

# A deux pas

ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES p.10

BONNE ANNÉE!  
2015



**p.4**  
Concertation locale  
Un dialogue permanent  
entre vous et nous



**p.6**  
Ecoquartier Cronenburg  
365 logements à la place  
de l'ancienne brasserie



**p.8**  
"D-Clic"  
Prix des initiatives  
associatives 2014



# CUS HABITAT INSTALLE DES DÉTECTEURS DE FUMÉE DANS VOS LOGEMENTS

Pour lutter contre les incendies domestiques, CUS Habitat va installer en 2015, dans ses 20 000 logements, des détecteurs de fumées conformes aux dernières normes.



## UN ÉQUIPEMENT OBLIGATOIRE

Pour votre sécurité, la loi impose désormais l'installation d'un Détecteur-Avertisseur Autonome de Fumée (un D.A.A.F.) dans chaque logement. Dès janvier, et durant toute l'année 2015, CUS Habitat va assurer, gratuitement, l'installation de ce petit appareil qui peut vous sauver la vie.

## INSTALLÉ CHEZ VOUS EN 15 MINUTES

Vous serez informé par courrier du début de la campagne d'installation dans votre quartier. Puis les installateurs missionnés par CUS Habitat se présenteront à votre porte. Vous les identifierez facilement grâce à un badge. Ils installeront le détecteur en quelques minutes à l'endroit le plus approprié dans votre logement. En cas d'absence, un avis de passage vous proposera de prendre rendez-vous pour l'installation.

## COMMENT ÇA MARCHE ?

Le détecteur se fixe au plafond du séjour ou du couloir d'accès aux chambres, plutôt au centre de l'appartement. Dans les grands appartements (T5 et +) et les duplex, plusieurs détecteurs peuvent être nécessaires. Le détecteur fonctionne avec une pile au lithium. L'ensemble est garanti 10 ans. Un signal sonore vous avertira quand la pile commencera à faiblir.

**Le détecteur présente des trous qui permettent à l'air ambiant d'y circuler. A l'intérieur, une petite cellule photo-électrique détecte la fumée et déclenche un signal d'alarme puissant (> 85 décibels).**

- 10 secondes suffisent pour alerter les occupants du logement d'un départ de feu, même s'ils dorment.
- Un bouton permet de tester le fonctionnement de l'appareil.
- L'entretien est simple : dépoussiérez-le avec un chiffon humide une fois par an.



### 8 CONSEILS

#### POUR ÉVITER LES INCENDIES

Vous trouverez des conseils simples sur notre fiche pratique "Prévention Incendie" à télécharger sur [www.cushabitat.fr](http://www.cushabitat.fr) (rubrique Bibliothèque > Nos autres publications) ou en flashant ce code

## LE SAVIEZ-VOUS ?

**1 INCENDIE**  
se déclare toutes  
les 2 minutes  
**EN FRANCE**



**70%**  
des incendies  
se déclarent  
**DE JOUR**



**66%**  
des incendies  
sont mortels  
**LA NUIT**



**EN NORVÈGE,**  
depuis que les détecteurs  
de fumée sont obligatoires,  
on a divisé par deux  
le nombre d'incendies.

## CAUSES D'INCENDIES



SELON LES ANNÉES, CUS HABITAT ENREGISTRE 60 À 80 SINISTRES INCENDIE DANS SON PATRIMOINE, DONT UNE QUINZAINE DANS SES LOGEMENTS.



## L'ÉDITO

Chers lecteurs, chers locataires,  
Le 15 décembre, vous avez élu vos représentants au Conseil d'Administration. Comme vous, ils sont locataires et ils se font le relais de vos intérêts. Leur prise de fonction coïncide avec de nouveaux projets d'investissements pour CUS Habitat. En effet, vous l'avez peut-être lu dans la presse ou sur notre site internet, et je suis heureux de vous le confirmer, la Caisse des Dépôts\* vient de nous réserver une enveloppe de plusieurs millions d'euros d'emprunts pour produire, en 2015 et 2016, des logements neufs et poursuivre la réhabilitation thermique de vos immeubles.

Par ailleurs, CUS Habitat pourra bénéficier des financements du Nouveau programme national de rénovation urbaine pour les secteurs restant à améliorer à la Meinau, au Neuhof et à HautePierre. S'y ajoute désormais - et c'est une bonne nouvelle - le quartier de l'Elsau.

Avec ces projets, nous allons pouvoir accompagner le développement de notre agglomération, mais aussi améliorer vos conditions de logement. Nous partageons, avec vos représentants, des objectifs communs, et nous dialoguons en permanence pour trouver les meilleures réponses, dans le cadre d'un budget maîtrisé et dans le souci de contenir votre facture logement.

Elus, hommes et femmes de CUS Habitat, nous avons tous à coeur d'oeuvrer pour votre logement et faire en sorte qu'il participe à un cadre agréable et une meilleure qualité de vie. Ensemble, nous vous adressons, pour vous, vos familles et vos proches, nos vœux les plus chaleureux pour 2015 !

**Philippe Bies, Président de CUS Habitat**

\*La Caisse des Dépôts et Consignations gère pour le compte de l'Etat l'épargne versée sur les Livrets A, Livrets de Développement Durable et Livrets d'Épargne Populaire. Elle prête aux bailleurs sociaux, à taux privilégiés, pour développer le logement social.

# UN DIALOGUE PERMANENT ENTRE VOUS ET NOUS

Les bailleurs sociaux sont tenus d'organiser un dialogue de proximité et continu, via un plan de concertation locative signé pour 3 ans. Des temps d'échange réguliers sont ainsi organisés entre CUS Habitat et les représentants des locataires.

D'ABORD LE DIALOGUE LOCAL, PUIS LA CONCERTATION GLOBALE

## 4 Conseils de concertation locaux

(NORD, SUD, CENTRE, OUEST) SE RÉUNISSENT CHACUN 2 FOIS PAR AN.

Ils évoquent les **questions de proximité** qui relèvent de la vie collective comme :

- la propreté et l'entretien des parties communes,
- les troubles de la tranquillité et la qualité de vie quotidienne,
- l'entretien du patrimoine et les travaux de réhabilitation.

Ils peuvent déboucher sur un accord collectif pour tout un quartier, ou tout un immeuble. Un accord collectif est un outil de la concertation qui a pour but d'informer les locataires d'une proposition d'adaptation des conditions de gestion de leur immeuble. De tels accords ont déjà porté sur le changement des conditions de nettoyage, ou encore la fermeture de vide-ordures.

Un accord collectif permet aux locataires d'exprimer leur choix puisqu'il doit être approuvé par la majorité d'entre eux.

Il peut ensuite servir de modèle dans un autre quartier ou dans un autre immeuble.

Les Conseils de concertation locaux peuvent alimenter les discussions des conseils centraux, pour des problèmes récurrents.



## 1 Conseil central de concertation locative

SE RÉUNIT 4 À 5 FOIS PAR AN

- Il présente notamment le décompte de charges locatives ainsi que le bilan des actions d'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles.
- Il peut décider de mettre en place un groupe de travail sur les questions les plus fréquentes.

En 2013, par exemple, un groupe a réfléchi aux moyens d'améliorer la réception des chaînes étrangères en évitant la multiplication des paraboles. Cela a abouti à un accord collectif pour l'installation d'antennes-satellite collectives sur les toitures d'Hautepierre, au fil des réhabilitations. Cette démarche sera reproduite à l'occasion d'autres opérations de réhabilitations.

 POUR TÉLÉCHARGER LE PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2012/2014. Rendez-vous sur [www.cushabitat.fr](http://www.cushabitat.fr) Espace locataire



Un accord collectif a eu pour effet de faire disparaître les paraboles individuelles sur cet immeuble d'Hautepierre.

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Chaque logement contribue au fonctionnement de ces conseils à hauteur de 2€ par an, prélevés sur le loyer.



## Qui participe aux conseils locaux ?

- LE CHARGÉ DE LA CONCERTATION LOCATIVE DE CUS HABITAT,
- LE RESPONSABLE DU SECTEUR GÉOGRAPHIQUE, AINSI QU'UN TECHNICIEN SI NÉCESSAIRE,
- DES ÉLUS ET SUPPLÉANTS CHOISIS PARMI LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES,
- DES HABITANTS VOLONTAIRES DU SECTEUR.

Si vous voulez participer pour votre quartier, rapprochez-vous des représentants qui viennent d'être élus (**lire p. 10**).

## Témoignages



**MICHEL FRIEDRICH**

PARTICIPE AUX CONSEILS LOCAUX ET CENTRAUX EN TANT QU'ÉLU DE LA CSF

« C'est un lieu d'échanges de plus, entre les locataires et CUS Habitat. On essaie d'y venir avec des propositions, pas uniquement des demandes. D'ailleurs certaines actions locales de terrain viennent de là. Par exemple, depuis que les Ambassadeurs du Tri ont sensibilisé les habitants de la Cité du Guirbaden à Bischheim au tri des déchets, on est passé de 70% de taux de refus à 15 ou 20%.

A l'échelle centrale, on évoque plutôt les questions qui concernent tous les quartiers, comme la propreté ou la gestion des espaces verts et on regarde ce qui a marché dans un quartier pour l'étendre plus largement. »



**SYLVIANE BREUILLET**

HABITE HAUTÉPIERRE DEPUIS 2 ANS ET DEMI. ELLE PARTICIPE DE FAÇON VOLONTAIRE DEPUIS 1 AN AU CONSEIL DE CONCERTATION LOCAL DE SON SECTEUR.

« Je m'investis parce que j'ai envie que ça bouge et que les choses s'améliorent aussi bien dans les immeubles que dans l'environnement que partagent les habitants d'un quartier. Les travaux de réhabilitation ont été très longs et pénibles à Hautepierre. On l'a dit dans ces conseils, j'espère que cela améliorera vite et concrètement l'organisation des travaux à venir. Dans ces réunions, on voit bien qu'on doit travailler ensemble, locataires et CUS Habitat, et non l'un contre l'autre ! »

**FRÉDÉRIC GIRARD**

CHARGÉ DE LA CONCERTATION LOCATIVE À CUS HABITAT

« Ces conseils sont un bon thermomètre de la qualité de vie et de la satisfaction des locataires. Ils sont complémentaires aux enquêtes de satisfaction et permettent d'aller plus loin en proposant des actions adaptées aux enjeux du terrain. »



# 395 LOGEMENTS À LA PLACE DE L'ANCIENNE BRASSERIE

Dans ce nouveau quartier, investi par 15 promoteurs et architectes, CUS Habitat construit 66 logements qui optent pour une nouvelle façon d'habiter la ville et une vraie mixité.

## EN CHIFFRES



1 aménageur : la SERS<sup>(1)</sup> assure la maîtrise d'ouvrage du projet d'écoquartier, pilote et coordonne l'ensemble des projets, réalise les infrastructures.

(1) [www.sers.eu](http://www.sers.eu)



À terme : 1 200 habitants, 33 000 m<sup>2</sup> de logements, bureaux et commerces.



15 architectes ont signé 15 réalisations différentes.



50% des logements sociaux du quartier sont signés CUS Habitat.



31% des logements sont proposés en locatif social, 63% en accession à la propriété classique ou aidée et 6% en autopromotion.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

#### CES CHOIX QUI FONT UN ÉCOQUARTIER

Construire un écoquartier, c'est promouvoir de nouveaux modes de vie, en respectant les principes du développement durable.

Il n'y a pas de modèle unique pour concevoir un écoquartier, puisque le principe est de s'adapter au territoire. Mais, globalement, tous respectent ces grandes caractéristiques :

- Les constructions sont reconnues BBC ou passives en termes d'énergie et disposent d'équipements qui réduisent les consommations d'énergies et d'eau et privilégient les énergies renouvelables.
- La place de la voiture est réduite grâce à une bonne desserte pour les transports en commun, et une grande place accordée au vélo.
- L'offre d'habitat est mixte et diversifiée.

## Les 66 appartements CUS Habitat



1 Immeuble de 13 logements, habités depuis février 2014



2 Immeuble de 25 logements, habités depuis octobre 2014



3 Petit immeuble de 6 logements, livrés en décembre 2014



4 Les travaux du dernier bâtiment qui compte 22 logements devraient commencer en janvier 2016.

Les constructions n'excèdent pas 3 étages + attique. Tous les logements disposent de balcons, terrasses ou rez-de-jardin. Ils sont classés BBC et certifiés Habitat et Environnement.



### LES ÉQUIPEMENTS « ÉCOQUARTIER » À CRONENBOURG :



Un réseau de chaleur collectif par géothermie alimente les logements en chauffage.

L'un des anciens puits de captage de la brasserie a été utilisé pour récupérer la chaleur du sous-sol et alimenter, par géothermie profonde, une pompe à chaleur collective.



Aucune voiture en surface. Le passage des voitures est limité à l'entrée et à la sortie du parking souterrain. On a pu profiter de la profondeur des anciennes caves de la brasserie Kronenbourg pour créer un parking souterrain de 369 places.



Chaque bâtiment est équipé d'un parking à vélos, vitré pour économiser l'énergie, et d'arceaux extérieurs.



Sur les balcons, des espaces dédiés incitent au séchage du linge à l'air libre.



Dans certains immeubles, des bacs de tri sélectif sont incorporés sous l'évier.



Un système de traitement des déchets et de récupération de l'eau de pluie, et des panneaux solaires sur certains immeubles complètent l'effort de développement durable.



Des rez-de-jardin, des terrasses côté sud, des balcons, des aménagements partagés et paysagers apportent qualité de vie et biodiversité en ville.

### ET MAINTENANT LE LABEL !

En quelques années, on est passé d'une « philosophie » d'écoquartier à une appellation reconnue aujourd'hui par un label officiel. A Strasbourg, c'est le cas de l'écoquartier Danube, le long de l'avenue du Rhin, dont la première construction a été lancée en octobre 2014.

### POUR ALLER PLUS LOIN

[www.territoires.gouv.fr/les-ecoquartiers](http://www.territoires.gouv.fr/les-ecoquartiers)

# PRIX DES INITIATIVES ASSOCIATIVES 2014 POUR "D-CLIC"



Le 27 novembre dernier, Philippe Bies, président de CUS Habitat, a remis à l'association D-Clic le prix de 1000 euros attribué pour son action particulière en faveur des jeunes des quartiers.

### D-CLIC

Les membres de l'association « D-Clic » accompagnent les jeunes des quartiers dits populaires – dont ils sont eux-mêmes issus – dans leur orientation scolaire et professionnelle. Ils accompagnent aussi leur parcours vers l'emploi. Leur fil conducteur : créer des vocations et promouvoir l'exemplarité.



POUR EN SAVOIR PLUS SUR L'ASSOCIATION  
[www.dclic.asso.fr](http://www.dclic.asso.fr)

## ERRATUM

Dans notre dernier numéro, nous avons eu le plaisir de mettre à l'honneur un dynamique centenaire, locataire de CUS Habitat depuis 1950, que nous avons malencontreusement nommé M. Schlump. La rédaction présente ses excuses à M. Alfred Schumpp et lui souhaite, comme à tous les lecteurs d'A deux pas, d'agréables fêtes, et une bonne année 2015.

## COMMENT CUS HABITAT SOUTIENT-IL LA VIE ASSOCIATIVE ?

La CAVA (Commission d'Aide à la Vie Associative) de CUS Habitat dispose chaque année d'un budget pour soutenir des associations qui participent à la vie de vos quartiers, par des actions culturelles, sportives, citoyennes... et qui contribuent au bien vivre ensemble.

La CAVA se réunit trois fois par an pour examiner les projets qui sollicitent l'aide de CUS Habitat.

En 2014, 13 projets associatifs se sont partagé 25 600 €, soit un budget moyen de 1 969 € par projet. Par exemple, toutes les animations de Noël présentées dans ces pages en ont bénéficié.

### BON À SAVOIR !

Si votre association locale a un projet qui profite aux locataires de CUS Habitat ou à leurs quartiers, vous pouvez solliciter une aide en téléchargeant un formulaire, en ligne dans l'espace « Bibliothèque » de notre site, rubrique « Nos autres publications ».



POUR ACCÉDER AU DOCUMENT FLASHER CE CODE

## QUARTIERS EN FÊTE !

Les associations et les centres socioculturels de vos quartiers organisent de multiples événements en décembre, avec quelques idées en tête : la convivialité, le lien familial et intergénérationnel et beaucoup de bonne humeur à partager.

### MUSAU

A la Musau, les fêtes de fin d'année riment à nouveau avec goûters, contes, spectacle de Noël, repas dansant, sortie touristique en famille...

### NEUHOF

Au Neuhof, les habitants du quartier ont pu préparer les fêtes tout au long d'un mois de décembre très animé : marché de Noël, bourse aux jouets, concours du plus beau sapin (à rapporter chez soi), repas de Noël de la Solidarité et grande soirée familiale du 31 décembre...

### MONTAGNE VERTE

A la Montagne Verte, c'est tout un programme de fête qu'a concocté Initiatives de la Montagne Verte : décorations des sapins de la rue H. Sellier avec les bricolages réalisés par les enfants de l'Institut Médico-Pédagogique et les enfants des écoles, sortie familiale en bus pour un spectacle et la visite d'un marché de Noël, repas de Noël des seniors... Un mois de fête achevé de manière festive et conviviale avec le réveillon du 31, à la paroisse St-Jean.



Le 26 novembre, au centre socioculturel de la Montagne Verte. Grâce au soutien de la collectivité locale et de CUS Habitat, le nouveau spectacle du magicien ventriloque Tonton Ragot, artiste du quartier, a amusé une centaine d'enfants, de parents et d'ainés, avant la visite-surprise du Père Noël venu distribuer des friandises.

# LES RÉSULTATS DES ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Le 15 décembre, le dépouillement de vos 3728 bulletins de vote a désigné 4 nouveaux élus. Durant 4 ans, ils vont vous représenter, en tant que locataires, au Conseil d'Administration de CUS Habitat.

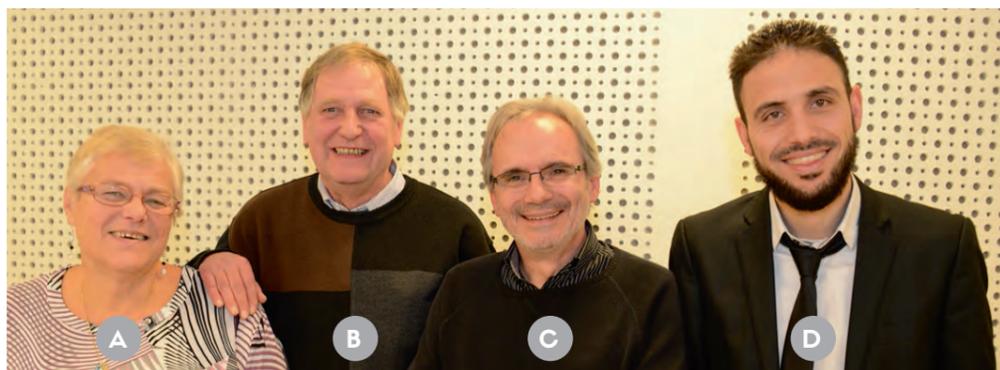
Plus de 20% des locataires ont voté entre le 29 novembre et le 14 décembre. Cette participation, en hausse de 2% par rapport à 2010, est peut-être à rapprocher des 2% de votants (368 personnes) qui se sont exprimés par internet pour la première fois.



Le dépouillement électronique s'est déroulé dans d'excellentes conditions, en présence de tous les représentants des listes. Dès midi, le nom des 4 élus qui vont vous représenter durant 4 ans, était connu.

## Vos 4 nouveaux représentants élus

- A** **MME JOSIANE REIBEL (CLCV)**  
Consommation Logement et Cadre de Vie - 1169 votes - 31,71% des voix
- B** **M. RAYMOND HAEFFNER (CNL)**  
Confédération Nationale du Logement 67 - 976 votes - 26,47% des voix
- C** **M. MICHEL FRIEDRICH (CSF)**  
Confédération Syndicale des Familles - 725 votes - 19,66% des voix
- D** **M. HMIDA BOUTGHATA (ALIS)**  
Association des Locataires Indépendants de Strasbourg - 817 votes - 22,16% des voix



## EN CHIFFRES

- Electeurs inscrits : 18277
- Nombre de votants : 3728
- Taux de participation : 20,40 %
- Bulletins nuls : 6
- Bulletins blancs : 35
- Suffrages valablement exprimés : 3687
- Sièges à pourvoir : 4

## POURQUOI DES ÉLUS ?

- Les élus participent à toutes les décisions essentielles prises par CUS Habitat pour la gestion de vos logements : le vote du budget, des nouveaux programmes, des réhabilitations...
- Ils siègent à la commission d'attribution des logements, des finances, des loyers et charges...
- Ils défendent vos intérêts et remontent vos attentes au plus haut niveau de décision.

## 4 porte-parole pour des projets concertés

Vos élus participent au dialogue organisé entre CUS Habitat et les locataires, via différents temps d'échanges, comme évoqué dans le dossier en pages 4 et 5. A l'heure où votre bailleur dévoile ses grands projets pour les années à venir et un plan d'investissements de plusieurs millions d'euros pour produire des logements neufs et poursuivre la réhabilitation thermique des immeubles, les nouveaux élus vont très vite être mis à contribution pour écouter et transmettre vos attentes en termes de qualité de vie et de service rendu.

## VOS NUMÉROS PRATIQUES

TOUS PROBLÈMES TECHNIQUES DANS VOTRE APPARTEMENT OU DANS LES PARTIES COMMUNES :  
03 88 60 83 83

• 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

ACCUEIL DU LUNDI AU VENDREDI de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00 ET/OU SUR RENDEZ-VOUS.

ASCENSEUR CENTRE D'APPELS N°Vert 0800 21 00 53

NUMERICABLE SERVICE CLIENTS 39 90 puis composez le 2

SIÈGE DE CUS HABITAT 03 88 21 17 00 8H00 - 12H00 ET 13H00 17H00 (16H00 LE VENDREDI)



## NOUVEAUX HORAIRES DANS VOS AGENCES

Depuis mi-novembre, les horaires d'accueil dans vos agences de secteur et antennes sont les suivants : **du lundi au vendredi 8h-12h et 13h-16h.**

Ce changement d'horaires intervient dans le cadre de la mise en place d'une nouvelle plateforme téléphonique destinée à améliorer la prise en compte et le suivi de vos demandes.

**LES HEURES D'OUVERTURE DU SIÈGE RESTENT INCHANGÉES : 8H-12H ET 13H-17H (16H LE VENDREDI)**

### Et par téléphone ?

Un Centre de la relation-client vient d'être mis en service pour améliorer la prise en compte et le suivi de vos demandes par téléphone.

Pour une réponse rapide, par téléphone, à votre question (hors appel d'urgence) : appelez de préférence dans les zones **vertes** ou **oranges** ci-dessous.



Ces plages horaires vous garantissent une mise en relation plus rapide avec nos conseillers.

## 50 GAGNANTS POUR LE FILM D'ABD AL MALIK



À l'occasion de la sortie du film d'Abd al Malik, le 10 décembre, CUS Habitat a organisé un concours sur son site internet pour offrir à 50 d'entre vous leur place de cinéma.

Tourné en grande partie au Neuhof, et dans plusieurs immeubles de CUS Habitat, « Qu'Allah bénisse la France ! » retrace le parcours du plus célèbre des rappers strasbourgeois. En 2013, il nous avait accordé une interview lors du tournage. Retrouvez-la dans le n° 19 de votre magazine (à lire dans la rubrique Bibliothèque, sur le site [www.cushabitat.fr](http://www.cushabitat.fr))

## BAROMÈTRE



ENTRETIEN - MAINTENANCE PATRIMOINE

**19365**

**interventions**

comprenant les bons régie, les ordres de service et les bons sur contrat (18 060 au 2<sup>e</sup> trimestre)

19365

18060



ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

**364**

**logements**

**attribués**

(378 au 2<sup>e</sup> trimestre)

364

378



RÉHABILITATIONS

**663**

**logements**

**réhabilités livrés**

(365 au 2<sup>e</sup> trimestre)

663

365



CONSTRUCTIONS

**31**

**logements neufs\***

**livrés dans le**

**trimestre**

(65 au 2<sup>e</sup> trimestre)

(\* en VEFA)

31

65



MAÎTRISE DES ÉNERGIES

**586 611**

**KWh produits**

**grâce au solaire**

**thermique**

(672 635 au 2<sup>e</sup> trimestre)

586611

672635

**135**

**tonnes de Co<sup>2</sup> de**

**rejets évitées**

(156 au 2<sup>e</sup> trimestre)

135

156