d'un collaborateur qui se demande qui s'occupe de telle activité.

L. DEPREZ suggère une nouvelle fonction permettant d'utiliser l'outil pour connaitre l'identité des personnes qui travaillent sur les différents secteurs d'activité de Maisons & Cités.

G. MARTIN explique que cette modalité n'est pas prévue pour le moment. O. Le Ven précise qu'en cliquant sur le métier, toutes les personnes occupant cet emploi sont affichés par nom et lieu géographique.

R. KABDANI suggère d'ajouter la description des missions des salariés.

O. LE VEN indique que les missions des collaborateurs sont inscrites sur l'organigramme des finalités disponible sur le kiosque et dans Normea.

8. Information sur le résultat du vote concernant les solutions de reclassement envisagées suite à l'avis d'inaptitude rendu par le médecin du travail de * à son poste de travail**

H. TENZA explique que le médecin du travail a prononcé un avis d'inaptitude avec possibilité de reclassement à l'égard de ***.
Par ailleurs, l'avis d'inaptitude est complété de quatre niveaux de restriction.
Conformément à l'accord d'entreprise relatif au fonctionnement du CSE, la Direction Ressources Humaines consulte chaque membre titulaire du CSE par voie dématérialisée sur les propositions de reclassement et procède ensuite à la communication du résultat en réunion plénière du CSE.

*Quel est l'avis des membres du CSE quant aux solutions de reclassement envisagées suite à l'avis d'inaptitude rendu par le médecin du travail de *** à son poste de travail ?*
Consultés par voie dématérialisée, les élus du CSE rendent un avis favorable à la majorité des votants.

D. DREF souhaite connaitre le délai de réponse du salarié.

H. TENZA indique que la personne s'est déjà prononcée sur son reclassement.

9. Présentation des comptes intermédiaires du CSE

C. RAVEZ indique que les comptes intermédiaires du CSE s'élèvent à 530.040 euros.
Les chèques vacances ont été distribués.
Pour le moment, un écart de 4.500 euros est constaté en raison des chèques vacances commandés en grande quantité.
Cet écart va se réduire dès le renvoi des chèques vacances en trop.
Le budget du voyage en Andalousie atteint 8.000 euros soit 200 euros de subvention pour 40 salariés.
Le budget du voyage va augmenter à 10.400 euros en raison de l'augmentation du nombre d'inscrits qui passe à 52 inscrits.
La billetterie est au budget à raison de 15.000 euros.
6.000 places de billetterie ont été vendues à fin mai 2024.
Les acomptes versés pour le barbecue s'élèvent à 10.201 euros.
Le budget total pour la partie barbecue s'élève à 45.000 euros, soit un excédent budgétaire de 15.000 euros.
Les budgets pour les cartes rentrée scolaire et les cartes culture sont respectés.
54% des logements de vacances sont occupés à fin mai 2024.

O. LE VEN s'interroge sur le faible taux d'occupation des logements.

C.RAVEZ explique que la location des logements à la montagne ne fonctionne pas forcément en été.
De plus, le bilan présenté n'intègre pas les locations estivales.
Du côté des séjours Tohapi, 19 réservations ont été enregistrées, contre 44 à fin mai 2023.
La diminution des réservations fait suite au rachat effectué par Homer et aux délais de mise en place de la plateforme.
Les réservations des séjours Odalys s'élèvent à 2 contre 3 à fin mai 2023.
La principale dépense du budget de fonctionnement concerne les formations à raison de 5.800 euros.
Ce montant ne comprend toutefois pas la facture de la deuxième session de formation.
Un litige est en cours de résolution suite à une facture envoyée par l'ancien cabinet d'avocats du CSE de Maisons & Cités.

10. Consultation sur l'organisation d'un voyage en Afrique du Sud en octobre 2025

C. GODIN explique qu'un voyage en Afrique du Sud est envisagé pour octobre 2025, pour une durée de dix jours et sept nuits.
Quarante places sont disponibles au tarif de 1.795 euros par adulte.
Le CSE ne participe pas au financement du voyage.

Quel est l'avis des membres sur l'organisation d'un voyage en Afrique du Sud en octobre 2025 ?
Les élus du CSE émettent un avis favorable à l'unanimité des votants.

11. Consultation sur l'organisation d'un voyage à Majorque en mai 2025

C. GODIN indique qu'un voyage à Majorque en formule tout inclus est prévu du 19 au 26 mai 2025 au départ de Lille.
Quarante places sont disponibles au tarif de 631 euros par participant avec une participation du CSE de 200 euros.

Quel est l'avis des membres sur l'organisation d'un voyage à Majorque en mai 2025 ?
Les élus du CSE émettent un avis favorable à l'unanimité des votants.

12. Consultation sur l'évolution des tarifs des logements vacances

C. GODIN indique qu'aucune modification n'a été apportée aux tarifs des logements vacances par rapport aux années précédentes.

Quel est l'avis des membres sur la non-évolution des tarifs des logements vacances ?
Les élus du CSE émettent un avis favorable à l'unanimité des votants.

13. Liste des RP présents aux réunions de CSE modifiée pour 2024

C. GODIN explique que suite au départ de François Staudner celui-ci sera remplacé par Laëtitia DESPREZ.

Questions des membres

14. Combien d'heures ont été écrêtées sur les compteurs à fin avril ?

H. TENZA indique que onze collaborateurs sont concernés à fin avril 2024 pour un total de 20 heures et 27 minutes.
Toutefois, aucun écrêtement n'a été réalisé puisque les heures ont été ajoutées au compteur d'horaires variables qui permettra aux collaborateurs de récupérer, dans la limite de six journées par an.

15. Prime vacances : suite au CSE du 23/06/2023, la direction s'était engagée d'étudier la possibilité de verser la prime avant juillet sur la fiche de paie de juin, pourquoi est-elle de nouveau versée en juillet, sur la paie de juin cette année ?

H. TENZA explique que la possibilité de verser la prime de vacances sur la fiche de paie de mai est envisageable et sera réfléchie par la suite.

O. LE VEN ajoute que ce point sera abordé lors des NAO de fin d'année 2024.

Questions diverses :

H. TENZA évoque le calendrier de marche de 2023-2024 : L'an dernier, le 24 & 31 décembre étaient des dimanches, ainsi aucune demi-journée n'a été offerte par l'employeur.
Par conséquent, cette année, la Direction offre les journées des 24 et 31 décembre. Il s'agit d'une mesure exceptionnelle pour 2025.

Problème de sécurisation de la porte au DT de Valenciennes

R. KABDANI explique que le DT de Valenciennes fait face à un problème de sécurisation de la porte. Par conséquent, tout le monde peut pénétrer dans les bureaux sans badge.

O. LE VEN se renseignera auprès des moyens généraux pour action si nécessaire.

Pourquoi l'hôtesse d'accueil d'Haveluy n'est-elle pas cédéisée ?

H. TENZA explique qu'une mobilité est envisagée en interne sur le poste d'hôtesse d'accueil à Haveluy.

Qu'en est-il de la dotation des lampes frontales proposée à la suite de l'accident survenu en logement vide ?

O. LE VEN indique que la direction n'a jamais entendu parler des lampes frontales.
Par ailleurs, chaque collaborateur est équipé d'un téléphone portable qui possède une lampe torche.

La séance est clôturée à 11 heures 35.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

PROCHAINE REUNION : 19 JUILLET 2024
COMPTE-RENDU REDIGE PAR : www.compte-rendu.fr