

# à deux pas

N° 35

LE MAGAZINE DES LOCATAIRES

AUTOMNE 2017

ACTUALITÉS

## Baisse des APL, sauvons le logement social

DOSSIER

La propreté en question > p. 2

VIE DES QUARTIERS

Un concert après l'école > p. 16

CUS habitat

Office Public de l'Habitat  
de l'Eurométropole de Strasbourg



## LE PLAN LOGEMENT MENACE LA PÉRENNITÉ DU LOGEMENT HLM

« Je veux partager ici, avec vous, mon indignation quant aux nouvelles mesures du plan de réforme du logement proposé par le gouvernement. Cette baisse annoncée des APL, jusqu'à 60€ par mois, sans concertation préalable, est une remise en cause du modèle économique solidaire développé depuis plus d'un siècle par les bailleurs sociaux. Concrètement, le poids de cette mesure représente pour CUS Habitat l'équivalent des fonds mobilisés en 2018 pour construire 180 logements neufs et réhabiliter 1 487 logements. La pérennité de nos investissements, au bénéfice exclusif de nos locataires est, par ces mesures, immédiatement et durablement menacée.

Cette mesure aura aussi des répercussions directes sur notre environnement économique, en portant préjudice à l'ensemble des acteurs du secteur du bâtiment, aux grands groupes, aux PME et aux artisans. Je m'interroge aussi sur les conséquences environnementales de ces mesures d'austérité budgétaire sur la poursuite des réhabilitations énergétiques de nos immeubles.

Enfin cette mesure pénalise en premier lieu les locataires du parc Hlm français en remettant en cause la capacité de nos organismes à entretenir, rénover et construire pour répondre aux besoins des territoires. Aujourd'hui, pour l'Eurométropole de Strasbourg, ce sont plus de 20 000 demandeurs de logements sociaux en attente d'un logement adapté. Si la réforme est nécessaire, elle doit se faire dans le dialogue. »

**Philippe Bies**  
Président de CUS Habitat



**POUR TOUTE DEMANDE D'INTERVENTION TECHNIQUE ET LOCATIVE, NOS CONSEILLERS SONT À VOTRE ÉCOUTE AU**

**03 88 60 83 83**

■ Pour joindre plus facilement nos conseillers, appelez de préférence aux heures bleues ou jaunes (sauf pour les interventions techniques urgentes) :

8h	9h30	11h	12h
13h	14h	15h30	16h

■ Accueil dans nos agences et antennes du lundi au vendredi

8h00 - 12h00 et 13h00 - 16h00 et/ou sur rendez-vous.

■ Ascenseur centre d'appels n° vert 0800 21 00 53

■ Numericable service clients 39 90 puis composez le 3, puis le 2.

■ Siège du CUS Habitat

03 88 21 17 00  
8h00 - 12h00 et 13h00 - 17h00  
16h00 le vendredi

**à deux pas**  
LE MAGAZINE DES LOCATAIRES

« À DEUX PAS » - MAGAZINE DE CUS HABITAT  
TRIMESTRIEL - N°35 - AUTOMNE 2017

ISSN : 2105-1755

CUS Habitat, Pôle de l'habitat social  
24 route de l'Hôpital  
CS 70128 - 67028 STRASBOURG

[www.cushabitat.fr](http://www.cushabitat.fr)

Directeur de la publication :  
Jean-Bernard Dambier

Responsable d'édition :  
Service Communication CUS Habitat  
[communication@cushabitat.fr](mailto:communication@cushabitat.fr)

Rédaction : Corinne Maix

Photos : Geneviève Engel, CUS Habitat

Conception : Citeasen.fr



Agissez pour le recyclage des papiers avec CUS Habitat et Ecofolio.



LA DERNIÈRE ENQUÊTE DE SATISFACTION MENÉE AUPRÈS DES LOCATAIRES A RÉVÉLÉ UNE CERTAINE INSATISFACTION QUANT À LA PROPRIÉTÉ DE VOS IMMEUBLES. SEULS 43 % D'ENTRE VOUS SONT SATISFAITS DE LA PROPRIÉTÉ DES PARTIES COMMUNES.

Conscient de l'importance de la propreté dans votre qualité de vie au quotidien, A Deux Pas répond aux questions que vous vous posez sur l'organisation du nettoyage des parties communes. Vous découvrirez peut-être tous ceux qui agissent au quotidien, avant que la négligence ou les incivilités ne dégradent ces espaces partagés. Vous le pointez d'ailleurs dans la même enquête de satisfaction, puisque **60% d'entre vous associent la négligence des locataires au manque de propreté.**

**QUI S'OCCUPE DU NETTOYAGE DES HALLS D'ENTRÉE ET DES CAGES D'ESCALIER ?**

**IL EXISTE 3 SYSTÈMES DE NETTOYAGE DE CES PARTIES COMMUNES :**

**75%** **des immeubles sont entretenus par les régies de quartier.** Dans la grande majorité des bâtiments, le personnel de la régie lave l'entrée, les paliers et les escaliers une fois par semaine, selon un planning connu du responsable de site. Dans les tours, le nettoyage de l'entrée est parfois nécessaire 3 fois par semaine. Puis, le gardien vérifie de façon aléatoire et régulière que le nettoyage a été bien fait.



# La propreté en questions

• Une partie du patrimoine de CUS Habitat est encore entretenue par une équipe de sept femmes de ménage. Elles interviennent pour le nettoyage des parties communes. En cas d'absence de la femme de ménage, une régie de quartier est mandatée pour exécuter le nettoyage à sa place.

**25%**

**des immeubles sont entretenus par les locataires eux-mêmes, par roulement, après accord collectif.**

Un planning affiché dans les parties communes définit la semaine de nettoyage du palier et de la volée d'escaliers de chacun (balayage et serpillère). Les locataires du rez-de-chaussée assurent le nettoyage du hall d'entrée. Ce système de nettoyage ne coûte rien aux locataires quand chacun respecte ses obligations. Le nettoyage doit être effectué le lundi, ce dont viendra s'assurer le gardien sur place. En cas de manquement à cette obligation, le

locataire concerné reçoit un avertissement et le gardien se déplace une seconde fois pour vérifier. Si le nettoyage n'est toujours pas fait, le gardien envoie la régie pour un nettoyage au plus tard le mercredi.

*Ça fait*  
**RÉFLÉCHIR**

- Une prestation réalisée exceptionnellement par la régie est facturée 20,81 € sur la quittance de loyer du locataire défaillant.
- 52 gardiens vérifient chaque lundi le nettoyage de 1 500 entrées d'immeubles. Le temps passé à vérifier une seconde fois le nettoyage, c'est du temps en moins pour l'entretien des bâtiments.

*Ça fait*  
**RÉFLÉCHIR**

- En 2016, 1,9 million d'euros a été réglé aux régies de quartier pour le seul nettoyage des parties communes. Ce chiffre est en hausse, car ce système est privilégié pour les constructions neuves.
- Les régies emploient une part de salariés en insertion. Pour 1 000 € facturés à CUS Habitat, elles s'engagent par contrat à réaliser 10 à 15 heures d'insertion. En 2016, cela représente plus de 2 300 jours d'embauche pour des salariés en insertion, souvent issus des différents quartiers de Strasbourg.



## QUI S'OCCUPE DES POUBELLES ?

- Le tri sélectif des ordures ménagères est mis en place progressivement dans les quartiers de Strasbourg et après les rénovations. Il participe à une meilleure gestion du ramassage des ordures, par les équipes de l'Eurométropole de Strasbourg quand les conteneurs sont enterrés.
- Quand les bennes bleues et jaunes sont situées dans des locaux poubelles, ce sont les 11 balayeurs de CUS Habitat et les équipes des régies qui les sortent et les déposent, aux points de ramassage, 2 jours par semaine.
- Les 3 200 poubelles bleues sont nettoyées 5 fois par an, les 1 000 poubelles jaunes 2 fois par an par l'entreprise SITA.
- CUS Habitat achève sa campagne de condamnation des derniers vide-ordures en service.



## Ça fait RÉFLÉCHIR

- Ayez le bon réflexe d'emballer vos déchets non recyclables dans un sac fermé et de toujours le déposer dans le bac poubelle (pas à côté).
- Les ordures entreposées hors conteneurs font perdre beaucoup de temps aux équipes qui déposent les poubelles sur la voie. De plus, elles entraînent des traces et des salissures au sol qui dégradent l'hygiène des locaux poubelles et attirent les nuisibles.
- Respectez les couleurs et les règles du tri sélectif. Trop d'erreurs peuvent remettre en cause le tri dans votre quartier et augmenter le prix payé pour le ramassage des poubelles, imputé sur vos charges.

# Tuto

## MON NETTOYANT MULTI-USAGE MAISON



Le matériel

Fabriquez votre nettoyant multi-usage pour l'entretien de toute la maison. Quelques ingrédients bon marché, une recette simple, un vaporisateur pour le côté pratique vous suffisent pour préparer un produit économique, écologique et efficace pour désinfecter et nettoyer la cuisine, la salle de bain et même les vitres.

### LA RECETTE POUR UN BIDON D'1 LITRE

- Un peu moins d'1 litre d'eau chaude
- 4 cuillères à soupe de bicarbonate de soude (en supermarché, droguerie, magasin de bricolage)
- 8 cuillères à soupe de vinaigre blanc
- 20/30 gouttes d'huiles essentielles, selon vos préférences : eucalyptus, lavande, citron, pin sylvestre, menthe poivrée, cannelle... pour parfumer votre nettoyant



1

Mélanger le bicarbonate et l'eau chaude



2

Ajouter du vinaigre blanc et de l'huile essentielle

3

Le vaporisateur est prêt à l'action



## BON À SAVOIR

Une campagne annuelle de désinsectisation est menée chaque année dans l'ensemble du patrimoine. Les interventions pour dératisation interviennent à la demande du responsable de site ou des locataires. La meilleure prévention pour éviter les nuisibles est de garder les parties communes propres (pas de reste de nourriture, pas de vieux matelas ou de sacs poubelles déposés hors des bennes).

## QUI NETTOIE LES ALLÉES ET LES PARKINGS ?

L'entretien des routes, des trottoirs, etc. est lui aussi partagé entre les régies et l'équipe des balayeurs de CUS Habitat. Ce sont également eux qui gèrent l'enlèvement des objets encombrants, signalés par les gardiens ou par les locataires. Ces dépôts « sauvages » sont passibles d'amendes et peuvent être qualifiés d'incivilités, tant ils génèrent de l'encombrement et de l'insalubrité dans les espaces communs (les caves, les cours, les parkings souterrains). Ils créent aussi des problèmes de sécurité, en cas d'incendie.

## QUI PEUT AMÉLIORER LA PROPRETÉ ?

- CUS Habitat a une organisation bien rodée des différents intervenants de nettoyage et organise de nombreux contrôles sur le terrain.
- CUS Habitat a également mis en place une soixantaine de caméras dans des entrées sensibles ou régulièrement squattées pour éviter le vandalisme, les dégradations et les incivilités qui perturbent la tranquillité des habitants et nuisent à la propreté. Le contrôle d'accès par badge, dans les bâtiments neufs ou réhabilités, aide aussi au maintien de la propreté.
- CUS Habitat mène régulièrement des opérations de sensibilisation ciblées, en porte-à-porte, pour convaincre les locataires de changer leurs habitudes.

## Ça fait

### RÉFLÉCHIR

L'enlèvement des encombrants a coûté 500 000 euros à CUS Habitat en 2016 (237 000 € en 2011). C'est autant de budget qui n'est pas consacré au meilleur entretien ou équipement de vos logements.

« C'est tous ensemble que nous pouvons agir pour la propreté ! En respectant les règles du vivre ensemble et en respectant le nettoyage et le travail des équipes chargées de la propreté. »

## BON À SAVOIR

Il appartient à chacun d'apporter en déchetterie les objets devenus inutiles qui n'ont rien à faire dans les poubelles : vieux meubles, canapés, matelas, vélos, électroménager, appareils de chauffage... 6 déchetteries sont ouvertes gratuitement aux habitants de la CUS, même le dimanche matin.

Des déchetteries mobiles sont également mises en place dans les communes de moins de 10 000 habitants (voir le calendrier de collecte sur [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu)). Et si vous n'avez pas de véhicule, vous pouvez également appeler le service de l'Eurométropole au 03 68 98 78 21 (de 5h à 12h) qui se déplacera lui aussi gratuitement sur rendez-vous.



## Quand les enfants donnent l'exemple

Dans le quartier Rissler à Neudorf, où les problèmes de poubelles sont récurrents, de jeunes locataires motivés, conduits par Françoise Benoît de la CLCV, ont conçu ensemble un petit dépliant qui rappelle les bons gestes en matière de gestion des ordures ménagères. Ces jeunes ambassadeurs du tri et du respect de la propreté iront porter leur message chez leurs voisins et dans leur famille, avec l'espoir de faire bouger les choses dans le bon sens.



## Pôle de l'habitat social - Route de l'Hôpital à Strasbourg

# Quoi de neuf dans le hall

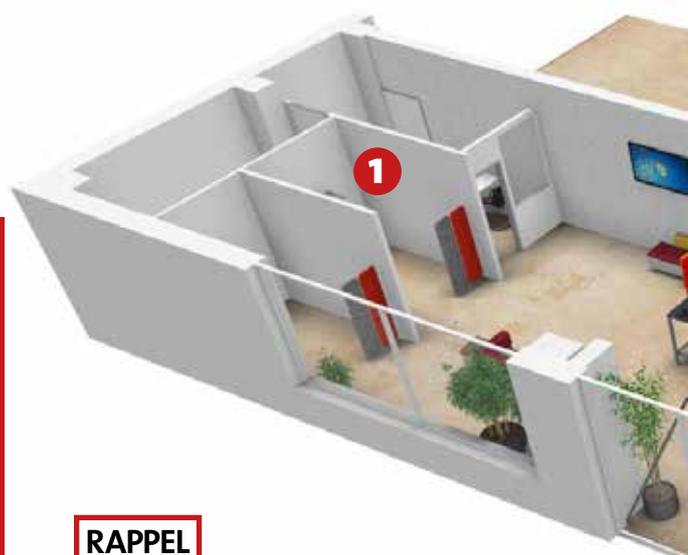
PLUS DE SERVICES, PLUS D'INFORMATIONS, PLUS PRATIQUE : VOILÀ CE QUE VOUS RÉSERVE LE HALL D'ACCUEIL DU PÔLE DE L'HABITAT SOCIAL PARTAGÉ PAR CUS HABITAT ET HABITATION MODERNE, DÈS LE 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018, POUR UN MEILLEUR ACCUEIL.

**C**e réaménagement va vous permettre de trouver plus rapidement des réponses à vos demandes, quand vous vous déplacez dans nos locaux. Que vous veniez payer votre loyer, poser une question sur votre dossier ou remplir une demande de logement en ligne. L'accueil a été pensé pour faciliter votre orientation, vous faire gagner du temps ou même patienter dans de bonnes conditions, notamment grâce au nouvel espace enfants.

### DE NOUVEAUX SERVICES

- Un guichet d'orientation pour trouver rapidement le bon interlocuteur.
- Des bornes de paiement automatique pour régler votre loyer.
- Une borne internet pour saisir votre demande de logement en ligne ou consulter le site internet de CUS Habitat.

- 1 Bornes de paiement automatique
- 2 Borne internet
- 3 Espace enfants
- 4 Guichet d'orientation
- 5 Zone d'attente
- 6 Guichet d'accueil



### RAPPEL

#### POUR VENIR AU SIÈGE

#### DE CUS HABITAT 24 ROUTE DE L'HÔPITAL

Tram A et D : Etoile Bourse

Bus 1 : Hôtel de Police et Bus 14 et 24 : Etoile Bourse

Parking Vélos

Parking Saint-Nicolas

**Pour nous contacter 03 88 21 17 00**



### **LES NOUVELLES BORNES DE PAIEMENT AUTOMATIQUE : PLUS SIMPLES ET PLUS PRATIQUES !**

Les caisses de paiement vont être remplacées par des bornes de paiement automatique. Une première borne sera mise en place durant le mois de décembre, avant un remplacement complet en janvier 2018.

### **EN ACCESSIBILITÉ TOUTE L'ANNÉE**

Elles seront accessibles toute la journée : du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h à 17h (16h le vendredi).

Comme pour le paiement en caisse, vous devrez vous munir de votre avis d'échéance, pour un règlement en espèces ou par carte bancaire.

### **POUR ÉVITER DE VOUS DÉPLACER**

D'autres possibilités de paiement vous sont proposées :

- Les modes de paiement classiques : par chèque, par virement, par le service « je paie en ligne » sur le site CUS Habitat

### **PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE.**

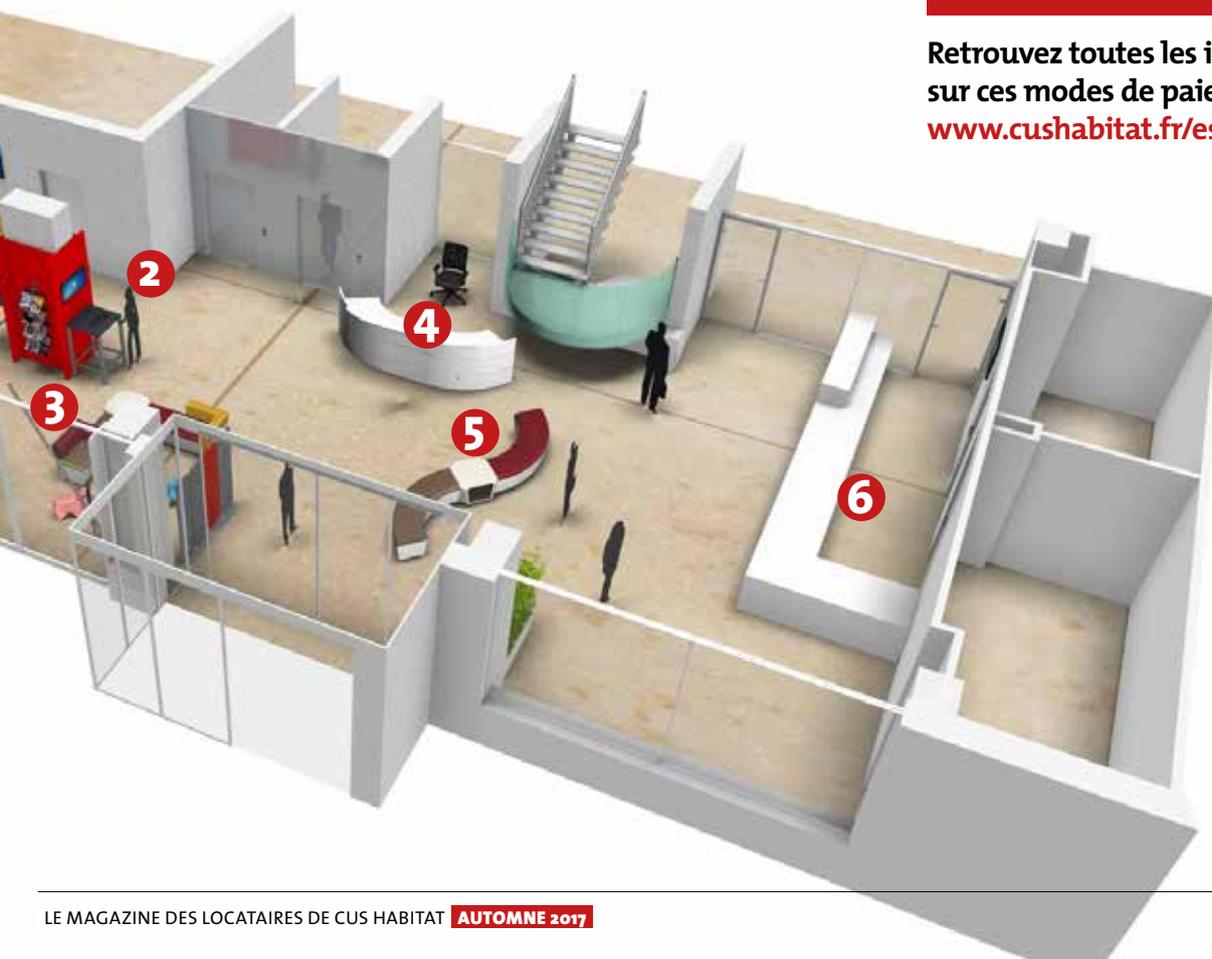
Rapide et sans frais, c'est le moyen le plus sûr pour respecter vos échéances de paiement.

#### **Simple, gratuit, rapide à mettre en place**

Le mandat de prélèvement automatique c'est un simple formulaire à remplir et à déposer à votre chargé de clientèle ou à l'accueil de votre agence CUS Habitat, accompagné d'un Relevé d'Identité Bancaire (RIB). Il est disponible dans votre agence ou en téléchargement sur le site internet (Espace Locataire/ rubrique "Le loyer").

Retrouvez toutes les informations sur ces modes de paiement sur [www.cushabitat.fr/espacelocataire](http://www.cushabitat.fr/espacelocataire)

# d'accueil ?



OSTWALD - RUE DE MULHOUSE

# Du neuf, à côté du Kirchfeld

LE GROS ŒUVRE S'ACHÈVE SUR CETTE PARCELLE DESSERVIE PAR LA RUE DE MULHOUSE ET LA RUE D'ESCHAU, À OSTWALD. SUR CET ANCIEN PARKING DE LA CITÉ DU KIRCHFELD, UN BÂTIMENT DE 25 LOGEMENTS NEUFS, VIENDRA RENOUVELER L'OFFRE CUS HABITAT, DANS UN QUARTIER EN PLEINE RÉNOVATION.

Avec seulement 3 étages, le programme s'intégrera parfaitement aux maisons individuelles du quartier, et offrira des appartements du 2 au 5 pièces, accessibles aux personnes âgées ou handicapées. Des cuisines fermées à partir du T3, de belles surfaces avec des chambres d'au moins 12 m<sup>2</sup>, une salle d'eau complémentaire à la salle de bain dans les T5... l'aménagement des pièces a réellement tenu compte de la qualité de vie des

locataires. Pour le confort et la maîtrise des charges, le bâtiment répond aux préoccupations d'efficacité énergétique et sera chauffé par chaufferie collective gaz. Du fait de sa situation, des mesures particulières ont été prises, comme par exemple les entrées d'air qui se feront en façade et non sur les châssis des fenêtres pour la réduction du bruit. Ou encore, la façade en béton de 20 cm, doublée en extérieur par du polystyrène.

L'environnement est avant tout apprécié pour sa proximité avec la forêt et de nombreuses installations sportives. Un vrai plus pour les couples et les familles qui s'installeront à l'automne 2018.

## Focus

### MOINS DE BRUIT, C'EST IMPORTANT POUR ÊTRE BIEN CHEZ SOI !

54% des personnes qui vivent en ville\* se disent gênées par le bruit dans leur logement ! Il est vrai que le confort acoustique fait partie de la qualité de vie chez soi.

#### LE BRUIT SELON LA LOI

Tout bâtiment est soumis à des réglementations qui tiennent compte :

- du bâti : selon les matériaux de construction utilisés (brique, béton, isolation, fenêtres à double ou triple vitrage...), le bruit sera plus feutré.
- de ses équipements : une chaufferie, un ascenseur mais aussi un chauffe-eau individuel ou des convecteurs soufflants génèrent du bruit.
- de son environnement extérieur : la proximité des voies de circulation, les bruits de voisinage, une école, un stade...

Depuis 2013, il est obligatoire de fournir des tests d'acoustique au moment de l'achèvement de toute construction. La plupart des logements doivent être exposés à **moins de 37 décibels (dB)**.

Comparons : 40 dB c'est le bruit mesuré dans un musée, une salle de travail en ville fenêtre fermée et 30 dB, c'est une chambre calme ou un extérieur calme à la campagne.

#### QUELLES SONT LES SOLUTIONS QUI ATTÉNUENT LE BRUIT ?

- La menuiserie (châssis et vitrage double ou triple) et l'isolation du coffrage des volets roulants.
- L'isolement des façades.
- L'épaisseur des matériaux utilisés aux murs, aux sols, aux plafonds.

\* [www.ecologique-solidaire.gouv.fr/confort-et-qualite-dusage-dans-batiments](http://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/confort-et-qualite-dusage-dans-batiments)

Le Kirchfeld, un quartier en pleine mutation.



© Architecte Studio LM

## STRASBOURG – RUE DE L'UNTERELSAU

# 10 logements neufs livrés en août

LE CHANTIER S'EST ACHEVÉ ET LES LOCATAIRES ONT PU EMMÉNAGER EN AOÛT DANS CETTE NOUVELLE PETITE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE DE LA RUE DE L'UNTERELSAU.

Sa façade a un air de famille avec le bâtiment voisin, en termes de hauteur, de toiture et de traitement des terrasses. Mitoyen de cet autre immeuble CUS Habitat, l'entrée existante permet d'accéder aux places de parkings dédiées à chaque appartement.

Quatre T2, cinq T3 et un T4 profitent tous de prestations de qualité avec du carrelage dans la cuisine et les pièces d'eau, un chauffage au gaz équipé de robinets thermostatiques, une grande baie vitrée équipée de volets roulants électriques...

Un petit espace vert à l'arrière, un ascenseur, des caves, un espace vélos et des celliers dans la majorité des logements promettent un confort supplémentaire et une belle qualité de vie aux nouveaux locataires.



© Architecte : ARC TECH

## GEISPOLSHEIM VILLAGE - RUE DU FOSSÉ

# Ma maison à Geispolsheim

Depuis le 11 juillet, huit familles ont emménagé dans leurs maisons individuelles, de la rue du Fossé à Geispolsheim village. Un planning idéal pour profiter tout l'été du calme, de l'environnement et des jardins privés de ce petit programme résidentiel.



© Céline Ania OFFENBURGER

## Baromètre

2<sup>e</sup> trimestre 2017

### ENTRETIEN - MAINTENANCE PATRIMOINE

**18 150** interventions  
comprenant les bons régie, les ordres de service et les bons sur contrat  
(20 051 au 1<sup>er</sup> trimestre 2017)

### ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

**307** logements attribués  
(306 au 1<sup>er</sup> trimestre 2017)

### MAÎTRISE DES ÉNERGIES

**829 430** kWh  
produits grâce  
au solaire thermique (349 236  
au 1<sup>er</sup> trimestre 2017)

### CENTRE DE LA RELATION CLIENT

**25 179** appels traités  
(28 329 au 1<sup>er</sup> trimestre 2017)

### RÉHABILITATIONS

**107** logements  
réhabilités livrés  
(334 au 1<sup>er</sup> trimestre 2017)

**194,38** tonnes  
de rejets de Co<sup>2</sup> évitées  
(81,57 au 1<sup>er</sup> trimestre 2017)

# Vous habitez un logement social, connaissez-vous ses points forts ?

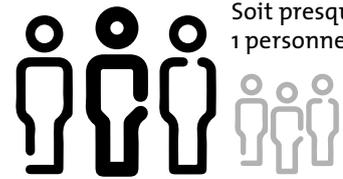
Lors du 78<sup>e</sup> congrès national de l'Union Sociale pour l'Habitat, qui s'est tenu du 26 au 28 septembre, à Strasbourg, les bailleurs de toute la France, des élus, des professionnels de l'habitat sont venus échanger et tracer des pistes d'avenir pour le parc Hlm. L'occasion pour A Deux Pas de mettre en lumière quelques chiffres pour le logement social aujourd'hui.

## DES LOGEMENTS TRÈS DEMANDÉS



**4,8**  
millions de logements HLM en France

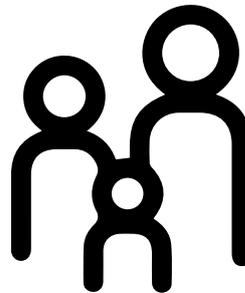
**10** millions de personnes habitent un logement social



Soit presque 1 personne sur 6 !

**500 000**

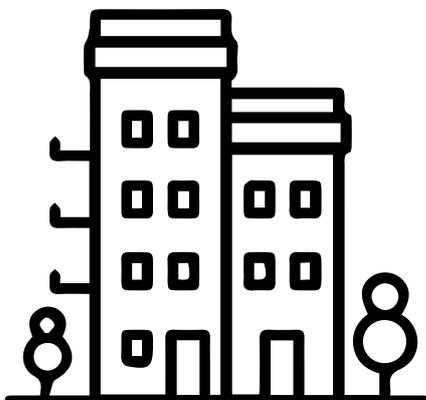
familles y emménagent chaque année



Et la demande est toujours plus forte : +50% dans les villes de plus de 100 000 habitants entre 2002 et 2012<sup>(2)</sup>.

## DES LOGEMENTS CONFORTABLES

Les logements Hlm sont souvent plus confortables que ceux du parc locatif privé, sur bien des aspects :



### De plus grande taille

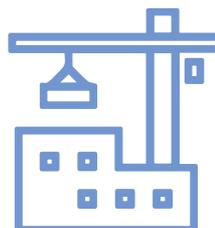
La taille moyenne d'un logement Hlm était de 67 m<sup>2</sup> en France en 2014<sup>(3)</sup>, contre 57 m<sup>2</sup> en moyenne pour les logements locatifs privés<sup>(4)</sup>.

### Plus économes en énergie

Ils consomment en moyenne 20 % d'énergie en moins<sup>(1)</sup> que l'ensemble des logements français. Les organismes Hlm ont engagé un programme d'amélioration de leurs 800 000 logements les moins performants et généralisé dès 2009 les bâtiments basse consommation (BBC). Aujourd'hui, les premières opérations « à énergie positive » sont en cours de livraison. Cette recherche de performance énergétique vise à faire baisser les charges et lutter contre la précarité énergétique.

### Des programmes neufs

Aujourd'hui les programmes les plus récents rivalisent avec le secteur privé et comptent en moyenne seulement 20 logements<sup>(5)</sup>.



(1) USH / août 2017 - (2) Le Monde 9 mars 2017

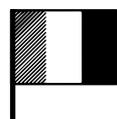
(3) Source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), au 1<sup>er</sup> janvier 2015, France entière, Parc Hlm

## DES LOYERS ADAPTÉS AUX REVENUS DES LOCATAIRES LES PLUS MODESTES



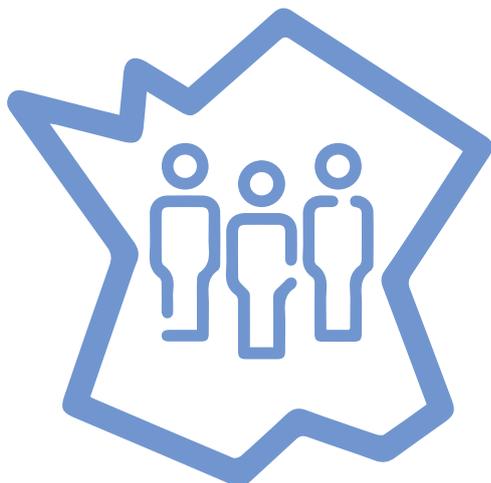
En moyenne, le prix de la location au mètre carré entre un logement social et un logement ordinaire peut varier du simple au double.

64%



Même si 64 % de la population française est éligible à un logement social<sup>(5)</sup> d'après les seuils de revenus, les niveaux de loyer sont réglementés et adaptés aux ménages les plus modestes. Ce système de seuil permet de conserver de la mixité dans les logements sociaux.

## QUI SONT LES LOCATAIRES DES LOGEMENTS SOCIAUX ?

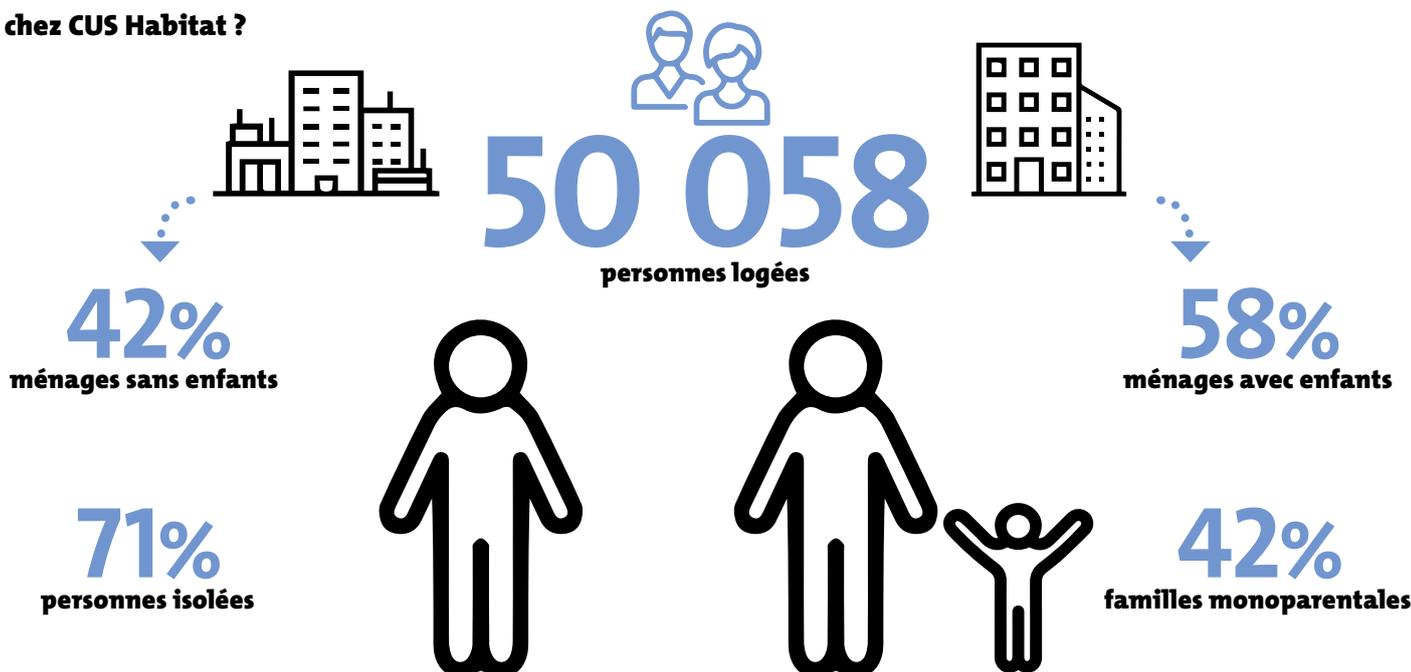


### A l'échelle nationale<sup>(6)</sup>

- **41%** des locataires sont des couples (avec ou sans enfant).
- Les personnes isolées sont majoritaires et se répartissent entre les personnes seules (**35%**) et les familles monoparentales (**20%**).
- **25%** de la population logée a plus de 65 ans.
- Les locataires de logements sociaux font partie des Français les plus modestes.

La moitié d'entre-eux ont un revenu qui les situe parmi les **25%** de personnes les plus pauvres de la population (contre **21%** en 1973)<sup>(2)</sup>.

## Et chez CUS Habitat ?



2,69 personnes par foyer

52 ANS C'est l'âge moyen du titulaire du bail

83% des attributaires d'un logement ont des ressources inférieures à 60 % du plafond de ressources Hlm

64% des locataires bénéficient d'une aide au logement, d'un montant moyen de 281 euros

Chiffres au 31/12/16

(4) Source : Clameur, situation moyenne entre 1998 et 2016 des relocations et locations nouvelles dans le secteur du locatif privé, mise à jour en février 2016

(5) USH / Août 2016 - (6) Actualité Habitat N°1063 de septembre 2017

# Dessine-moi des éco-gestes dans ton logement !

A L'ÉTÉ 2017, CUS HABITAT ET OCEA SMART BUILDING SE SONT ASSOCIÉS POUR PROPOSER À DES ÉCOLIERS DU QUARTIER ROTTERDAM, UNE ACTION ORIGINALE AUTOUR DES ÉCO-GESTES DANS LES LOGEMENTS.

En juin, les élèves de CM1 de l'école du Conseil des XV de la cité Rotterdam à Strasbourg, ont d'abord planché sur un questionnaire qui leur permettait de réviser leurs connaissances sur ce thème. Après échanges sur les bonnes pratiques à adopter dans son logement, les enfants ont réalisé des dessins représentant un ou plusieurs éco-gestes dans une pièce de leur appartement : cuisine, salon, salle de bain et chambre. Une initiative pédagogique, dont ils ne manqueront pas

de parler à la maison, pour convaincre leurs proches qu'on peut faire mieux au quotidien avec les économies d'énergie, la réduction des déchets, l'environnement... En septembre, à l'occasion du 78<sup>e</sup> congrès national de l'Union Sociale pour l'Habitat, une vidéo a été réalisée à partir des dessins des enfants, puis diffusée en continu sur le stand d'OCEA Smart Building. En récompense de l'investissement et de la motivation de ses élèves, la directrice de l'école s'est

vue remettre un chèque qui permettra de financer de nombreux équipements.

## QUI EST OCEA SMART BUILDING ?

L'entreprise assure depuis 30 ans, pour le compte de CUS Habitat, la gestion des compteurs d'eau chaude et d'eau froide, des compteurs thermiques et des répartiteurs de frais de chauffage, en étant toujours force de proposition pour la maîtrise des énergies.



Jean-Bernard DAMBIER, Directeur général de CUS Habitat et Emmanuel CROC, Président d'OCEA Smart Building ont remis ensemble un chèque de 3000 euros à Stéphanie Kling, Directrice de l'école élémentaire du Conseil des XV.



# Mobilisés contre la baisse des APL

**Baisses**  
**DES**  
**APL TOUS CONCERNÉS !**

La Fédération et les 256 Offices Publics de l'Habitat qu'elle représente se mobilisent pour défendre notre modèle de logement social.

## **SIGNEZ LA PÉTITION !**

Ensemble, mobilisons-nous pour que CUS Habitat puisse continuer d'assurer au mieux ses missions pour vous garantir un service de qualité.

Un collectif d'associations a lancé une campagne d'information et une pétition en ligne ([vivelapl.org](http://vivelapl.org)), de même qu'un collectif d'élus de tous bords ([www.change.org/p/personne-sauvons-le-logement-social](http://www.change.org/p/personne-sauvons-le-logement-social)).

N'hésitez pas à les signer et à les faire circuler autour de vous.

LE 17 OCTOBRE, PLUS DE 1000 PERSONNES, DONT DE NOMBREUX SALARIÉS CUS HABITAT, ONT MANIFESTÉ PLACE KLÉBER À STRASBOURG, POUR DÉFENDRE LE LOGEMENT SOCIAL.

Après la première baisse, en octobre, de 5 euros des Aides Personnelles au Logement (APL), puis l'annonce d'une nouvelle baisse d'ici 2018 pour tous les locataires de logements Hlm, les salariés du logement social manifestent leur inquiétude. La mobilisation des bailleurs sociaux avait d'ailleurs commencé à se mettre en place, lors du congrès de l'Union sociale pour l'habitat (lire page précédente) afin de

sensibiliser les locataires, les élus locaux, les partenaires et les entreprises sur les conséquences de cette réforme.

### **LA RÉFORME DES APL, QUELLES CONSÉQUENCES POUR VOUS LOCATAIRES ?**

Cette réforme prévoit une baisse des APL de 63 euros en moyenne par mois et par locataires. Cette baisse est compensée par une obligation pour tous les bailleurs Hlm

dont CUS Habitat de réduire ses loyers mais c'est avec vos loyers que nous construisons vos logements et que nous les rénovons. Au final avec cette réforme ce sont 10,6 millions d'euros en moins pour CUS Habitat qui se traduisent par 180 logements neufs qui ne pourront pas être construits, 1487 logements qui ne seront pas rénovés et les travaux d'entretien et de réparations courantes de vos immeubles seront aussi

considérablement réduits dès 2018. Il est aussi évident que si CUS Habitat n'est plus en capacité de construire de nouveaux logements, nous ne pourrons plus ou très difficilement répondre aux demandes de logements des personnes en difficultés. Ce sont les locataires ainsi que les demandeurs de logements sociaux les premiers pénalisés par cette réforme injuste.

# L'équipe du Portugal remporte la finale de l'Été Foot !



LE 9 SEPTEMBRE A MARQUÉ LA CONCLUSION DE L'ÉTÉ FOOT DES QUARTIERS.

Derniers qualifiés parmi 54 équipes, le Portugal (Neuhof) et la Belgique (Hoenheim) se sont affrontés pour les deux premières places, sur la pelouse du Stade de la Meinau. C'est la première fois que la finale de cette compétition, dédiée aux 6/13 ans locataires de CUS Habitat et Habitation moderne, se déroulait en lever de rideau d'un match de Ligue 1 du Racing Club de Strasbourg Alsace.

Après une rencontre très disputée, le Portugal a remporté la victoire et la coupe après une séance de tirs au but. Toute l'équipe sera récompensée d'un stage d'une semaine à la Racing Academy, lors des prochaines vacances scolaires.

**Bravo aux 518 participants et rendez-vous l'année prochaine pour la cinquième édition !**



FIN AOÛT, LES JARDINIERS DU JARDIN COLLECTIF ONT CONVIE LES HABITANTS DU QUARTIER À DÉCOUVRIR LEUR POTAGER. L'OCCASION DE BAPTISER CE LIEU DE RENCONTRES COMME « POTAGER DU CANAL ».

la liste d'attente est déjà longue, c'est avec une passion communicative que les jardiniers ont commenté leurs plantations et expliqué leurs astuces et techniques de culture biologique sans pesticide. Ahmed, Antonio, Simone, Joseph et les autres partagent l'amour de la terre, le bonheur

## BISCHHEIM

# " Le potager du Canal "

Les élus, les partenaires qui soutiennent le projet et les voisins curieux étaient venus nombreux pour partager un apéritif servi avec des spécialités préparées avec les légumes du jardin. Même si les parcelles n'ont aucun mal à trouver preneur, puisque

de voir pousser le fruit de leur travail, et celui de partager en famille et entre voisins des moments qui mêlent la détente et la convivialité.

### DES PROJETS QUI CULTIVENT LE VIVRE ENSEMBLE

Créé à l'initiative de l'équipe CSF de Bischheim-Hoenheim, et soutenu financièrement par CUS Habitat, ce projet participe pleinement au bien vivre ensemble. Ces dernières années, CUS Habitat a d'ailleurs soutenu plusieurs projets de jardins partagés, comme à HautePierre, au Neuhof avec l'association Agate (rue de Brantôme), à l'Elsau à côté du City-stade (rue Schongauer). Un projet est également en cours, avec les écoles, dans le quartier de la Musau.

**Vous rêvez d'un jardin collectif dans votre quartier et vous disposez d'une structure capable de porter le projet sur la durée ? N'hésitez pas à nous solliciter pour faire pousser votre jardin !**

## VOUS AVEZ LA PAROLE



ASSOCIATION  
DES LOCATAIRES  
INDÉPENDANTS  
DE STRASBOURG

**Chers locataires,** Il y a trois ans vous avez décidé de choisir et d'envoyer votre représentant siéger au sein du conseil d'administration de Cus Habitat. Depuis cette date nous n'avons eu de cesse de défendre vos intérêts.

A travers différentes instances, nous nous faisons votre porte-parole et votre défenseur.

Présents sur le terrain, nous menons différentes enquêtes pour faire un état des lieux du parc immobilier.

Ces rapports nous permettent, sur des éléments factuels de mener à bien notre mission.

Parfaitement conscients du désarroi dans lequel se trouve une partie des locataires, ALIS sera en toutes circonstances à leurs côtés.

Loin des préoccupations nationales et en partie partisans, notre priorité est de répondre à vos difficultés quotidiennes.

La responsabilité première des dirigeants de L'office, conformément aux conclusions de l'enquête de satisfaction, est de prendre conscience de la réalité du terrain et de remettre de « l'humain » dans les rapports qu'ils entretiennent avec leurs locataires.

Ensemble nous contribuerons à faire reculer la misère et « l'injustice sociale » en développant une mixité sociale réelle.

Dans le sens de notre engagement en votre faveur, ALIS s'est dotée d'un nouveau local situé au 16 rue Eugène-Delacroix à Strasbourg.

N'hésitez pas à nous rejoindre en adhérant à votre association.

L'équipe d'ALIS reste solidaire avec tous les locataires et poursuivra ses actions en leur faveur.

L'abbé Pierre disait : "Si vous savez tout sans savoir ce qu'est la misère de ceux qui souffrent, vous serez, avec toutes votre connaissance des chefs désastreux pour demain"

### POUR NOUS CONTACTER

A.L.I.S Association des Locataires Indépendants de Strasbourg / Ensemble solidaires. - 173 route de Schirmeck - 67200 Strasbourg  
Courriel : Alis.strasbourg@yahoo.fr



LA CNL  
1<sup>ÈRE</sup> ORGANISATION  
DE DÉFENSE DES  
LOCATAIRES

### Baisse des APL

Le congrès HLM vient de se tenir à Strasbourg du 26 au 28 septembre 2017 en présence de Jacques MEZARD, Ministre de la cohésion des territoires et Julien DENORMANDIE, Secrétaire d'Etat. Au même moment était publié le projet de loi de finances 2018 et les nouvelles ne sont pas vraiment bonnes.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre **toutes les aides au logement ont baissé de 5 €** et les locataires déjà en difficulté sont à 5 € près chaque mois.

Mais le projet de budget 2018 prévoit **une baisse de l'APL de 63 €** avec une baisse de loyers de 63 € pour les logements dont les locataires bénéficient de l'APL. Mais avec les effets cumulés le reste à payer sur la quittance pourrait augmenter pour les plus démunis.

Par contre il n'y aura **aucune baisse de loyer pour les locataires qui n'ont pas d'APL** ni pour les locataires du privé.

**Mais tous les locataires seront perdants** même ceux pour qui le loyer pourrait baisser. Tous les organismes HLM et en particulier les OPH comme Cus Habitat risquent de se retrouver avec un autofinancement quasi nul. Or pour les opérations de construction neuve et plus encore pour les opérations de réhabilitation, sans de véritables aides à la pierre de l'Etat, il faut disposer d'un autofinancement pour injecter des fonds propres. Tous ces projets de travaux, mais aussi la maintenance et les grosses réparations pourraient ne plus être possibles. De plus les conséquences seront importantes pour l'emploi dans le bâtiment et des licenciements pourraient se produire.

La CNL apporte son soutien à tous les organismes HLM ou EPL qui n'acceptent pas cette situation.

### POUR NOUS CONTACTER

Prenez contact avec la fédération des locataires  
CNL du Bas-Rhin / Confédération Nationale du Logement  
2 rue de la Brigade Alsace-Lorraine à Strasbourg  
Tel. 03 88 37 91 11 • Courriel : contact@cnl67.fr • Internet : www.lacnl.com



CONSOMMATION  
LOGEMENT ET CADRE  
DE VIE CITOYENS AU  
QUOTIDIEN

### Madame, Monsieur,

Courant septembre, le gouvernement a décidé de réduire de 5 € le montant de l'APL touché par les locataires ayant droit à cette prestation. Le projet de la loi de finance 2018 prévoit de sévères économies sur le budget du logement auxquelles nous nous opposons. Sous couvert d'une

nécessité de baisse des dépenses publiques, l'article 52 du projet de loi entend réduire de 1,5 milliards d'euros le budget consacré aux aides personnelles au logement versées aux locataires du parc social. En contrepartie, il est imposé aux bailleurs sociaux de baisser les loyers à due proportion.

Nous, ne sommes pas dupes d'une opération laissant entrevoir une baisse des loyers pour les bénéficiaires de l'APL, car la charge du logement dans le budget des ménages ne variera quasiment pas. A l'inverse, nous sommes conscients des conséquences immédiates de telles mesures : moins d'entretien, moins de travaux, moins de constructions.

Dans le même temps, le Gouvernement prévoit une contribution de l'Etat au Fonds national des aides à la pierre de 50 millions d'euros, contre 200 en 2017 et 800 il y a encore quelques années. Concrètement, l'article 19 du projet de loi de finances marque la volonté de désengagement de l'Etat dans le soutien à la construction du logement social.

La CLCV s'opposera à toutes ces mesures qui pénaliseront à terme l'ensemble des locataires du logement social comme les demandeurs de logements.

L'équilibre budgétaire des bailleurs sociaux est également gravement menacé. Egalement menacé l'emploi dans les entreprises du bâtiment.

**Faites confiance à la CLCV, rejoignez-nous.**

**Ensemble nous serons plus forts.**

### Josiane Reibel

Étue des locataires au conseil d'Administration

### POUR NOUS CONTACTER

CLCV UD67 - 16 rue de la Course - 67000 STRASBOURG  
03.88.38.27.14 / mail : bas-rhin@clcv.org • Internet : www.clcv.org



UNION  
DÉPARTEMENTALE  
CSF DU BAS-RHIN

### Logement social en danger!

#### Pas d'économies sur le dos des locataires!

Les réformes envisagées par le Gouvernement fragiliseront les organismes HLM (baisse des loyers pour les bénéficiaires APL, vente de logements, remise en cause du maintien dans les lieux), leurs recettes seraient diminuées de 1,4 milliard d'€ chaque année. Les effets pour les locataires seraient préoccupants : moins de constructions neuves, de rénovations thermiques, d'entretien du patrimoine, de qualité de service, et des listes d'attente pour l'attribution d'un logement toujours plus longues... In fine c'est une perte de pouvoir d'achat des locataires si les opérations de réhabilitation thermique sont freinées. C'est aussi le blocage des programmes de rénovation urbaine. Enfin, en Alsace plus de 2000 emplois dans le BTP seraient menacés par la diminution des investissements des bailleurs sociaux.

### ELECTIONS HLM 2018

En tant que CSF vous pouvez représenter les locataires de CUS Habitat.

**Soyez candidats!** Tous les 4 ans, les locataires qu'ils soient français ou étrangers ont la possibilité d'élire leurs représentants au Conseil d'Administration des bailleurs sociaux. Les associations de locataires agréées comme la CSF déposent des listes de candidats locataires car ils sont les mieux placés pour porter la voix de tous les locataires.

Rôle de l'administrateur locataire :

- Représenter tous les locataires en siégeant au sein du conseil d'administration
- Défendre les intérêts des locataires conformément aux positions de la CSF
- Interpeller les décideurs, porter des questionnements et faire évoluer les projets dans le patrimoine
- Intervenir dans les débats sur les augmentations de loyer, les programmes de constructions et/ou de réhabilitation, la présentation des budgets ...
- Avoir un droit de regard sur la gestion faite par l'office HLM.

### POUR NOUS CONTACTER

UD CSF 67 - 7, Rue des Grandes Arcades - 67000 STRASBOURG • 03.88.23.43.60  
Courriel : hucv.csf67@orange.fr • www.la-csf.org

# Un concert à la sortie de l'école !



LA SONNERIE DES ÉCOLES DE L'ALLÉE REUSS A RETENI QUELQUES MINUTES PLUS TÔT. DES GRAPPES D'ENFANTS, ACCOMPAGNÉS DE COPAINS OU D'UNE MAMAN SE DIRIGENT VERS L'ESPLANADE SITUÉE DEVANT L'AGENCE CUS HABITAT DU NEUHOF. QUELQUES NOTES DE MUSIQUE, UNE VOIX CHAUDE S'ÉLÈVE ENTRE LES IMMEUBLES...

Freez, trio hip-hop, accompagné depuis un an par l'Espace Culturel Django Reinhardt, offre ce 16 septembre, un concert de rentrée à tous les curieux aux fenêtres et au public de tous âges réuni devant la scène ! Quelques minutes après le début du spectacle, une grosse averse vient hélas ternir la fête et oblige à mettre à l'abri le

matériel des musiciens. Le goûter, offert à l'abri par CUS Habitat, est le bienvenu pour apaiser les déceptions et poursuivre les rencontres et les discussions entre voisins du quartier, personnel de CUS Habitat et représentants de l'Espace Django voisin. C'est le premier partenariat entre le bailleur social et la salle de spectacle. Une

initiative qui témoigne d'une volonté partagée d'insérer de l'art, de la musique, de la convivialité et de la diversité dans le quotidien des habitants du Neuhof.

## D'AUTRES SURPRISES AVEC L'ESPACE DJANGO

Relier le Neuhof au centre-ville et toucher des publics variés, avec une programmation musicale qui fait une large place aux cultures urbaines et aux musiques du monde, tel est le pari de l'Espace Django. L'équipe aux manettes depuis décembre 2015 ne manque pas d'idées pour faire bouger les lignes et stimuler la curiosité.

Ses objectifs : faire entrer les habitants du quartier, toutes générations

confondues, dans la salle de spectacle en les invitant à découvrir la musique, la danse et même l'Opéra. Pour y parvenir, tous les moyens festifs sont bons : organiser des concerts au pied des immeubles, comme celui-ci, pour faire sortir les gens de chez eux. Organiser des raids urbains avec une petite troupe d'artistes, pour semer des sourires et beaucoup d'émotions dans la salle d'attente du centre médico-

social, dans les allées d'un supermarché ou à l'arrêt de tram... Et cette année encore, en organisant de façon impromptue dans les cours d'école des récréations artistiques, pour initier les plus jeunes à toutes sortes de musiques ! En plus des spectacles à des tarifs accessibles, l'Espace culturel Django Reinhardt se veut aussi un lieu



© 128 dB

d'expositions gratuites, un cinéma de quartier du dimanche et de soirées festives autour de quiz ou de danse, à tarif libre. Un lieu ouvert à tous, qui mélange les genres et les gens, à découvrir d'urgence !

### POUR EN SAVOIR PLUS

[www.espacedjango.eu](http://www.espacedjango.eu)  
ou sur place 4 Impasse Kiefer



© 128 dB