EXPRESSION DIRECTE

La CNL: la mixité sociale est utile et sociale

"La loi Boutin dite Molle oblige tous les bailleurs sociaux donc aussi CUS Habitat à mettre en place une Convention d'Utilité Sociale qui n'est ni utile, ni sociale. C'est la remise en cause du droit au maintien dans les lieux et de la mixité sociale. Les loyers ne seraient plus liés au financement mais à une vague notion de service rendu. La CNL demande que CUS Habitat reporte à la prochaine convention dans 6 ans cette inévitable augmentation des loyers et que la Communauté Urbaine de Strasbourg exonère du surloyer l'ensemble du patrimoine de CUS Habitat dans son PLH."

Prenez contact avec la fédération des locataires:
CNL 7, rue Sédillot à Strasbourg
Tél. 03.88.37.91.11

Raymond Haeffner, Suzanne Tazelmati, administrateurs-locataires CNL

VOS REPRÉSENTANTS ONT LA PAROLE

La CSF pour les droits et les devoirs

"Bailleur, locataire, à chacun ses droits et devoirs... Mais les connaissez-vous suffisamment ?

Le bailleur doit louer un logement en bon état... Le locataire doit le maintenir en bon état. Le bailleur doit assurer la jouissance des lieux (privé et communs)... Le locataire doit respecter ces lieux.

Or, chaque année, le coût des incivilités, des négligences, des dégradations pèse de plus en plus lourd ! L'argent ainsi gaspillé pourrait servir à réhabiliter des communs.

Par ses permanences-logement dans les quartiers, la CSF sensibilise aussi aux bons gestes pour mieux vivre ensemble. La CSF, une association de proximité pour rester à votre écoute !"

Contactez-nous !
CSF du Bas-Rhin
Tél. 03 88 23 43 60

Josiane Reibel, Jean-Luc Kaneb, administrateurs-locataires CSF

CLIN D'ŒIL

Quand convivialité rime avec proximité

Le 26 mai dernier se tenait la 9ème édition de la Fête des Voisins. Devenu incontournable, ce grand rendez-vous de la convivialité fut un franc succès malgré une météo plutôt défavorable.

Cette année encore, CUS Habitat a eu le plaisir d'apporter son soutien à l'organisation de la Fête. Prise en charge par les locataires et les associations, la Fête des voisins permet de tisser des liens de proximité et fournit l'occasion de se rencontrer, d'échanger et de partager un moment convivial. La météo incertaine n'a pas gâché la journée puisque 21 évènements sur les 27 prévus initialement sont passés entre les gouttes et ont pu avoir lieu. Cronenbourg était particulièrement mobilisé cette année, avec une dizaine de manifestations de 9h à 22h comprenant une cordiale succession de petits-déjeuners, apéritifs, repas, barbecues et thés marocains. Espérons que l'an prochain, pour la 10ème année, le soleil sera au rendez-vous!

Moment convivial à Cronenbourg (Photo: CUS Habitat)

NUMÉROS UTILES

SIÈGE de CUS Habitat
03 88 21 17 00

agence centre
03 88 24 87 30

agence cronenbourg
03 88 27 98 20

agence elsau
03 88 10 01 50

agence hautepierre
03 88 27 98 30

agence meinau
03 88 65 60 40

agence neudorf
03 88 31 96 60

agence neuhof
03 88 65 60 10

centre d'appels ascenseur
N°Vert 0800 21 00 53

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

« A deux pas... » - Journal de CUS Habitat
Trimestriel - N°2 Été 2009

Directeur de la publication: Bernard Matter

Responsable d'édition: Service Communication CUS Habitat (communication@cushabitat.fr - Tél. 03 88 21 18 30)

Conception: Atypiques
Rédaction: Pascale Purcell
Photos: Geneviève Engel
Marc Dossmann - Photo Expression
CUS Habitat

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

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

Imprimé sur du papier recyclé
atypiques.fr

À deux pas...

Le journal de CUS Habitat

N°2 - Été 2009

EDITO

Chers lecteurs,
chers locataires,

Sous l'impulsion d'une équipe dirigeante renouvelée, CUS Habitat s'emploie à retrouver sa place et son dynamisme d'acteur majeur du logement social dans l'agglomération.
Développer l'offre de logement social, mener les programmes de rénovation urbaine, améliorer la qualité de l'habitat, constituent désormais nos priorités.
J'ai souhaité que nos actions puissent être mieux expliquées et davantage concertées avec les locataires. A ce titre, j'ai placé la politique de réhabilitation au coeur du projet de l'office avec le souci permanent de maîtriser le niveau des charges locatives.
Dans un contexte économique et social peu favorable, je conserve la ferme volonté d'améliorer les performances de l'entreprise CUS Habitat au bénéfice de tous les locataires.

Philippe Bies,
Président de CUS Habitat

Nouveaux logements à Vendenheim, rue de Lampertheim (Architecte: Architecture Concept - Photo:G. Engel)

LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE CUS HABITAT

En application de la loi « Libertés et responsabilités locales », les organismes de logement social ont désormais la possibilité de conclure une convention d'utilité sociale avec l'Etat, en liaison avec les collectivités territoriales et après concertation avec les représentants de locataires. De quoi s'agit-il exactement?

Explications page 2 ...

Votre logement doit respirer

Avec ce numéro, votre fiche pratique n°2 aborde les grands principes d'une ventilation saine ainsi que les précautions à prendre pour éliminer les polluants et renouveler l'air intérieur de votre logement.

AVEC CE NUMÉRO VOTRE FICHE PRATIQUE "QUALITÉ DE L'AIR"

SOMMAIRE

2 LE POINT SUR...
Pour améliorer l'habitat et les services
La Convention d'utilité sociale

VOTRE LOGEMENT:
Décompte des charges locatives: attention changement!
Numericable face à ses responsabilités

3 RÉALISATION:
25 nouveaux logements à Oberhausbergen.

RÉNOVATION URBAINE:
Port du Rhin: première tranche réhabilitée.

ZOOM:
Rencontre avec Bernard Matter, Directeur Général de CUS Habitat

4 EXPRESSION DIRECTE:
La CSF - La CNL

CLIN D'ŒIL:
Quand convivialité rime avec proximité

CUS habitat

Immeuble réhabilité, rue Kentzinger à Strasboug (Architecte: Guy Tarrieu - Photo:G. Engel)

POUR AMÉLIORER L'HABITAT ET LES SERVICES

LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

En application de la loi «Libertés et responsabilités locales»*, CUS Habitat envisage de conclure une convention d'utilité sociale avec l'Etat et la Communauté urbaine, après concertation avec les représentants des locataires.

Ce contrat, signé pour 6 ans, permettra à CUS Habitat:

- de bâtir un programme de réhabilitation sur l'ensemble du patrimoine qui le nécessite,
- d'adapter les actions d'amélioration de son patrimoine et de ses services en fonction des besoins,
- de mettre en cohérence le montant des loyers avec la qualité des logements et les services rendus.

L'objectif est également de parvenir à une meilleure maîtrise des charges supportées par le locataire.

Pour définir les priorités d'amélioration, CUS Habitat a fait réaliser, au mois de mai, une enquête de satisfaction auprès de 3900 personnes, soit 20% des locataires. Ceux-ci ont été interrogés par téléphone sur le fonctionnement des équipements de leur logement, l'entretien des immeubles ou encore l'accueil. Ce sondage mettra en lumière les priorités d'actions de CUS Habitat pour améliorer le service rendu aux locataires. Les résultats paraîtront dans le prochain numéro de ce journal.

(*Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales)

le point sur

Calendrier 2009 de la Convention d'utilité sociale CUS Habitat

- **Mai** • Enquête de satisfaction, en vue de définir des engagements de qualité de service.
  • Classement du patrimoine selon le service rendu.
- **Juin** Actualisation des objectifs d'évolution et d'amélioration du parc.
- **Juillet-août** Définition de la grille de loyers.
- **Septembre** Définition des engagements en matière de qualité de service.
- **Octobre** Validation du projet de convention par le Conseil d'administration.
- **Décembre** Signature de la convention d'utilité sociale de CUS Habitat.

VOTRE LOGEMENT

Décompte des charges locatives: attention changement!

A partir de juillet 2009, l'échelonnement du solde débiteur ne sera plus automatique.

Le décompte des charges locatives 2008 vient d'être remis avec l'avis d'échéance de juin pour une prise en compte le mois suivant. Jusqu'à présent, en cas de solde débiteur, un échelonnement était effectué automatiquement, par tranches de 75 euros.

Attention: désormais, ce solde est à payer intégralement avec l'échéance de juillet.

Cependant, il reste possible d'étaler le paiement. Les locataires qui le souhaitent devront en faire la demande auprès de leur responsable clientèle avant le 24 juillet.

Une fiche pratique, jointe à votre décompte, indique la démarche à effectuer et les délais à respecter.

Numericable face à ses responsabilités

Sous la pression de ses clients insatisfaits, le réseau câblé promet d'améliorer ses services.

À la demande de CUS Habitat, après une période de dysfonctionnements répétés, Numericable (qui regroupe désormais Noos-Numericable et Estvideo) s'est engagé à mettre en œuvre un dispositif efficace et rapide pour rétablir la confiance de sa clientèle. Côté technique, le câble actuel est progressivement remplacé par de la fibre optique, pour une amélioration de la fiabilité et des performances haut-débit. Côté service-client, l'opérateur met en service un numéro unique pour la Hotline Numericable: le 3990 (coût d'un appel local depuis un poste fixe).

RÉALISATION

25 nouveaux logements à Oberhausbergen

Cette résidence, achevée en novembre 2008, comprend 25 logements aidés, soit 13 logements en immeuble collectif et 12 logements individuels groupés. Les prestations témoignent des exigences de qualité que CUS Habitat s'impose aujourd'hui. La préoccupation du développement durable et de la maîtrise du coût pour le locataire se traduit par plusieurs éléments: chauffage collectif et production d'eau chaude sanitaire par un système combiné gaz et énergie solaire, intégration d'une ossature bois pour la performance énergétique, menuiseries extérieures bois et comptage individuel pour l'eau et le chauffage afin de permettre aux locataires de maîtriser leur consommation.

Rue de la Victoire à Oberhausbergen (Archi.: Hentschel Kubler Sàrl - Photo: M. Dossmann)

RÉNOVATION URBAINE

Port du Rhin: première tranche réhabilitée

La rénovation du Port du Rhin fait partie des priorités de CUS Habitat. Récemment sous les projecteurs, le quartier veut se placer sous le signe du dynamisme. Les immeubles CUS Habitat, construits en 1930, totalisent 392 logements. La réhabilitation de ce patrimoine de caractère est prévue en trois tranches. La première phase a débuté en mars 2007 et devrait s'achever en octobre 2009. Elle porte sur l'îlot dit «Cour Migneret». Les travaux de rénovation incluent l'installation de chaudières individuelles neuves, la réfection des salles de bain et sanitaires, le ravalement des façades et la rénovation des toitures. La grande cour intérieure a bénéficié d'un réaménagement complet avec des équipements pour la petite enfance, des bancs et des espaces verts paysagés. Les travaux prévus pour les tranches 2 et 3 seront identiques aux prestations réalisées pour la tranche 1.

La Cour Migneret réaménagée (Architecte: Guy Tarrieu - Photo: G. Engel)

ZOOM

Rencontre avec Bernard Matter, Directeur Général de CUS Habitat

Directeur Général de CUS Habitat depuis près d'un an, Bernard Matter se présente comme un homme de terrain et d'écoute. Juriste de formation, il apporte avec lui une solide expérience de direction générale, fonction qu'il a exercée pendant 7 ans au Foyer Moderne de Schiltigheim puis durant plus de 18 ans à Habitation Moderne.

A deux pas: Parlez-nous du premier regard que vous avez porté sur CUS Habitat...

Bernard Matter: «Il m'est apparu tout de suite qu'il y avait urgence à s'occuper de la situation financière de l'organisme. Avec mon équipe, en l'espace de quelques mois seulement, nous avons élaboré un plan de consolidation. Il nous assure le soutien financier de la CUS et de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Les difficultés financières étant maîtrisées, nous pouvions mener les actions qu'appelait le changement de statut de l'entreprise. Il s'agit, entre autres, de réorganiser notre personnel et nos services de façon à assurer la meilleure réactivité possible.»

Adp: Quels sont les principaux axes d'intervention de CUS Habitat?

BM: «Nous avons trois priorités. D'abord poursuivre les programmes de rénovation urbaine du Neuhof, de la Meinau et de Lingolsheim, et engager celui de Hautpierre. Ensuite, relancer la réhabilitation de notre parc immobilier, dont l'âge moyen dépasse 40 ans. Ainsi, la réhabilitation de Cronenbourg sera engagée, de même que celle de la Musau, et la rénovation de la cité Loucheur, au Port du Rhin, sera poursuivie. Le troisième axe est la construction de logements neufs, dans le cadre du Programme local de l'habitat qui vise une répartition équilibrée des logements sociaux sur le territoire de la CUS.»

Adp: Quelles lignes directrices vous fixez-vous?

BM: «La maîtrise des coûts est pour moi un souci constant, en particulier le volet des charges qui incombent aux locataires. Mais ce n'est pas tout... Je suis également particulièrement attentif aux finitions des travaux. Je dirais que j'ai l'obsession de la qualité! Et naturellement, nos actions s'inscrivent toujours dans une démarche de développement durable et d'économies d'énergie. Avec la montée en régime des projets de réhabilitation, j'aurai fréquemment l'occasion d'exposer ces vues, aux côtés du Président Philippe Bies, lors des réunions de concertation avec les locataires.»