

À deux pas...

Le magazine des locataires de CUS Habitat

N°9 – Printemps 2011



ZOOM sur...
Commerces,
services...
Pour un retour
en proximité

**AVEC CE NUMÉRO
VOTRE FICHE
PRATIQUE**
« Diagnostic
de performance
énergétique »



VIE DES QUARTIERS
Les enfants
apprennent
le tri sélectif



CHANTIERS/RÉALISATIONS
Réhabilitations
et 1^{res} démolitions
à Hautepierre



ACTUALITÉ
Le Conseil de concertation
locative
se décentralise



Zoom sur...

Commerces, services... Pour un retour en proximité

Boulangers, épiciers, fleuristes, ou encore médecins, infirmiers, pharmaciens... Pas moins de 196 commerces et locaux professionnels se répartissent dans le parc immobilier de CUS Habitat. De plus en plus, en même temps que de nouveaux logements, CUS Habitat prévoit une place pour l'activité économique et les services qui participent à la qualité de vie.



L'épicerie du quartier

Au Port du Rhin, le retour d'un commerce qui rend bien service.

« J'ai 53 ans et j'ai toujours vécu dans ce quartier » nous déclare, avec un grand sourire, Christine Kiefer. « Il y a une trentaine d'années, il y avait à proximité de très nombreux commerçants. Puis, tout s'est désertifié. Alors, la réouverture de l'épicerie COM'AU RHIN, à l'automne dernier, a été accueillie avec soulagement par les habitants, soulagés d'avoir un commerce accessible très bien situé, juste en face de l'école, avec un vrai contact humain, un comptoir, des vendeurs qui vous servent... Et même un petit coin convivial où l'on peut boire un café et papoter. Cette initiative, il faut vraiment la saluer ! »

COM'AU RHIN – 75 route du Rhin



Enfant du quartier, Christine Kiefer est ravie de la réouverture de l'épicerie.

Construire en conjuguant logements et locaux commerciaux

Évelyne Bronner, Chef du service Projets et Programmation à CUS Habitat, détaille pour nous les principales opérations en cours qui conjuguent construction de logements et réalisation de locaux d'activités en proximité.

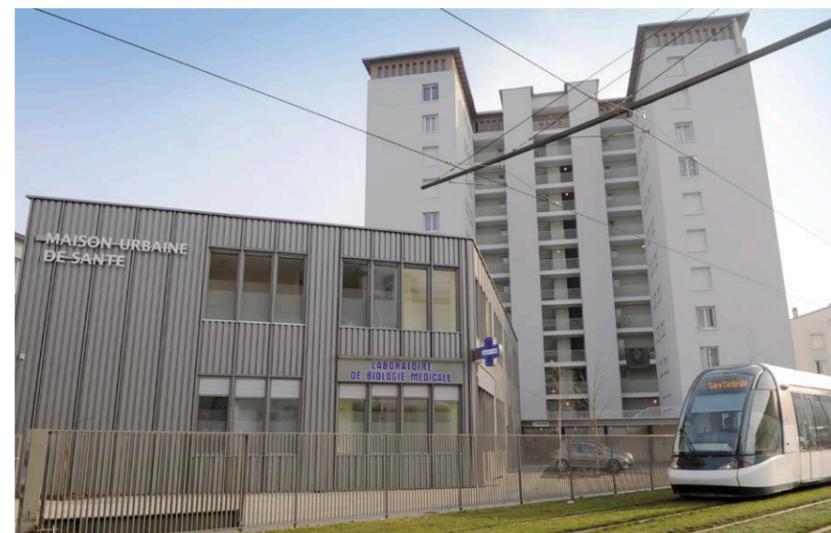
À la Meinau : « Le 1^{er} programme neuf livré de la Meinau à l'angle de l'avenue de Normandie et de la rue de Picardie est un exemple significatif. Ce programme mixte amorce la revitalisation de cette partie du quartier en offrant 13 logements et un nouveau pôle d'activités et de services sur une surface totale de plus de 1000 m².

À Lingolsheim : « La construction, par CUS Habitat, de 106 logements et 800 m² de surfaces d'activités en rez-de-chaussée « avenue Schuman » à Lingolsheim, participe à l'important programme de rénovation urbaine (PRU) qui vise, sur la période 2009-2015, à revaloriser le quartier des Hirondelles.

L'axe Strasbourg-Kehl : « CUS Habitat va développer plusieurs programmes sur cet axe dont le « Bruckhof ». Sur ce site, les 39 premiers logements sortent actuellement de terre et intègrent 120 m² pour des locaux d'activités. Une deuxième tranche devrait démarrer prochainement sur ce même site avec là aussi des commerces et des logements ».



La santé est aussi une affaire de proximité...



La « Maison urbaine de santé », en bordure de l'avenue du Neuhof, accueille le public depuis avril 2010. (Maître d'oeuvre: Ateliers LION - Paris)

Ouverte depuis un an, la Maison urbaine de Santé du Neuhof regroupe une quinzaine de professionnels de santé sur 600 m² (médecins, infirmières, orthophoniste, kinésithérapeute, laboratoire d'analyses).

« Nous avons créé une association pour mettre en œuvre notre projet de soins en direction des habitants » souligne Chantal Klein, infirmière, qui préside l'association. « Pour répondre aux besoins des patients, le fait d'avoir pu nous regrouper sous le même toit est un avantage considérable, tant pour les patients que pour nous ». La Maison urbaine de santé du Neuhof est ouverte tous les jours sauf le dimanche. On y trouve aussi un point Accueil-écoute jeunes et une coordinatrice Personnes âgées. (opération réalisée par CUS Habitat avec l'aide de l'ANRU, de la Communauté européenne, de la Région Alsace, et de la CUS).

Un enjeu pour la Rénovation urbaine

Dans une logique d'amélioration des conditions de vie des habitants, les programmes de rénovation urbaine prennent en compte, très en amont, la problématique du maintien des commerces et lieux de vie existants ainsi que l'implantation de nouveaux commerces ou services.

« Dans ce domaine, la concertation avec les habitants est essentielle, affirme Etienne Jost, directeur du projet PRU Meinau à la Communauté urbaine de Strasbourg. A la Meinau, des forums thématiques ont été organisés. Ils ont notamment influencé

la reconstitution d'une offre de service au cœur du quartier ».

Témoin de ces orientations, l'immeuble d'habitation réalisé par CUS Habitat à l'angle de la rue de Picardie et de l'avenue de Normandie. Outre l'implantation de l'agence CUS Habitat, il a permis la réouverture d'un commerce alimentaire et d'une pharmacie. On y trouve, en plus, un magasin d'optique ainsi qu'un cabinet médical et infirmier. De quoi faire de cet immeuble, qui compte également 13 logements, l'amorce d'un nouveau cœur de quartier.

ÉDITO

Chers lecteurs,
chers locataires,

Quatre fois par an, je préside le Conseil de Concertation Locative (CCL) qui réunit les représentants des locataires et les responsables de CUS Habitat. Ces rencontres régulières permettent d'échanger sur des dossiers qui touchent de près votre quotidien mais aussi d'orienter des décisions qui vous concernent directement.

Dans le prolongement des élections de vos représentants, en décembre dernier, le CCL a franchi un pas important vers une plus grande proximité.

Le 10 janvier dernier, les responsables de CUS Habitat et vos représentants ont décidé ensemble de mettre en place pas moins de quatre Conseils de Concertation Locaux.

Ces réunions décentralisées seront mises en place dans les prochaines semaines. Chaque association pourra y associer 2 locataires habitant le secteur concerné. Je souhaite que cette initiative permette d'appréhender mieux encore les questions de gestion de proximité, et d'améliorer ainsi la qualité de service.

Philippe BIES
Président de CUS Habitat



Zoom sur...

Commerces, services... Pour un retour en proximité

QUESTIONS À: Philippe Bies

À deux pas : CUS Habitat n'est pas qu'un constructeur de logements mais réalise aussi des locaux commerciaux au cœur des quartiers. Quels sont les objectifs poursuivis ?

Philippe BIES : « Les commerces de proximité et les services avaient déserté certains secteurs. Nous profitons donc des réhabilitations pour recréer un tissu commercial et l'adapter à la demande locale. Permettre à des commerces de s'implanter ou se réimplanter, c'est vraiment rendre un vrai service aux habitants. Avec la CUS, nous travaillons ensemble pour bien cerner les besoins et la cohérence en matière d'aménagement.

En fait, cela se pratiquait ainsi durant les premières décennies de CUS Habitat. Mais, au moment de la construction des grandes cités, nos prédécesseurs ont focalisé sur la seule construction de logements, pensant que des centres commerciaux périphériques joueraient le rôle des commerces de proximité. On assiste donc, ces dernières années, à un retour vers la proximité. »

ADP : Dans la difficile période que nous connaissons au niveau économique, l'initiative privée est-elle sensible à cette démarche ? Comment CUS Habitat peut-elle aider les porteurs de projets ?

PB : « Pour les commerçants qui cherchent à s'installer, l'emplacement est un critère majeur. Les prix de nos locaux sont à peu près comparables aux prix du marché mais, en tant que bailleur, CUS Habitat peut faire un effort particulier selon l'intérêt du projet. Des exonérations fiscales sont possibles en Zone Franche Urbaine, des aides européennes sont également accessibles, selon les cas. CUS Habitat peut aussi modérer les garanties demandées, les cautions bancaires...

Mais l'essentiel est qu'on ait de bons projets. Il y a certainement encore des choses à imaginer, autour d'activités qui apportent un vrai service aux habitants.

Du dynamisme à revendre

Après avoir créé un premier salon de coiffure route de Schirmeck (dans des locaux CUS Habitat, déjà...), Rachid et Kamal Jabli (30 et 28 ans) ont du dynamisme à revendre. Profitant d'une opportunité rue du Général de Gaulle à

Lingolsheim, ils ont ouvert... un second salon.

« C'est à chaque fois assez génial » nous raconte Kamal. « On entre dans des locaux avec des murs vides. On aménage, on décore à nos couleurs, un peu comme

des artistes ! Et quand tout est fin prêt, on se lance et ça marche ! »

Le salon de Lingolsheim occupe 140 m² dans le quartier des Hirondelles et emploie deux salariés.

Grâce au nouveau terminus de la ligne B du Tram, l'accès au salon de coiffure est largement facilité. De quoi faire naître de nouveaux projets dans la tête des deux frères ? « Nous y réfléchissons déjà, on essaie d'être à l'écoute. Quoiqu'il en soit, ce sera dans des locaux proposés par CUS Habitat » conclut Kamal Jabli.

Coiff'élégance
4-6 rue du G^{al} de Gaulle
Tél. : 03 88 13 53 00



Des locaux neufs à Lingolsheim : une opportunité qui n'a pas échappé aux dynamiques frères Jabli.



« Je trie, tu tries, il trie... »

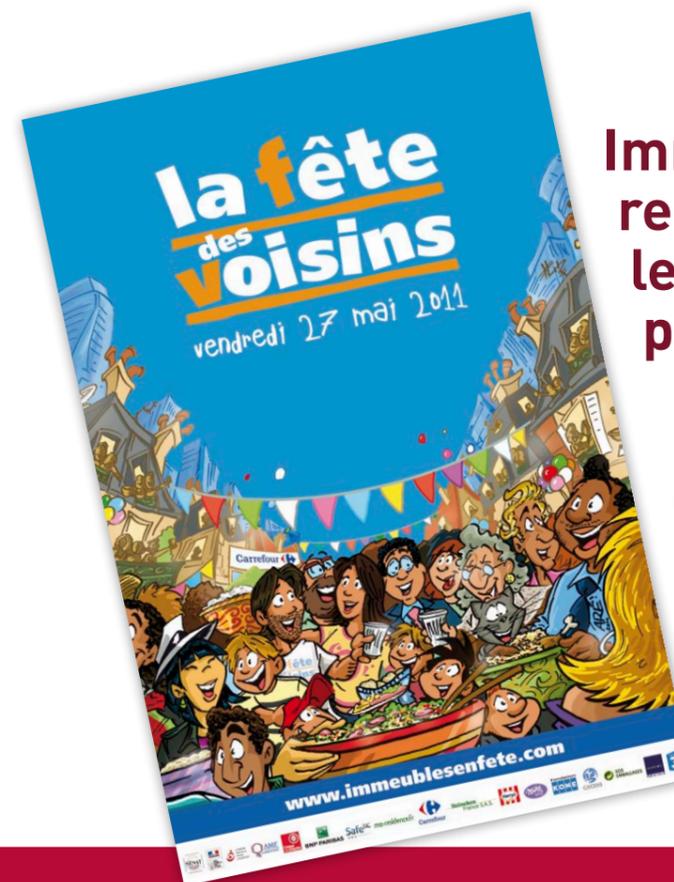
Membre du Conseil de Concertation de CUS Habitat au titre de la CSF depuis très longtemps, Françoise Benoit, 66 ans, est une « convaincue de l'environnement » comme elle se nomme elle-même. « Depuis une dizaine d'années que le tri sélectif a vu naître ses premiers emplacements nous agissons via les écoles. Les enfants sont de parfaits relais pour convaincre les parents. Par le biais d'ateliers en milieu scolaire et d'actions comme « je trie, tu tries, il trie » ou de la semaine citoyenne, on invente des sketches sur la propreté, le tri des déchets, l'environnement en général. Et ça marche... En fait, ce sont ensuite les enfants qui apprennent les gestes du tri aux adultes ! »



À l'école Ampère, les enfants apprennent le tri sélectif



Françoise Benoit (à droite) : « les enfants seront de parfaits relais vers les parents »



Immeubles en fête : rendez-vous le vendredi 27 mai prochain !

Comme chaque année, le rendez-vous de la fête entre voisins sera l'occasion idéale pour mieux faire connaissance et vivre ensemble d'agréables moments. CUS Habitat incite les locataires à se regrouper pour développer la convivialité autour d'un apéritif ou d'un buffet où chacun apporte sa contribution. Contactez votre agence ou antenne si vous souhaitez organiser une rencontre.

Coordonnées sur www.cushabitat.fr



Des difficultés pour payer votre loyer ? Parlons-en !

Dans ce domaine, le dialogue est essentiel. En tout premier lieu, contactez votre chargé de clientèle : « Nous sommes en effet le premier interlocuteur des locataires » confirme Benoît Messanga, chargé de clientèle à La Meinau. « Dès que nous avons connaissance de la dette, nous informons le locataire concerné, mais c'est encore mieux si ce dernier nous contacte rapidement. Rattraper une petite dette peut s'avérer très facile, même si nous savons bien que c'est une démarche délicate à effectuer. Ensemble, on trouve souvent des solutions... »

Si le service Contentieux doit néanmoins intervenir, « l'important est que le locataire reprenne le paiement de son loyer » nous précise Chantal Lindemann. En effet, le Tribunal peut prononcer la résiliation du contrat de location et dans ce cas le locataire n'a plus droit à l'APL. Il doit alors faire face à un loyer plein, ce qui est très souvent parfaitement impossible au vu des ressources. Il faut donc, dans tous les cas, que le locataire se tourne le plus tôt possible vers nos services qui sont à sa disposition pour l'accompagner dans le règlement de sa dette. »



Vos règlements à CUS Habitat. 6 moyens de paiement :

- le **prélèvement automatique** sur votre compte bancaire,
- le **virement mensuel** à partir de votre compte bancaire,
- le **paiement par chèque**,
- le **paiement en espèces, exclusivement à la caisse centrale** de notre siège, rue de Genève,
- le **paiement par carte bancaire, exclusivement à la caisse centrale** de notre siège, rue de Genève,
- le **Cash-Compte**, formulaire de paiement en espèces à partir de n'importe quel guichet postal.

Vos numéros pratiques

SIÈGE de CUS Habitat 03 88 21 17 00

- **Secteur Nord**
Agence Hautepierre
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

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)



Pour bien informer les futurs locataires, désormais, chaque offre de location de CUS Habitat est accompagnée du Diagnostic de Performance Énergétique de l'appartement concerné. Un peu à l'image de ce que l'on trouve depuis longtemps sur les appareils électro-ménagers, ce diagnostic précise la classe de consommation d'énergie dans laquelle se trouve le bien loué : de A (très économe) à G (énergivore). Cette performance est mesurée par des experts agréés.



386 logement neufs et 1409 logements réhabilités seront livrés cette année

Jean-François Réjou, Directeur Technique du Patrimoine à CUS Habitat, évoque l'importance du budget d'investissement de CUS Habitat pour 2011 et la nature des chantiers en cours et à venir.

En 2011, les investissements de CUS Habitat vont s'inscrire en forte hausse...

« Très nettement en effet. En 2010, notre investissement fut d'un peu plus de 110 M€. Avec près de 140 M€ en 2011, ce budget est en augmentation de 26,5%. Cela se traduira par la livraison de 386 logements en construction neuve et VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement – ndlr). Voilà pour le neuf, mais la rénovation est également concernée. En 2011, 1409 logements seront réhabilités, notamment à Cronenbourg, à la Musau, à la Meinau

et au Port du Rhin. »

Le tout avec une grande diversité dans les programmes et également un souci de répondre à la politique du logement de la CUS...

90% de nos programmes seront menés en zone ANRU (renouvellement urbain). En 2011, 29 chantiers de construction neuve ou VEFA seront lancés. Chaque opération compte 28 logements en moyenne et 93% de ces logements seront collectifs, contre 7% individuels. En tant que bailleur, CUS Habitat répond ainsi aux objectifs de production fixés par la CUS. Les chiffres sont là aussi spectaculaires : en 2009, 277 logements avaient été livrés. L'an passé, ils ont été rejoints par 110 logements et 386 logements seront donc livrés cette année. La moyenne annuelle s'élève donc à 257 logements. »



J.F. Réjou, Directeur technique du patrimoine de CUS Habitat

Réhabilitation et démolitions à Hautepierre

Début des travaux Maille Jacqueline

Les toutes premières opérations démarrent sur le sud de la Maille Jacqueline, comme nous le précise Mikaël Germain, chargé d'opérations chez CUS Habitat : « En avril, 30 logements seront démolis secteur Buchner. Et, début mars, commence la réhabilitation de 219 logements : très vite suivront d'autres opérations de réhabilitation qui concernent 153 logements du 1 au 8 boulevard Dostoïevski. »

46% de l'investissement total du PRU de Hautepierre.



Place Buchner, l'immeuble à droite sur la photo va être démolé.

« Les enjeux sont importants sur le secteur Hautepierre » confirme Emmanuel Braeuner, chef de projet CUS Habitat. « Trois mailles sont concernées : Jacqueline, Catherine et Karine. La démolition concerne 169 logements. 145 logements neufs, en partie destinés aux relogements, vont voir le jour en dehors du quartier. Par ailleurs, 1759 logements vont être réhabilités. Le volume financier de ces opérations est conséquent : sur la période 2009-2014, l'investissement de CUS Habitat s'élèvera à 71,7 M€, soit

L'axe Strasbourg/Kehl en pleine mutation

D'ici l'automne 2012, le Nord de l'îlot Bruckhof verra fleurir une dizaine d'immeubles, accélérant ainsi la mutation de cet axe Strasbourg/Kehl. « CUS Habitat est le constructeur de l'un de ces immeubles » précise Richard Néraud, chargé d'opération chez CUS Habitat. « Il comprendra 39 logements et 2 locaux d'activité, tous proposés à la location. Cet immeuble répond aux normes THPE et Habitat et Environnement, en alliant panneaux solaires et chauffage collectif à condensation gaz ».



Dans ce programme à livrer en automne 2012, CUS Habitat réalise 39 logements et 2 commerces (Architecte mandataire MERATworkteam – Strasbourg)



VOUS AVEZ LA PAROLE

La CNL

Services de Proximité



Les locataires de Cus Habitat souhaitent que la gestion urbaine de proximité permette une intervention rapide et efficace du bailleur pour les réparations locatives. Mais les services de proximité ce sont aussi des magasins de proximité et Cus Habitat a bien compris que des magasins ont une grande utilité en rez-de-chaussée des immeubles ou sur des terrains annexes. Or des grands magasins comme la Coop se désengagent de plus en plus des quartiers alors qu'ils devraient s'investir davantage en conformité avec la charte de l'économie

sociale et solidaire. C'est en rendant ces magasins attractifs, conviviaux et à prix abordables que les locataires s'y rendront avec plaisir.

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 Tazelmati, Raymond Haeffner – Administrateurs-locataires CNL

La CSF

Qualité de services, qualité de vie !



La CSF forte de son implantation sur les quartiers de Strasbourg (et sur le département) agit et réagit avec vous pour améliorer la vie de tous les jours : nous sommes 100% pour une réelle proximité ! Par un suivi des réparations, de l'entretien, par un suivi des traitements des incivilités, et des dégradations, pour un accompagnement des locataires dans les situations difficiles, pour l'attribution de logements « décents »...

Alors plus nous serons nombreux, plus nous avancerons fort et vite vers cette

proximité tant attendue, du nord au sud, de l'est à l'ouest, n'attendez pas que les difficultés vous engoutissent, prenez contact avec notre union départementale CSF qui transmettra !

Vos élus des locataires :

Josiane REIBEL & Michel FRIEDRICH

Pour tous renseignements :

UD CSF-APFS – 7 Rue des Grandes Arcades – 67000 STRASBOURG

Tél. : 03.88.23.43.60 – udcsf67@wanadoo.fr

« À deux pas... » – Magazine de CUS Habitat
Trimestriel – N°9 – Printemps 2011
ISSN : 2105-1755

Directeur de la publication : Bernard Matter
Responsable d'édition : Service Communication CUS Habitat
(communication@cushabitat.fr – Tél. : 03 88 21 18 30)

Rédaction : Agence Strasbourgeoise de Presse (ASP) – Jean-Luc Fournier
Photos : Geneviève Engel, CUS Habitat

Conception : Atypiques



CUS Habitat adhère à EcoFolio pour le recyclage des papiers
www.ecofolio.fr



ACTUALITE

Le Conseil de Concertation Locative de CUS Habitat met en place quatre Conseils décentralisés.

Si le Conseil de Concertation Locative, qui réunit les représentants des locataires et le personnel de CUS Habitat, continuera à se réunir deux à trois fois l'an, quatre Conseils décentralisés vont être mis en place pour être au plus proche des secteurs concernés :

- Secteur Centre (Centre + Neudorf)
- Secteur Nord (Hautepierre + Cronembourg)
- Secteur Ouest (Elsau + diffus)
- Secteur Sud (Neuhof + Meinau + Musau + Port du Rhin).

Ces Conseils locaux se réuniront deux fois l'an et leur ordre du jour traitera des thèmes suivants de la gestion de proximité :

- la propreté des parties communes,
- le traitement des réclamations,
- les interventions techniques dans les parties communes,
- l'évolution des charges locatives,
- la concertation sur les opérations de réhabilitations.

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

atypiques.fr



Imprimé sur du papier recyclé