

À deux pas...

Bonne année 2011!

Le magazine des locataires de CUS Habitat

N°8 – Hiver 2010-2011

AVEC CE NUMÉRO
VOTRE FICHE
PRATIQUE
«USAGE et ENTRETIEN
des espaces
communs»

ZOOM sur...

La rénovation urbaine
Elle change l'habitat
et change les quartiers



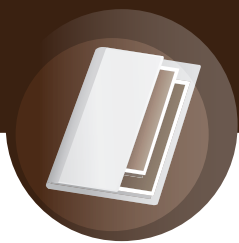
VIE DES QUARTIERS
**Unis-Cité sensibilise
aux éco-gestes**



PRATIQUE
**Détecteurs de
fumée : pas encore
obligatoires, mais...**



ACTUALITÉ
**Les locataires
ont élu leurs
représentants**



Zoom sur...

La rénovation urbaine : elle change l'habitat et change les quartiers

CUS Habitat s'est engagé depuis 2005 dans un vaste programme de rénovation urbaine sur le territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg dans les quartiers du Neuhof, de la Meinau, de HautePierre et Cronenbourg à Strasbourg et sur la commune de Lingolsheim.

Le logement est bien sûr au centre du PRU : l'offre (privée ou publique) de nouveaux logements s'accélère. Elle s'accompagne de la démolition de certains immeubles, mais aussi d'importants travaux de réhabi-

litation et de résidentialisation de l'habitat existant. Tout cela contribue au mieux vivre d'autant que le PRU intègre également une action forte sur les commerces, les services et les équipements publics.

Ces programmes vont désenclaver les quartiers grâce à la création de nouveaux transports en commun (tram ou bus). Ainsi, une trame urbaine structurante va voir le jour avec la création de nouveaux espaces publics.

INTERVIEW

Sahide Kadri, gardien d'immeubles au Neuhof : « Ce fut un grand chambardement ! »

Sa propre mère habitait il y a vingt ans au Ballersdorf. Sahide Kadri, aujourd'hui gardien d'immeubles dans le même secteur, mesure les changements apportés à « son » quartier...

« La transformation du quartier fait que les choses sont devenues mieux gérables pour nous » nous confie-t-il. « Bien sûr, les démolitions des grandes barres d'immeubles nous ont imposé une vigilance encore plus grande : il y avait des squatteurs et les immeubles concernés, même insalubres, attiraient les pilleurs de toutes sortes. Cette période intermédiaire a été difficile pour nous car il fallait quand même sécuriser les bâtiments vides. On s'est beaucoup investi aussi pour les déménagements, pris en charge par CUS Habitat. Ça a facilité la transition des locataires vers les nouvelles maisons individuelles et les petits collectifs qui font l'unanimité. Après ce grand chambardement, il y a du mieux vivre ici, c'est certain. »

CUS HABITAT ET LES PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE

Sur l'ensemble des 5 PRU, CUS Habitat est engagé sur 159 opérations, pour un montant de 330 M€. Cela représente, à l'horizon 2015 : 1486 nouveaux logements, 3633 logements réhabilités, 3753 logements résidentialisés* et 1652 logements démolis. 13 000 résidents sont ainsi concernés pour un tiers du patrimoine de CUS Habitat.

* résidentialisation : aménagements des espaces autour des immeubles en vue de leur donner un caractère privé et de favoriser l'appropriation par les habitants.

PRU DE CRONENBOURG : les premiers travaux ont débuté en 2010

Construction de logements sociaux : 200
Démolition de logements sociaux : 128
Réhabilitation et résidentialisation de logements sociaux : 468
Logements en accession privée ou sociale : 450



PRU DE LA MEINAU : le programme est à mi-parcours

Construction de logements sociaux : 330
Démolition de logements sociaux : 327
Réhabilitation et résidentialisation de logements sociaux : 687
Logements en accession privée ou sociale : 1000



Schiltigheim

PRU DE HAUTEPIERRE : premiers chantiers en 2011

Construction de logements sociaux : 145
Démolition de logements sociaux : 169
Réhabilitation et résidentialisation de logements sociaux : 1759
Logements en accession privée ou sociale : 305



Eckbolsheim

Lingolsheim

Ostwald

PRU DU NEUHOF : le plus avancé

Construction de logements sociaux : 583
Démolition de logements sociaux : 770
Réhabilitation de logements sociaux : 347
Résidentialisation de logements sociaux : 467
Logements en accession privée ou sociale : près de 1000
10 km de voiries créées ou réaménagées

Illkirch Graffenstaden



PRU DE LINGOLSHEIM : des travaux largement engagés

Construction de logements sociaux : 228
Démolition de logements sociaux : 258
Réhabilitation et résidentialisation de logements sociaux : 372
Logements en accession privée ou sociale : 90



EDITO

Chers lecteurs,
chers locataires,

Le 10 décembre dernier, vous avez élu vos représentants au conseil d'administration. Dès le 15 décembre, ils ont eu à se prononcer, avec leurs collègues administrateurs, sur le budget de CUS Habitat pour 2011.

Les comptes de notre office sortent progressivement du rouge grâce à la rigueur instaurée depuis 2008 dans la gestion administrative et financière mais aussi, et j'en suis conscient, grâce aux efforts demandés aux locataires.

Nos investissements, en progression de plus de 25% en 2011, sont un enjeu majeur : ils nous permettent de préparer l'avenir tout en maîtrisant au maximum l'évolution des charges qui pèsent trop lourdement sur les ménages aujourd'hui.

Nous avons mis en place, ces derniers mois, une nouvelle organisation des services de proximité. Comme vos représentants, je serai très attentif à ce qu'elle participe à l'amélioration de la qualité du service rendu.

J'ai confiance dans les femmes et les hommes de CUS Habitat qui, chaque jour, ont le souci de votre cadre de vie, et s'engagent pour améliorer notre gestion.

Avec eux, je vous présente, pour vous-mêmes et tous vos proches, mes vœux les plus chaleureux pour l'année 2011.

Philippe BIES
Président de CUS Habitat



Zoom sur... la rénovation urbaine

Les relogements : un élément crucial des démolitions-reconstructions

Témoignages

Majida Kamal :

« Si je n'avais pas d'enfant, je serais restée à Hautepierre. »

Cette locataire de CUS Habitat est en attente de relogement. Elle a formulé une demande pour retrouver le quartier de son enfance...

« J'ai profité des démolitions pour faire une demande de relogement à la Krutenau, le quartier où j'ai grandi. Je viens de passer dix ans dans cet immeuble de Hautepierre et je souhaitais quitter le quartier pour que mon fils puisse changer de collège. J'espère que les nouvelles constructions vont permettre des changements d'attitude de certains, qui ne se comportaient pas bien. C'est vraiment dommage car ce quartier présente bien des intérêts avec des services très proches de nous. Si je n'avais pas d'enfant, je serais volontiers restée ici, surtout avec le nouveau visage que va présenter le quartier... »

Serpil Maltouf :

« Tout s'est bien passé, le changement a été très positif ! »

En quittant son précédent logement à Lingolsheim, cette locataire de 36 ans a pu emménager dans un immeuble neuf...

« Nous avons été en permanence très bien renseignés sur ce qui allait se passer » se souvient Serpil Maltouf. « Tout s'est réalisé dans des délais assez courts, notamment le déménagement, pris en charge par CUS Habitat. Ce fut comme un soulagement, car tout s'était trop dégradé dans et autour de mon ex-immeuble. Je suis bien relogée, très près de là, rue du général de Gaulle. C'est confortable, calme et propre, j'ai de nouveaux voisins, c'est agréable. J'ai habité 10 ans dans l'immeuble démolì et, en le quittant, j'ai le sentiment d'y avoir également laissé les mauvais souvenirs. Une ex-voisine, qui vivait là depuis 20 ans, avait plus de nostalgie que moi. »

Mathieu Pettinotti

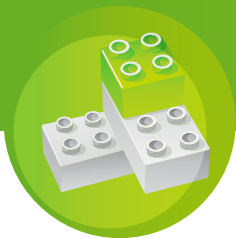
Gestionnaire de la Maîtrise d'Œuvre urbaine et sociale (MOUS) à CUS Habitat.

« On finit par connaître personnellement les familles concernées »

« Nous préparons chaque relogement de façon personnalisée. Cette mission m'a amené parfois à rencontrer des situations sociales difficiles » confie Mathieu Pettinotti.

« Mon rôle ne se limite pas aux réunions d'information préalables aux démolitions. On s'investit beaucoup aux côtés des gens. Pour le secteur de Lingolsheim par exemple, je connais maintenant personnellement les 243 familles concernées. Les personnes nous disent leur sentiment de déracinement ou, au contraire, l'opportunité que ce relogement représente pour eux. Pour le relogement, on recueille leur souhait de rester dans le quartier

ou non, on organise et on prend en charge le coût du déménagement ou encore les frais d'ouverture des compteurs, etc. Enfin, des budgets supplémentaires débloqués par CUS Habitat permettent, si nécessaire, d'améliorer le nouveau logement avant d'emménager, quand il ne s'agit pas déjà d'une construction neuve sur le même site où là, les personnes relogées sont prioritaires si elles remplissent les conditions d'accès ».



Meinau

Un nouveau pôle d'activité et de services dans le quartier

Immeuble 49-51 avenue de Normandie /
1-3 rue de Picardie Strasbourg
Meinau. On inaugure !

Treize logements locatifs et plusieurs locaux d'activité (dont une pharmacie, une petite surface commerciale et la nouvelle antenne CUS Habitat du quartier) viennent d'être inaugurés à l'angle de l'avenue de Normandie et de la rue de Picardie, dans le quartier de La Meinau.

L'ensemble valorise considérablement le secteur et la réalisation des logements locatifs est un bel exemple des nouvelles réalisations impulsées dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine, comme l'a souligné Philippe Bies, président de CUS Habitat, en présence des élus et locataires, lors d'une petite cérémonie d'inauguration, le 23 novembre dernier.



photo : Jérôme Dorkel/CUS

Lingolsheim

Rue des Hirondelles : une tour s'est envolée



Début novembre, la « croqueuse », un engin de 65 tonnes, a commencé la démolition des neuf étages de la tour de 72 logements du 7 rue des Hirondelles à Lingolsheim. Cette démolition s'est engagée dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de Lingolsheim (voir pages 2 et 3). Le chantier devrait s'achever en janvier prochain. Au 1^{er} trimestre 2013, ce sera le tour des 186 logements des 15 et 17 de la même rue.

La plupart des anciens locataires du bâtiment en cours de démolition ont emménagé dans de nouveaux immeubles à proximité, rue du Général-de-Gaulle et avenue Schuman. Au terme de ce vaste programme sur le territoire de Lingolsheim, 258 logements auront été démolis, 228 nouveaux logements aidés auront vu le jour, 372 logements auront été réhabilités tandis que 90 logements neufs auront été proposés à l'accession.



Port du Rhin

Une épicerie et un restaurant tant attendus...

L'épicerie COM' AU RHIN est un projet qui est né après la fermeture du point Coop. Elle a ouvert ses portes le 25 octobre dernier et emploie 5 personnes (2 contrats CDI et 3 contrats en CDD d'insertion). Deux habitants du quartier du Port-du-Rhin ont déjà été recrutés sur ces parcours d'insertion.

Le restaurant associatif L'Île aux Épis, qui vient d'ouvrir également, emploiera à terme 20 personnes. Rafiullah Koraichi (31 ans) s'y est découvert une vocation de cuisinier, lui qui se destinait à devenir technicien frigoriste : « Ça me plaît vraiment bien. Nous avons beaucoup de travail en ce mois de décembre mais, si je peux suivre une formation complémentaire, pourquoi pas en effet en faire mon métier ? » nous dit-il, enthousiaste.



En formation au restaurant « L'Île aux Épis », Rafiullah Koraichi s'est découvert une vocation de cuisinier.

Horaires d'ouverture :

Épicerie : tous les jours de 7h30 à 19h, le samedi de 8h à 16h. Fermé le dimanche.

Restaurant : du lundi au vendredi de 11h à 14h. Sur réservation les soirs et le week-end.

Médiaterre

Unis-Cité sensibilise aux éco-gestes



Les volontaires d'Unis-Cité interviennent auprès des locataires de CUS Habitat pour les sensibiliser aux « éco-gestes ».

Karim Mokhtari, le coordinateur des équipes du projet Médiaterre est particulièrement fier de ses binômes de jeunes qui sensibilisent les locataires de CUS Habitat aux éco-gestes : « En quelque

sorte, ils font de la pédagogie avec les résidents. Et grâce aux outils dont ils disposent, ils peuvent diagnostiquer les habitudes de consommation et incitent les foyers à s'engager à réaliser ces petits gestes quotidiens qui changent tout, surtout les mauvaises habitudes. »

Cette opération a débuté le 25 octobre dernier sur Cronenbourg, la Cité Spach et le quartier Rotterdam. Elle se terminera fin juin prochain et se renouvellera « si les collectivités concernées renouvellent leur partenariat », selon Karim Mokhtari.

Nos quartiers s'animent pour Noël !



Atelier des gourmandises au Port du Rhin, avec l'association « Au-delà des ponts », le 1^{er} décembre.



... Et bourse aux jouets au Centre social et culturel de l'Elsau.



Vos numéros pratiques

Détecteurs de fumée pas encore obligatoires, mais...



Certains locataires de CUS Habitat ont déjà été sollicités par des sociétés privées en vue de l'installation de détecteurs autonomes de fumée. Sachez que cet équipement individuel n'est pas encore obligatoire, mais il le sera à partir de 2015. Aucune précipitation ne saurait donc être de mise même si, le moment venu, les sociétés

d'assurance seront très vigilantes sur la présence de cet équipement.

Si vous désirez néanmoins d'ores et déjà vous équiper, vérifiez que l'appareil que vous installerez est certifié conforme à la norme européenne EN 14604. Veillez notamment aux marquages NF DAAF et CE.

Tous les renseignements sur le site www.prevention-incendie.gouv.fr ou www.marque-nf.com. Vous pouvez aussi demander conseil aux organisations de consommateurs ou à votre assureur.

SIÈGE de CUS Habitat
03 88 21 17 00

Secteur Nord

Agence Haute-pierre

03 88 27 98 30

Antenne Cronenbourg

03 88 27 98 20

Secteur Ouest et diffus

Agence Elsau

03 88 10 01 50

Antenne Elsau

03 88 10 01 50

Secteur Centre

Agence Centre

03 88 24 87 30

Antenne Neudorf

03 88 31 96 60

Secteur Sud

Agence Neuhof

03 88 65 60 10

Antenne Meinau

03 88 65 60 40

Ascenseur - Centre d'appels
N°Vert 0800 21 00 53

Numericable - service clients
39 90 puis composez le **2**

Tous problèmes techniques
dans votre appartement
ou dans les parties communes :
03 88 60 83 83

Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

Vos revenus 2009 pour vos droits 2011



La Chaque année, votre Caf calcule automatiquement vos droits et le montant de vos prestations directement à partir des revenus que vous avez déclarés aux Impôts. Les allocataires dont les ressources n'ont pu être récupérées au niveau des services des Impôts ont reçu une déclaration de ressources Caf leur permettant de mettre à jour leur dossier sur le www.caf.fr, ou par courrier. Pour l'année 2011, ce sont vos

ressources 2009 qui serviront de base à ce calcul.

Une fois établi, le montant de vos prestations reste le même du 1er janvier au 31 décembre, sauf si vous signalez à votre Caf un changement dans votre situation professionnelle ou familiale (perte ou reprise d'emploi, naissance, mariage, etc.)

Plus d'informations sur
www.caf.fr



VOUS AVEZ LA PAROLE

La CSF

Réorganisation et proximité



Comme promis au printemps, nous évaluerons avec vigilance l'impact de la réorganisation de CUS Habitat.

La qualité de service est le mot-clé du contrat liant le bailleur au locataire. Pour assurer une qualité de service optimale, il est indispensable d'avoir une culture de l'écoute des locataires, une forte mobilisation du personnel, une coordination exemplaire et une fine connaissance du patrimoine. L'enquête 2009 a révélé 77 % de locataires satisfaits... Qu'en sera t-il en 2011 ?

Les élections HLM

Forts d'un résultat de 53,28 % en leur faveur, Josiane REIBEL et Michel FRIEDRICH, nouvellement élus, remercient tous les locataires pour leur soutien et leur confiance.

Pour tous renseignements :

UD CSF-APFS – 7 Rue des Grandes Arcades – 67000 STRASBOURG
Tél. : 03.88.23.43.60 – udcsf67@wanadoo.fr

La CNL

Pour défendre l'intérêt des locataires, organisez-vous en amicales CNL dans tous les quartiers



La fédération des locataires CNL du Bas-Rhin remercie les locataires qui ont fait confiance à Suzanne TAZELMATI et à Raymond HAEFFNER lors des élections des représentants des locataires de CUS Habitat.

Vos représentants CNL défendront l'intérêt collectif de tous les locataires de CUS Habitat, en particulier dans les opérations lourdes de la rénovation urbaine et lors des travaux de réhabilitation. Même si la participation est en hausse, la CNL regrette qu'un locataire sur cinq seulement se soit exprimé en votant alors que les problèmes locatifs concernent chacun. Pour mieux se défendre, il faut se regrouper et s'organiser.

Prenez contact avec la Fédération des locataires CNL

2 rue de la Brigade Alsace-Lorraine à Strasbourg

Tél. : 03 88 37 91 11 – Courriel : cnl.67@orange.fr

Suzanne Tazelmatti, Raymond Haeffner – Administrateurs-locataires CNL



Pendant le dépouillement des votes par correspondance : un spécialiste contrôle le lecteur automatique des codes-barres, relié à un ordinateur.

Les locataires de CUS Habitat ont élu leurs représentants

La Confédération Syndicale des Familles (CSF) et la Confédération Nationale du Logement (CNL) conservent chacune deux sièges au Conseil d'administration de CUS Habitat 18,22 % des locataires ont voté par correspondance, du 26 novembre au 8 décembre dernier, pour élire quatre représentants au Conseil d'Administration de CUS Habitat. Les opérations de dépouillement ont eu lieu le 10 décembre au siège de CUS Habitat sous le contrôle des candidats et de représentants de leurs organisations. Le résultat, proclamé par le président de CUS Habitat, Philippe Bies, a attribué deux sièges à chacune des deux listes en présence pour cette élection.

Les locataires élus en 2010 :

- Confédération Syndicale des Familles (CSF)
Nombre de voix : 1743 (53,08%)
Sont déclarés élus :
M^{me} Josiane REIBEL
M. Michel FRIEDRICH
- Confédération Nationale du Logement 67
Nombre de voix : 1541 (46,92%)
Sont déclarés élus :
M. Raymond HAEFFNER
M^{me} Suzanne TAZELMATI

CUS habitat

Faire ensemble l'habitat de demain

Office Public de l'Habitat
de la Communauté Urbaine
de Strasbourg

1, rue de Genève
CS 80250
67006 Strasbourg Cedex

www.cushabitat.fr