

Creusalire

LE MAGAZINE du locataire

■ Dossier Développement du parc

page P4

■ LE MOT DU PRÉSIDENT
..... page P2

■ 86,9 % DES LOCATAIRES
DE CREUSALIS SATISFAITS
..... page 2

■ RÉHABILITATION DE 28 LOGEMENTS
..... page 3

■ REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES
..... page 3

■ DÉVELOPPEMENT DU PARC
LOCATIF DE CREUSALIS
..... pages 4&5

■ LA NOUVELLE TOEMI
..... pages 6&7

■ DÉMARCHAGE ABUSIF
..... page 8

■ ANNONCE VENTE
..... page 8

Directeur de publication
Frédéric SUCHET

Diffusion
4500 exemplaires

Conception
Simplecomm

Rédaction
Wordz et Service communication

Impression
Imprimerie George Sand

Dépôt légal
mars 2012 - N°ISSN2258-7587



■ Une année déterminante



Chers locataires, Permettez-moi, tout d'abord, de vous adresser mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année. Qu'elle voit s'accomplir

vos rêves et réussir vos projets. En ce qui concerne Creusalis, cette année 2019 sera particulièrement importante. En effet, afin de faire face à la baisse de ses ressources financières, votre Office va s'engager dans l'accroissement de son parc locatif. Cette stratégie de développement permettra à Creusalis de retrouver un équilibre économique et donc, et c'est le plus important, de préserver sa capacité à remplir ses

missions auprès des Creusois. Le dossier situé en p.4 et 5 de ce magazine revient en détail sur ces opérations.

Lors de la dernière enquête de satisfaction, vous avez encore été nombreux à manifester votre confiance en Creusalis. Au nom des membres du conseil d'administration, je vous adresse nos remerciements. Soyez certain que tout au long de cette année 2019, notre volonté d'assurer un service de qualité aux locataires restera intacte. Vos nouveaux représentants, que vous avez élus au mois de décembre et dont je salue l'engagement, pourront d'ailleurs s'en assurer.

■ Enquête 2018 : 86,9% des locataires satisfaits de Creusalis

Du 10 au 16 novembre 2018, Creusalis a réalisé une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon représentatif de 402 locataires. Pour l'année 2018, 86,9% des locataires se déclarent globalement satisfaits des services proposés par Creusalis.

Creusalis mène chaque année une enquête de satisfaction auprès de ses locataires afin de recueillir leurs impressions sur diverses thématiques en rapport avec leur habitat : qualité de vie dans le quartier, entretien des parties communes, qualité des logements proposés, etc. En 2018, malgré une baisse de trois points par rapport à 2017, le

taux de satisfaction des locataires de Creusalis reste élevé avec 86,9% des locataires d'avis positifs. Cette légère baisse de 3 points par rapport à l'année dernière s'explique notamment par une perception plus défavorable concernant la qualité de vie dans le quartier ainsi qu'une baisse du niveau de la satisfaction concernant le coût du loyer.

Sur ce dernier point, la baisse des APL et le contexte national peuvent en partie expliquer cette évolution. Même s'il faut noter des disparités assez sensibles selon les secteurs et les thématiques, la satisfaction des locataires reste solide sur les missions clés de Creusalis : l'enquête révèle une amélioration du fonctionnement des équipements et de la propreté des parties communes. Elle pointe également le maintien à un très bon niveau des interventions techniques, des relations avec les locataires et de la communication. Creusalis observe une amélioration de la satisfaction de ses locataires concernant le parc des ascenseurs avec une satisfaction rehaussée de 11 points par rapport à 2017, soit 55 % de locataires satisfaits. En 2019, Creusalis compte bien poursuivre ses efforts pour continuer à améliorer la qualité et le fonctionnement des ascenseurs. L'Office remercie les locataires qui ont bien voulu répondre à cette enquête.

■ Creusalis entame la réhabilitation de 28 logements sur Dun le Palestel

Creusalis a entamé début décembre 2018 la réhabilitation de 28 logements situés sur la commune de Dun le Palestel dans le quartier Les Mottes. Ces logements sont répartis dans deux immeubles et feront notamment l'objet d'une rénovation énergétique.

Creusalis a entamé la rénovation de ces 28 logements le 3 décembre 2018 et les travaux devraient s'étendre sur un peu plus d'un an. Ce programme

de rénovation se concentre essentiellement sur l'amélioration des performances énergétiques des logements avec le remplacement des menuiseries, la

création d'une VMC collective dans chaque bâtiment, la mise en place de têtes thermostatiques sur les radiateurs ainsi qu'une amélioration de l'isolation extérieure (les façades vont être totalement refaites). Creusalis souhaite également améliorer le confort des logements avec l'installation de prises électriques supplémentaires et de nouvelles portes d'entrée, ainsi que le remplacement des baignoires par des douches. Cette opération fait l'objet d'une certification BBC Rénovation. L'investissement total pour mener à bien ces travaux de rénovation est de 660 000 € cofinancé par l'Union européenne (FEDER), le conseil départemental, le conseil régional et Creusalis. Ces deux immeubles construits en 1969 avaient été rénovés une première fois en 1998.

■ Les nouveaux représentants des locataires ont été élus

Mardi 11 décembre 2018, les locataires de Creusalis se sont rendus aux urnes afin de désigner leurs nouveaux représentants. La seule liste en course, l'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC) a logiquement été élue. Pour ces élections, 17 locataires se sont rendus dans

le bureau de vote tandis que 678 locataires ont choisi le vote par correspondance, soit 695 votants sur 4254 inscrits. Ces nouveaux représentants des locataires vont porter la voix des locataires dans les différentes instances de Creusalis pour une durée de 4 ans.



Les résultats du suffrage :

Liste élue : Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)

Les titulaires : Rosette Aupetit, Kenny Bernabé, Stéphanie Rocher, Laurent Rancier

Les suppléants : Julie Roucheux, Michael Blanchard, Nadine Benyahia, Simon Moreau



■ Creusalis souhaite développer son parc locatif pour faire face à une diminution de ses ressources

Pour faire face à une diminution de ses ressources, Creusalis souhaite développer son parc locatif et s'appuyer ainsi sur des loyers supplémentaires. Dans ce sens, l'office public de l'habitat de la Creuse négocie actuellement le rachat de 500 logements auprès de deux bailleurs sociaux.

Plus de logements, plus de loyers, c'est en somme la stratégie adoptée par Creusalis pour faire face à une diminution de ses ressources. En développant son parc locatif, l'office public souhaite s'adapter à un contexte financier particulièrement tendu. En effet, contrairement à la baisse des aides personnalisées pour le logement (APL) intervenue en octobre 2017 (5 euros), celle, plus importante, actée par le gouvernement et mise en œuvre en février 2018, est entièrement compensée par les bailleurs sociaux via une diminution des loyers. Cette réduction de loyer de solidarité (RLS) sup-

portée par Creusalis engendre une baisse des recettes de 740 000€ en 2018, 810 000€ en 2019 et 1 620 000€ par an à compter de 2020. À partir de 2020, Creusalis devra donc fonctionner avec 10% de ressources financières en moins. Pour compenser ces pertes financières, Creusalis souhaite augmenter la taille de son parc locatif tout en consolidant sa place d'acteur principal en tant que gestionnaire de logements sociaux sur le territoire de la Creuse. L'acquisition de nouveaux logements sociaux sur le département permettra aussi d'enrayer la baisse du nombre de biens gérés par Creusalis suite à des opérations de démolition qui ont eu lieu ces dernières années. Pour cela, Creusalis compte bien saisir les opportunités immobilières. En effet, par anticipation aux évolutions législatives (loi ELAN), de nombreux bailleurs sociaux rationalisent leur parc en vendant certains de leurs biens immobiliers.

Une négociation en cours pour le rachat de 500 logements

Conformément à cette stratégie de développement, Creusalis négocie actuellement le rachat de 500 logements auprès de deux bailleurs sociaux qui souhaitent se désengager du territoire de la Creuse. Ces 500 logements sont constitués à 70% de maisons individuelles et ils porteraient à environ 5200 logements le nombre de logements gérés par Creusalis. Par ailleurs, ces rachats de logements sociaux n'auront pas d'impact sur la qualité de l'entretien et de la

gestion des biens appartenant déjà à Creusalis. L'entretien des nouveaux logements sera amorti par les ressources générées par ces nouveaux loyers et l'Office en a intégré le coût dans le plan de financement de ces opérations. Enfin, pour gérer au mieux l'augmentation de la taille de son parc et offrir un service de qualité aux nouveaux locataires, Creusalis pourra s'appuyer sur toutes ses forces vives, l'Office étant le seul bailleur social du département à disposer d'une régie intégrée et d'une équipe pluridisciplinaire de près de 120 personnes.

Des regroupements bientôt nécessaires dans le cadre de la loi ELAN

Cette stratégie de développement et d'accroissement du parc locatif est notamment une réponse à la loi ELAN adoptée par le Parlement durant l'automne 2018. En effet, cette loi impose aux bailleurs sociaux qui gèrent moins de 12 000 logements de fusionner ou de former des structures de regroupement d'ici 2021. En développant son parc locatif et en consolidant son implantation dans le secteur, Creusalis souhaite peser de tout son poids dans les discussions à venir.

■ La taxe d'enlèvement des ordures ménagères bientôt calculée en fonction du volume produit

Evolis 23, syndicat mixte chargé de la gestion des déchets sur une partie du territoire de la Creuse, déploie progressivement la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères incitative (TEOMi).

Objectifs : réduire le volume des ordures ménagères et favoriser le recyclage des déchets.



Sur les 9 500 tonnes d'ordures ménagères enfouies chaque année par Evolis 23 à Noth, 30%* d'entre elles pourraient être recyclées ou compostées ! C'est en partant de ce constat qu'Evolis 23 a souhaité mettre en place la tarification incitative pour favoriser le recyclage des déchets et inciter les habitants à mieux traiter leurs ordures ménagères.

Le principe est simple : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est désormais en partie calculée en fonction du volume de déchets d'ordures ménagères produit par chaque foyer. Dans le calcul, c'est donc uniquement les ordures ménagères qui sont comptabilisées, et non les déchets recyclables. L'effort des locataires pour trier leurs déchets afin de réduire le volume de leurs ordures ménagères sera donc pris en compte.

Pour mesurer cette production individuelle de déchets, Evolis 23 a dû mettre en place de nouveaux équipements. Les logements individuels et petits immeubles se voient ainsi équipés de bacs pucés (couvercle gris pour les ordures ménagères, couvercle jaune pour les déchets recyclables) tandis que les personnes habitants dans des moyens et grands immeubles seront amenées à utiliser des bacs collectifs ou colonnes à tambour avec contrôle d'accès afin d'individualiser la production de chaque foyer. Dans les deux cas, une carte d'accès sera fournie aux locataires et propriétaires.

Un déploiement progressif et des communes parfois non concernées

Outre cette volonté de diminuer le nombre des déchets pour des raisons environnementales, Evolis 23 cherche également à maîtriser les coûts du traitement des déchets. Le syndicat mixte fait notamment face à une augmentation constante des charges avec une hausse du coût du traitement des déchets. C'est dans cet esprit que les élus d'Evolis 23 ont décidé de mettre en place la tarification incitative avec un déploiement progressif. En 2018, une phase de test a été menée sur deux territoires pilotes : la Communauté de Communes des Portes de la Creuse en Marche et le Canton de Bénévent Grand-Bourg, soit 33 communes au total. Pour les locataires de ces communes, la production réelle de déchets sera comptabilisée à partir de l'année 2019 et reportée sur les charges facturées par Creusalis à partir de 2020.

Pour les autres communes gérées par Evolis 23 (hors Guéret), l'année 2019 sera une année test. La production réelle de déchets sera comptabilisée à partir de 2020 et reportée sur les charges facturées par Creusalis à partir de 2021. Enfin, en ce qui concerne la ville de Guéret, la production réelle de déchets ne sera comptabilisée qu'à partir de 2021 et facturée par Creusalis à partir de 2022. Rappelons qu'Evolis 23 ne gère

pas les déchets de toutes les communes du département. Ainsi, les locataires de Creusalis des communes de Masbaraud-Merignat, Saint-Dizier-Leyrenne, Pontarion, Ahun, Pionnat, Jarnages, Parsac et Bêtête ne sont pas concernés par la TEOMi.

Trois astuces pour réduire le poids de ses ordures ménagères

- Trier correctement ses déchets et prendre soin à mettre les bons déchets dans les bons bacs
- Ajuster les quantités de nourriture pour éviter le gaspillage alimentaire
- Privilégier les produits avec peu d'emballage ou les produits réutilisables
- Composter ses déchets organiques

Qui est Evolis 23 ?

Avec près de 100 communes adhérentes, Evolis 23 est l'établissement public de coopération intercommunale chargé de collecter, trier et traiter les déchets d'une partie du territoire de la Creuse. Cette compétence de gestion des déchets a été transférée à Evolis 23 en 1972.

*selon une étude de caractérisation des déchets de 2015 réalisée par Evolis 23

■ Démarchage abusif : soyez vigilants !

Les équipes de Creusalis ont recensé un certain nombre de démarchages abusifs auprès de ses locataires. En effet, certains démarcheurs n'hésitent pas à se dire envoyés par Creusalis ou Enedis afin de proposer des contrats d'entretien ou d'assistance pour des compteurs Linky ou autre. Creusalis prévient

systématiquement les locataires par courrier lorsqu'il mandate des entreprises pour intervenir chez eux. Il convient donc de faire preuve de prudence en exigeant la carte professionnelle ou le justificatif d'intervention de tout démarcheur douteux. Afin de minimiser les risques de démarchages abusifs, voici 4 conseils à suivre :

- 1 / Ne pas faire entrer à son domicile n'importe qui
- 2 / Vérifier l'identité du démarcheur en demandant la carte professionnelle
- 3 / Toujours exiger un contrat de vente
- 4 / Vérifier la possibilité de se rétracter en cas de vente.



A VENDRE - MAISON AVEC 2 CHAMBRES

SAINTE-FEYRE

60 000 €



Description du bien :

A deux pas du centre bourg de Ste-Feyre, venez visiter cette maison de plain-pied. Mitoyenne par le garage, elle offre une entrée avec placard, une cuisine ouverte sur un double séjour, deux chambres, 1 WC et une salle de bain avec baignoire. Menuiseries bois, chauffage électrique.

Offre réservée exclusivement aux locataires Creusalis pendant un délai de deux mois à compter de la réalisation du dernier avis de publicité réglementaire conformément aux dispositions de l'article R443-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Surface habitable : 74 m²

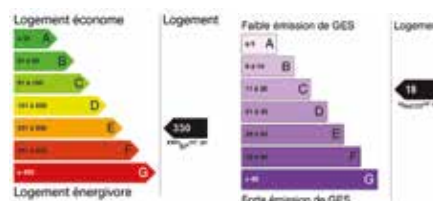
Surface terrain : 780 m²

Prix de vente locataires Creusalis : 55 500 €

Prix de vente grand public : 60 000 €

Profitez des frais de notaire réduits pour cette acquisition.

Réf. Logement : 19310011



Contact

Creusalis antenne commerciale
3 rue des sabots
23 000 Guéret
antenne.gueret@creusalis.fr
Tél. : 05 55 51 95 60

www.creusalis.fr

Creusalis siège

59 av. du Poitou
BP 37
23000 Guéret
05 55 51 95 50

Agence sud

1 rue Cyprien-Pérathon
Chabassière
23200 Aubusson
05 55 51 95 65

Agence ouest

10 rue Joliot-Curie
Les Tourterelles
23300 La Souterraine
05 55 51 95 55

Antenne commerciale

3 rue des sabots
(place du marché)
23000 Guéret
05 55 51 95 60

Creusalis
par téléphone
05 55 51 95 50

Creusalis sur internet
www.creusalis