



DOSSIER



La maintenance du patrimoine étape par étape

EDITO

D'un Directeur Général à l'autre



A Creusalis, ce premier semestre 2014 aura été marqué par l'arrivée d'un nouveau Directeur général. Frédéric SUCHET, creusois de 38 ans, a succédé à Gilles ANDRE. Au premier, je souhaite la bienvenue, et au second, je souhaite une excellente retraite...

Si les hommes changent, la vocation de l'office reste la même : œuvrer au service des populations les plus modestes et fragiles.

C'est ainsi qu'à La Souterraine, les 20 logements de « Ti'hameau » sont en service depuis le mois d'avril. Ce même mois a également vu l'achèvement des 8 petites unités de vie pour personnes âgées de Mérinchal, et d'une salle de convivialité, le tout à proximité d'un des sites de soins du réseau de santé de la Montagne Limousine (projet lauréat de l'appel à projet national P.L.A.I. adapté, lancé fin 2013).

A Guéret, le quartier de Champegaud verra la mise en service, en ce mois de juillet, de 7 maisons, du T3 au T4. 6 logements supplémentaires seront construits dans ce quartier en devenir, à l'horizon 2015.

Côté réhabilitation, priorité sera donnée aux travaux prenant en compte les enjeux énergétiques (remplacement de menuiseries, isolation thermique par l'extérieur avec ravalement de façades...) afin de réduire les charges de chauffage.

Cette année encore, Creusalis a fait le choix d'un programme d'investissements conséquent pour le bien-être de tous.

Bernard Laborde, Président

EN IMAGE

Frédéric SUCHET, Directeur Général de Creusalis



Gilles ANDRE et Frédéric SUCHET au cours de la nécessaire période de tuilage

Frédéric SUCHET, architecte de formation, a officiellement pris ses fonctions de Directeur Général de Creusalis le 1er avril 2014, succédant ainsi à Gilles ANDRE.

EN BREF

Le TSS, Tarif Spécial de Solidarité

Les ménages modestes peuvent bénéficier d'une remise sur les prix du gaz, appelée TSS (Tarif Spécial de Solidarité). Un document adressé par l'assurance maladie à chaque personne physique disposant de la couverture maladie universelle complémentaire (CMU-C) est à compléter afin de solliciter la déduction forfaitaire. Pour en bénéficier, certaines conditions sont exigées.

Pour en savoir plus appelez le 0800 333 124 (gratuit depuis un poste fixe).

La maintenance du patrimoine étape par étape



Le patrimoine de Creusalis se compose de 5200 logements répartis sur plus de 100 communes du département. L'entretien courant des bâtiments est assuré par les ouvriers de Creusalis ainsi que par certaines entreprises extérieures. Cependant, des travaux plus importants sont nécessaires afin de garantir la pérennité des immeubles et d'assurer un confort de vie pour ses occupants. C'est pourquoi, chaque année, un programme de travaux est établi pour un montant moyen d'environ 5 millions d'euros.

La programmation le fruit d'une concertation

L'élaboration de cette proposition est un exercice délicat qui doit prendre en compte les souhaits de chacun, les impératifs techniques mais aussi les contraintes budgétaires.

1. Dans un premier temps, les conducteurs d'opération travaillent avec un outil de gestion informatique qui établit une prévision de programme en fonction des années de construction des immeubles et des durées de vie théoriques de leurs différents éléments d'équipement. Lorsque cette durée de vie arrive à échéance, une alerte apparaît et l'outil informatique dresse une liste des travaux à programmer dans chaque groupe concerné. Cependant, cette programmation n'est qu'indicative et elle doit être confrontée aux réalités du terrain, ainsi qu'aux possibilités financières de Creusalis.
2. C'est pourquoi cette liste est ensuite débattue avec les différents services de Creusalis et notamment ceux en contact quotidien avec les habitants (gardiens, chargés de clientèle, ouvriers...). Des aménagements sont alors réalisés en fonction des constatations effectuées par ces personnes et des observations que peuvent leur faire remonter les occupants.
3. Cette liste est ensuite présentée au Conseil de Concertation Locative qui se réunit au moins une fois par an et est composé de représentants de locataires. Des modifications ou ajouts peuvent alors être apportés.

Après ces différentes étapes, une proposition de programme est établie. Puis, la programmation est soumise à la validation du Conseil d'administration de Creusalis. A partir de là, la liste des travaux devient définitive.

Le choix des entreprises

Le service de la Commande Publique lance alors la procédure de consultation afin d'attribuer les travaux aux entreprises dans le respect du code des marchés publics.

Le lancement des travaux

Les locataires concernés sont ensuite informés du commencement des travaux. En cas de réhabilitation lourde, les travaux impliquent l'intervention de plusieurs entreprises et un planning de travaux s'étalant sur plusieurs semaines. Dans certains cas, il peut être procédé à des augmentations de loyers. C'est pourquoi une concertation est mise en place en amont avec les locataires des groupes concernés. Un technicien de Creusalis présente à chaque habitant les travaux envisagés et ceux-ci ne se feront qu'avec l'accord de la majorité des locataires.

Les orientations futures

Conscient du poids des charges, et notamment du coût du chauffage, dans le budget des ménages, Creusalis met particulièrement l'accent, depuis quelques années, sur les travaux visant à entraîner des économies d'énergie : renforcement de l'isolation, remplacement des menuiseries, équipement des radiateurs en robinets thermostatiques, installation d'appareils de chauffage plus performants...



Rue des Tanneries à GUERET



Rue Ecole de la Garde un exemple de réhabilitation

Construit dans les années 1975 - 1976, ce groupe composé de 76 logements répartis sur 4 bâtiments n'avait pas encore fait l'objet de travaux importants.

En janvier 2013, la réhabilitation, d'un coût de 1 830 000 € et d'une durée de 20 mois, a débuté sur les 4 bâtiments des 76 logements situés Rue Ecole de la Garde à Guéret.

Certains travaux sont réalisés dans les parties communes :

- Réalisation d'une isolation des façades par l'extérieur permettant une meilleure performance énergétique du bâtiment,
- Création de rampes d'accès à l'immeuble pour les personnes à mobilité réduite,
- Réfection des halls d'entrées.

D'autres concernent les logements :

- Remplacement des menuiseries extérieures,
- Réfection des installations électriques,
- Remplacement des sanitaires,
- Changement des robinets thermostatiques des radiateurs,
- Amélioration de la ventilation des logements,
- Réfection d'une partie des sols.

Le confort et les améliorations apportés permettent rapidement aux occupants d'oublier les légers désagréments occasionnés par ces travaux.



EMPLOIS D'AVENIR

Emplois d'avenir à Creusalis coup de pouce à 2 jeunes creusois

Créés en 2012, les « emplois d'avenir » donnent une véritable expérience professionnelle et une seconde chance de se former à des jeunes peu ou pas qualifiés.

Les emplois d'avenir ont pour but de permettre aux jeunes âgés de 16 à 25 ans qui rencontrent des difficultés importantes d'accès à l'emploi - ils doivent être sans diplôme ou avoir acquis au maximum un CAP ou BEP et être à la recherche d'un emploi depuis plus de 6 mois - d'avoir une première expérience professionnelle. Ils leur permettent également d'acquérir des compétences et qualifications reconnues afin de faciliter leur future insertion professionnelle puisque l'employeur doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour que cette période soit une étape structurante dans leur vie professionnelle : un plan de formation - qualifiant ou non - doit être défini en concertation avec le jeune pour toute la durée du contrat.

Suite aux départs de 2 ouvriers de la régie d'entretien au cours de l'année 2013, Creusalis a choisi de donner un coup de pouce à 2 jeunes creusois en recrutant pour 3 ans comme emplois d'avenir : Fabien LENOBLE (23 ans) a été accueilli dans l'équipe « chauffage-sanitaire » et Luc BROSSET (25 ans) dans l'équipe « espaces verts ». Ils bénéficient d'un suivi personnalisé puisqu'ils ont chacun un tuteur qui est chargé de les former et de leur transmettre son savoir-faire. Le tuteur accompagne également leur professionnalisation en participant à la définition de leur parcours de formation.



Fabien LENOBLE,
de l'équipe « chauffage-sanitaire »



Luc BROSSET,
de l'équipe « espaces verts »

EVENEMENT

La fête des voisins 2014 de nombreux rendez-vous

Cette année encore, et malgré le mauvais temps, la fête des voisins a réuni de nombreux quartiers en Creuse.

Moment privilégié pour faire connaissance avec ses voisins, ces rencontres permettent de développer une véritable solidarité de proximité. C'est pourquoi Creusalis encourage ses locataires à se réunir en prenant en charge l'organisation matérielle de quelques festivités à travers le département. Cette année, les locataires de Bénévent-l'Abbaye et d'Auzances étaient plus particulièrement invités par Creusalis à partager ce moment convivial. Les municipalités de ces villes ont mis à disposition la logistique : table, chaises, barnum... et les équipes de l'Agence Ouest et de l'Agence Sud ont apporté les boissons.

« Toute l'équipe de l'Agence Ouest remercie la municipalité et les participants. Les quiches, gâteaux et assortiments à apéritif ont été fortement appréciés avec le verre de l'amitié. Ce petit rassemblement a permis d'échanger et l'ambiance fut conviviale malgré la météo capricieuse. »

L'équipe de l'Agence Ouest



« Le mauvais temps n'a pas empêché les locataires d'Auzances de venir nombreux à la fête des voisins. C'est avec plaisir que l'équipe de l'Agence Sud a partagé ce moment de convivialité avec les locataires. »
L'équipe de l'Agence Sud

La ville de Guéret, ainsi que les associations de quartier ont également soutenu les habitants dans l'organisation de l'évènement. Du côté de Brésard, Ruisseau des Chers, Olivier de Pierrebouurg ou de Madeleine Chapelle, tous ont profité de cette occasion pour se retrouver avec leurs voisins de palier. Les habitants ont rivalisé de talents culinaires : quiches, salades composées, clafoutis, et gâteaux ont composé un buffet très appétissant.

PRATIQUE

Comment payer votre loyer ?

Attention, les paiements en espèces sont maintenant limités à 300 € dans toutes les trésoreries. Pourquoi ne pas opter pour le prélèvement automatique : rapide, simple et sécurisé, ne nécessitant aucune démarche de votre part auprès de votre banque.

Contactez Creusalis au 05 55 51 95 50 pour les modalités de mise en place.

Marre des prospectus publicitaires qui envahissent votre boîte aux lettres ?

Collez sur votre boîte aux lettres un autocollant « STOP PUB » pour dire NON à la publicité et aux journaux d'annonces, et OUI à l'info des collectivités. Trouvez des modèles d'autocollants sur stoppub.fr et developpement-durable.gouv.fr.

CREUSALIS

Creusalis

59, av du Poitou
BP37
23000 GUERET

Agence Sud

1, r Cyprien Pérathon
Chabassière
23200 AUBUSSON

Agence Ouest

10, r Joliot Curie
Les Tourterelles
23300 LA SOUTERRAINE

05 55 51 95 50

www.creusalis.fr

Dépannage

Ascenseur : 0800 24 24 07
Chaudière : 05 55 81 77 36
Autre : 05 55 51 95 50

Astreinte

En cas d'urgence,
laissez un message au
05 55 51 95 50,
un technicien vous
rappellera

Magazine semestriel édité par :
Creusalis, 59, av du Poitou, Guéret
Directeur de publication :
Frédéric SUCHET
Impression : DGR IMPRIMEUR
21, all Gravelles, ZI Nord, Limoges
Parution : Juillet 2014
Dépôt légal : Mars 2012
N° ISSN : 2258-4587