

# Creusalire

LE MAGAZINE du locataire

## ■ Creusalis concrétise le rachat de 541 logements

page 4

■ LE MOT DU PRÉSIDENT

..... page P2

■ CONSEIL D'ADMINISTRATION DE CREUSALIS

..... page 2

■ 10 NOUVEAUX LOGEMENTS À LA SOUTERRAINE

..... page 3

■ PRIORITÉ AUX RÉNOVATIONS

..... page 3

■ RACHAT DE 541 LOGEMENTS

..... pages 4&5

■ TRI DES DÉCHETS

..... pages 6&7

■ PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE

..... page 8

**Directeur de publication**  
Frédéric SUCHET

**Diffusion**  
4500 exemplaires

**Conception / Mise en page**  
Simplecomm

**Rédaction**  
Wordz et Service communication de Creusalis

**Impression**  
Imprimerie George Sand

**Dépôt légal**  
mars 2012 - N°ISSN2258-4587

## ■ En grandissant, Creusalis devient plus solide



Chers locataires,  
Dans quelques semaines, nous nous tournerons vers l'année 2020. Il conviendra alors de tirer un bilan des 12 mois écoulés.

En ce qui concerne Creusalis, nous pouvons d'ores et déjà affirmer qu'ils auront été intenses et décisifs.

En effet, entre les mois d'avril et de septembre, l'Office a fait l'acquisition des 541 logements creusois de Dom'Aulim et France Loire. Le but de ces opérations est de permettre à Creusalis de faire face à l'importante diminution de ses ressources engendrée par la mise en place de la réduction de loyer de solidarité. En grandissant, Creusalis

devient plus solide.

L'Office public creusois pourra ainsi continuer à construire, un peu, et à rénover, beaucoup. Aujourd'hui votre Office construit en moyenne entre 5 et 10 logements par an et en rénove entre 50 et 60 dans le même temps.

Les priorités du conseil d'administration sont claires : permettre à Creusalis de conserver sa forte implantation dans le département (+ de 5200 logements aujourd'hui) et sa qualité de service aux locataires. Pour cela, je sais pouvoir compter sur l'engagement de nos services et de l'ensemble du conseil d'administration.

Patrice Morançais.

## ■ Conseil d'administration de Creusalis : deux nouveaux membres et une nouvelle vice-présidente

**Le 18 septembre 2019, le conseil d'administration de Creusalis a accueilli deux nouveaux membres. Guy Avizou et Guy Marsaleix remplacent respectivement Jean-Luc Léger et Gérard Gaudin. Par ailleurs, l'organe décisionnaire du bailleur a une nouvelle vice-présidente en la personne d'Annie Chamberaud.**



De gauche à droite : Annie Chamberaud, nouvelle vice-présidente, Patrice Morançais, président, Frédéric Suchet, directeur général et Guy Marsaleix, nouvel administrateur de Creusalis.

Guy Avizou, conseiller départemental du canton de Guéret, et Guy Marsaleix, maire de Mortroux et conseiller départemental du canton de Bonnat ont donc rejoint le conseil

d'administration de Creusalis lors de la séance ordinaire du 18 septembre 2019. Ces deux élus fortement ancrés sur le territoire de la Creuse participeront désormais activement aux décisions prises par l'Office. Lors de cette même séance du 18 septembre, Annie Chamberaud, par ailleurs présidente de la Commission d'Attribution des Logements a été nommée vice-présidente de Creusalis.

Le conseil d'administration est le principal organe décisionnaire de l'Office. Il est composé de 23 membres dont 4 élus par les locataires de Creusalis, 6 conseillers départementaux, 2 conseillers municipaux, 5 personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement ou d'affaires sociales, 1 représentant des associations œuvrant dans le domaine du logement, 3 membres d'organismes partenaires (CAF, UDAF, CIL) et 2 membres de syndicats des salariés.

## ■ Creusalis débute la construction de 10 nouveaux logements à La Souterraine

**En septembre 2019, Creusalis a débuté la construction de 10 nouveaux logements situés à La Souterraine dans le lotissement de la Jéraphie. La commercialisation des logements est prévue pour la fin de l'année 2020.**



Creusalis continue d'étoffer son offre de logements. L'Office a débuté la construction de 10 nouveaux logements en semi-collectif situés dans le lotissement de la Jéraphie à La Souterraine. Cette opération de construction représente un investissement de

1 105 000 € cofinancé par Creusalis, l'État, le Département de la Creuse, la Ville de La Souterraine, la Caisse des Dépôts et le groupe Action Logement.

L'immeuble sera composé de deux niveaux avec 5 logements en rez-de-chaussée et 5 logements à l'étage. Une grande cour-sive en métal sera aménagée afin de garantir un accès individuel à tous les logements. Ce programme de construction intègre 6 T2 et 4 T3 avec une cuisine ouverte sur le séjour, des salles d'eau munies d'une douche et un chauffage individuel au gaz. Ce programme répond un besoin réel en matière de logements neufs à La Souterraine. En effet, le taux de vacance des logements situés sur ce territoire est particulièrement faible au regard des tendances observées sur le département.

## ■ Priorité aux rénovations

**Diminution de la population creusoise, augmentation de la vacance locative, baisse des ressources financières... Voilà trois bonnes raisons pour Creusalis de concentrer ses moyens sur la rénovation des logements déjà existants. Petit tour d'horizon des rénovations en cours.**

le plus ambitieux jamais entrepris par Creusalis : 181 logements, 2 ans de travaux et 4 750 000 € d'investissements. Ce programme a lui aussi pour vocation première d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments. Le chantier a tout juste commencé et devrait être terminé fin 2021.

### **42 logements à Bousnac**

Dans le quartier Pasteur à Bousnac, Creusalis va rénover 42 logements. Ce programme comprend le remplacement des menuiseries, l'isolation par l'extérieur, la création d'une ventilation, le remplacement des appareils sanitaires, la réfection de l'électricité et le passage en eau chaude collective. Début des travaux en décembre.

*\*Ces programmes sont financés par Creusalis (grâce aux garanties d'emprunts des collectivités) le FEDER, le conseil départemental et la caisse des dépôts.*

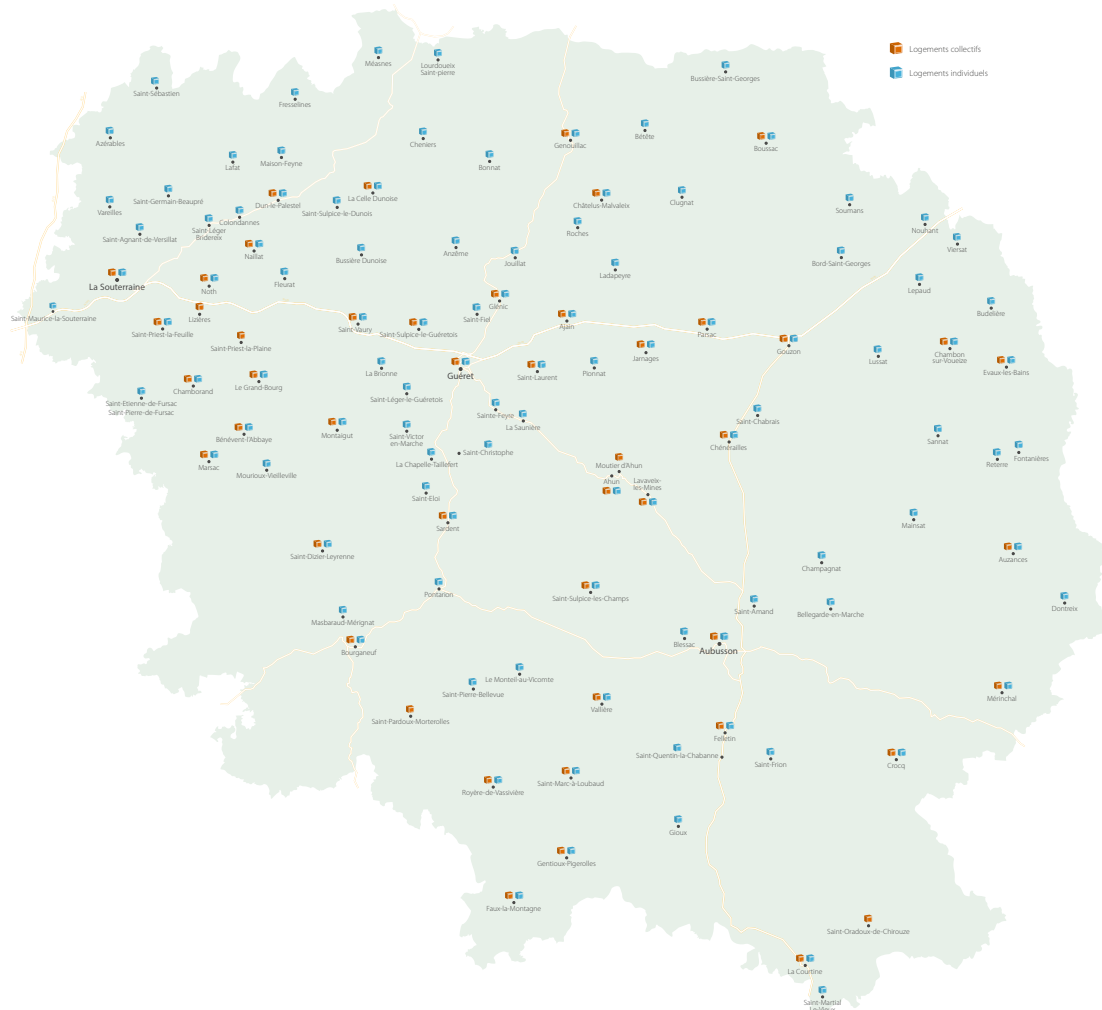
### **28 logements à Dun-le-Palestel**

Depuis le début du mois de décembre 2018, Creusalis rénove 28 logements, rue des Mottes à Dun le Palestel. Ce programme se concentre essentiellement sur l'amélioration des performances énergétiques. La rénovation des façades avec la pose d'un isolant extérieur et le remplacement des menuiseries donnent un sacré

coup de jeune au quartier. D'autant plus que les 10 logements individuels situés à quelques mètres ont eux aussi été rénovés (réfection des couvertures, remplacement des fenêtres et nettoyages de façade).

### **181 logements à Guéret, rue Charles de Gaulle**

C'est le programme de réno-



# ■ Creusalis concrétise le rachat de 541 logements

**En l'espace de quelques mois, le bailleur public de la Creuse a acquis 547 logements sociaux, des maisons pour la plupart. Avec ces deux rachats successifs, Creusalis met en œuvre sa stratégie d'acquisition qui vise notamment à compenser la baisse de ses recettes.**

Ces derniers mois ont été particulièrement importants pour Creusalis. Le 11 avril 2019, Frédéric Suchet, directeur général de Creusalis, a signé l'acte définitif qui scelle l'acquisition des 167 logements creusois de Dom'Aulim. Le 2 septembre 2019, une nouvelle acquisition portant sur 374 logements a été signée avec France Loire.

Ces deux rachats successifs permettent à Creusalis de porter son parc locatif à plus de 5200 logements sociaux familiaux répartis sur 111 communes de la Creuse.

### **Plus de logements à gérer mais un même niveau d'entretien**

Ceux qui étaient déjà locataires de Creusalis avant ces opérations

ne seront pas pour autant laissés de côté. 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. Par ailleurs, les 120 professionnels de Creusalis se sont mis en ordre de marche pour assumer la gestion du parc dans son intégralité.

## Deux rachats stratégiques pour compenser une baisse des recettes...

Ces deux opérations d'acquisitions sont la concrétisation directe d'une stratégie d'investissement active adoptée par l'Office. En investissant dans de nouveaux logements, l'Office va percevoir davantage de loyers, ce qui lui permettra de faire face à la diminution de ses ressources. Il faut rappeler que la baisse des APL actée par le gouvernement en février 2018 est entièrement compensée par les bailleurs sociaux via une diminution des loyers. Cette réduction de loyer de solidarité (RLS) engendre une baisse notable des recettes.

## ...et enrayer la baisse du nombre de biens gérés par Creusalis

Ces acquisitions permettent aussi d'enrayer la baisse du nombre de biens gérés par Creusalis suite aux opérations de démolition qui ont eu lieu ces dernières années. La population du département ayant sensiblement baissé ces dernières décennies, de nombreux logements s'étaient trouvés vacants et des opérations de démolition avaient été engagées. En rachetant ces logements sociaux déjà existants, l'Office peut percevoir de nouvelles ressources sans augmenter le nombre global de logements sociaux sur le département et sans qu'il soit nécessaire de reconstruire.

## Pourquoi racheter des logements après en avoir démoli ?

La démographie de la Creuse est caractérisée par une très faible densité de population avec une constante diminution depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle. Selon les chiffres publiés par l'Insee, la population était de 146 214 individus en 1975 et de 119 502 en 2018.

Ce déclin démographique provoque une vacance des logements aujourd'hui trop nombreux sur le territoire. Pour Creusalis, la conséquence immédiate est d'entretenir un nombre important de logements vides sans percevoir de loyers. Cette situation pèse lourdement sur les finances de l'Office.

En rachetant des logements déjà existants, l'Office enrayer la baisse du nombre de logement qu'il gère et peut percevoir de nouveaux loyers, donc de nouvelles ressources, sans augmenter le nombre global de logements sociaux sur le département. Par ailleurs, les logements rachetés sont dans leur quasi-totalité des maisons individuelles et sont plus en adéquation avec les demandes actuelles.



Ce pavillon fait partie des 167 logements achetés à Dom'Aulim



# ■ Le tri des déchets, une lutte de tous les instants

**En Creuse, environ 30 000 tonnes d'ordures ménagères sont produites chaque année. Si les Français sont de plus en plus nombreux à trier leurs déchets, les mauvaises habitudes sont encore tenaces. Déchets jetés par la fenêtre, ordures ménagères mises dans les mauvais conteneurs, encombrants déposés sur le trottoir, le tri est encore loin d'être parfait.**

C'est une journée comme une autre pour Nordine Derras, médiateur de proximité chez Creusalis. « En général, je vérifie les poubelles. Si je vois qu'un déchet n'est pas dans la bonne poubelle, je le remets là où il doit être », explique-t-il. Nordine a signé un CDI chez Creusalis en 2010 et couvre aujourd'hui trois quartiers situés à Guéret : Madeleine Chapelle, Sylvain Blanche et Beauregard. Avec

plus de 160 logements répartis dans ces trois quartiers, le travail ne manque pas : « je ne peux pas vérifier et trier les déchets de tous les habitants, ce serait un travail à plein temps. Mais j'essaie de faire au mieux », souffle-t-il entre deux levées de poubelles. Parmi les erreurs les plus couramment faites par une partie des locataires : des sacs fermés dans les conteneurs dédiés aux déchets

recyclables - les déchets recyclables doivent être mis en vrac ! -, des ordures ménagères mises dans les conteneurs bleus ou des encombrants posés au bas des immeubles. « S'agissant des encombrants, c'est aux habitants de se rendre à la déchèterie. Les employés de la mairie passent régulièrement pour les récupérer mais ils n'auraient pas à le faire si chacun assurait

le tri convenablement », renchérit Nordine.

Pourtant, les logements Creusalis dont les déchets sont gérés par Evolis 23 ne manquent pas de conteneurs en tous genres. Tous les quartiers sont équipés de la même façon : des poubelles marron ou grises pour les ordures ménagères et des poubelles bleues ou jaunes pour les déchets recyclables. En 2016, Creusalis a également installé des composteurs pour recevoir les déchets organiques. « Il suffit de mettre ses épluchures, coquilles d'œufs et restes de nourriture dans ces bacs puis de les recouvrir de broyat », explique Nordine. Des bioseaux - petit seau spécialement conçu pour récolter ses déchets organiques - peuvent être distribués gratuitement aux locataires qui souhaitent faire leur propre compost. À côté des conteneurs et composteurs, on trouve aussi des points de collecte dédiés aux textiles. Tous les vêtements et chaussures doivent être mis dedans. « Honnêtement, nous avons tout ce qu'il faut pour faire un bon tri. Il faut juste prendre le temps de bien faire les choses. Il faut se responsabiliser », confie Nordine.

## **Des agents chargés de trier les déchets manuellement**

Car contrairement à ce que l'on pourrait penser, le tri ne s'arrête pas en bas des immeubles : il ne fait que débiter. « Les gens ne se doutent pas forcément

des moyens humains et matériels qu'il faut pour assurer toute la chaîne de tri », confie Olivia Chatenet, chargée de communication chez Evolis 23, établissement public chargé d'assurer les collectes et le tri des déchets sur une partie du territoire. Evolis 23 intervient sur 89 communes sur le Nord Ouest de la creuse. Avec plus de 65 000 habitants concernés, l'établissement public gère les déchets de plus de la moitié de la population creusoise. La flotte de camions d'Evolis 23 - une quinzaine -, collecte les ordures ménagères et les recyclables du lundi au jeudi. Les déchets sont transportés par camion jusqu'au site de Noth avec des destinations finales différentes selon leur nature. Les ordures ménagères sont enfouies dans le centre d'enfouissement situé à Gournay dans l'Indre tandis que les déchets recyclables sont triés sur place dans le centre de tri. Chaque année, Evolis 23 gère environ 13 500 tonnes d'ordures ménagères et 5 000 tonnes de déchets recyclables. Et côté déchets recyclables, il y a visiblement des efforts à faire.

« 75% des déchets qui arrivent chez nous sont valorisés, ce qui signifie qu'un certain nombre de déchets mis dans les poubelles jaunes ou bleues ne sont pas au bon endroit », explique Olivia Chatenet. Lorsque les déchets arrivent, ils sont passés au crible, « c'est un gros tamis qui assure l'évacuation des toutes petites pièces comme les bouchons, les petits papiers déchirés, etc. Le tri final est assuré par des

agents ». Pour assurer ce travail, Evolis 23 emploie 5 agents à temps plein ainsi que 13 agents employés par La Boîte à Papiers, une entreprise de réinsertion. Chaque agent est chargé de trier une matière en particulier. Les agents séparent les cartons, le papier, les bouteilles, les flacons et bidons en plastique, l'acier, l'aluminium et les briques alimentaires. « Ce travail peut-être dangereux, notamment lorsqu'on retrouve des seringues ou du verre sur le tapis. D'où l'importance de bien trier ses déchets en amont », précise Olivia. Une fois tous les déchets triés, ils sont mis en balle avant d'être revendus à des usines ou des centres de traitement où ils entameront leur seconde vie.

Et si les Français doivent encore fournir quelques efforts pour assurer un recyclage parfait, ils sont de plus en plus nombreux à assurer le tri à la maison. D'après un sondage BVA publié en avril 2019, plus de huit Français sur dix affirment trier régulièrement chez eux le papier ou le carton, le verre et le plastique. Pour rappel, une tonne de papiers recyclés permet d'épargner 17 arbres quand une tonne de plastiques recyclés permet d'économiser jusqu'à 800 kg de pétrole brut. À ce jour, le recyclage reste l'une des solutions les plus efficaces pour diminuer la consommation des matières premières et réduire l'empreinte environnementale des hommes.





## Simplifiez-vous la vie, optez pour le prélèvement automatique

Trois dates de prélèvement au choix : le 05, le 10 ou le 15 de chaque mois.



Creusalis vous propose une solution rapide, simple et sécurisée pour régler vos avis d'échéance\* : le prélèvement automatique.

Renseignez-vous sur l'espace locataires de [www.creusalis.fr](http://www.creusalis.fr) ou au **05 55 51 95 50**

\*A l'exception du règlement de la régularisation annuelle des charges qui ne peut pas être fait par prélèvement automatique.



### A LOUER - APPARTEMENT AVEC 2 CHAMBRES

Guéret



#### Description du bien :

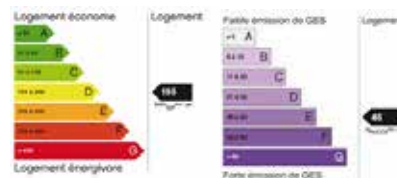
Situé dans le centre de Guéret, cet appartement de 66 m<sup>2</sup> est composé d'un séjour, d'un petit balcon, d'une cuisine séparée, d'un cellier, d'une salle de bain avec baignoire, d'un WC séparé et de 2 chambres avec placards.

Ce Logement est conventionné APL. L'appartement est équipé de menuiseries et PVC, de volets roulants et de fenêtres avec double vitrage.

Les provisions pour charges, qui sont soumises à régularisation annuelle, comprennent les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, l'eau et le chauffage (chauffage urbain).

Logement social soumis à conditions d'attribution (2 foyers sur 3 sont éligibles au logement social). Contactez les services de Creusalis pour plus d'informations.

Loyer : 329 €  
Provisions sur charges : 176 €  
Dépôt de garantie : 328 €  
Réf. Logement : 01220010



**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**