À deux pas...

Le journal de CUS Habitat

N°3 - Automne 2009

Photo: G. Engel

Construction en cours, avenue Schuman à Lingolsheim
(106 logements, 7 magasins - Lotus Architectes, Strasbourg)

EDITO

Chers lecteurs, chers locataires,

Après avoir assuré la consolidation financière de CUS Habitat, avec l'aide de la Caisse de Garantie du Logement Social et le soutien de la Communauté urbaine de Strasbourg, nous nous sommes attelés sans attendre à un autre chantier prioritaire: mieux répondre aux attentes de nos locataires tout en améliorant les conditions de travail de nos agents.

En effet, l'enquête de satisfaction que nous avons effectuée (la première depuis 10 ans) a confirmé la nécessité d'être mieux organisés, plus réactifs et davantage présents auprès de celles et ceux que nous logeons. C'est dans cet esprit que j'ai souhaité que soit mise en œuvre une organisation plus simple qui permette un suivi efficace et une gestion plus rigoureuse. Elle entrera en vigueur courant janvier 2010. Nous aurons l'occasion d'y revenir dès le prochain numéro d'à deux pas.

Cette restructuration, nécessaire, ne nous empêchera pas de maintenir le rythme des réhabilitations et des constructions neuves. Au contraire, le plan de charge de CUS Habitat va sensiblement augmenter dès les prochaines semaines avec le début des travaux à la Musau et à Cronenbourg et la reprise de la rénovation de la cité Loucheur au Port du Rhin.

Philippe Bies,
Président de CUS Habitat

SOMMAIRE

2 LE POINT SUR...
Satisfaction des locataires: des priorités d'action pour CUS Habitat

PROXIMITÉ:
Jobs d'été: les premiers pas dans le monde du travail

3 RÉALISATION:
Vendenheim: inauguration de 28 logements

Geispolsheim-Village: cachet traditionnel et qualité énergétique

ZOOM:
Relance économique: CUS Habitat accélère ses actions

4 EXPRESSION DIRECTE:
La CSF - La CNL

CLIN D'ŒIL:
CUS Habitat partenaire de la Corrida de la Meinau

L'IMAGE DU MOIS:
La clôture de l'Été foot des quartiers!

Enquête de satisfaction des locataires

Pour mesurer le degré de satisfaction de ses locataires et définir des priorités d'amélioration, CUS Habitat a confié la réalisation d'une enquête à la société Aviso. Près de 3900 personnes, soit plus de 20% des locataires, ont été contactées. Menée en mai dernier, cette enquête nous livre à présent ses premiers résultats.

Rendez-vous en page 2...

Le chauffage: confort thermique et économies d'énergie

Le chauffage représente une part importante du budget des ménages. Gestes simples et bonnes habitudes suffisent souvent pour faire rimer économie avec écologie. Appareils bien réglés, isolation efficace et, bien sûr, éco-gestes réguliers: voici des conseils pour passer un hiver à la fois économique et confortable.

AVEC CE NUMÉRO VOTRE FICHE PRATIQUE "CHAUFFAGE"

EXPRESSION DIRECTE

La CNL: Pour un bon suivi des travaux

"Cus Habitat est en première ligne au front de la Rénovation Urbaine au Neuhof, à la Meinau, à Lingolsheim et prochainement à Hautepierre et à Cronenbourg. Dans le même temps des travaux de réhabilitation et de résidentialisation se poursuivent au Port du Rhin et vont commencer à la Musau. La CNL approuve le recours aux entreprises générales pour ces travaux avec l'espoir qu'enfin une bonne coordination des entreprises et une bonne information des locataires soient faites. En cas de troubles et de non respect de ces engagements n'hésitez pas à contacter 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 - CUS = Convention d'Utilité..... Sociale...?

"Intégrant la loi dite BOUTIN, il s'agit d'une nouvelle façon de gérer les logements sociaux, qui prendra effet en 2010. La CSF se rend compte sur le terrain, au quotidien, de l'appauvrissement grandissant des locataires. Ce nouveau dispositif risque d'augmenter sérieusement les loyers et diminuer fortement la mixité sociale.

La CSF n'adhère pas à cette partie du projet. Un élément sur lequel il peut y avoir négociation: «la qualité de service» en y intégrant un accompagnement social et éducatif fort. Vous souhaitez en parler davantage, allez vers vos représentants des locataires...!"

Contact:
CSF du Bas-Rhin
Tél. 03 88 23 43 60

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

CLIN D'ŒIL

CUS Habitat partenaire de la Corrida de la Meinau

Le 5 décembre 2009, de 14h à 19h, l'Amicale française des coureurs de fond (AFCF Alsace) organise un grand moment sportif et festif en partenariat avec CUS Habitat.

Deux activités seront proposées:

- Une marche conviviale de 2,5 km au cœur du quartier de la Meinau, à destination des enfants et des familles
- Une course de 5 km, pour tous les sportifs à partir de 14 ans. À noter que cette course est inscrite dans le calendrier officiel des Courses Hors-Stade et attirera des athlètes de tout le département.

L'objectif de la Corrida de la Meinau est de promouvoir la course à pied mais aussi la dynamique de quartier et l'action des associations de la Meinau. Des animations seront proposées en marge des courses avec démonstrations, expositions et conseils nutritionnels.

Que vous soyez sportif, intéressé par la découverte du sport ou simplement désireux de partager un moment de convivialité, vous aurez votre place sur la ligne de départ!

Renseignements au 06 88 50 36 47
(mail: christophe.orvain@inserm.fr)

La clôture de l'Été foot des quartiers!

L'image du mois

La grande finale de l'Été foot des quartiers 2009 s'est déroulée le 20 août sur les terrains du Racing Club de Strasbourg. Organisé par le Racing avec le soutien de CUS Habitat, l'Été foot a permis à près de 10000 jeunes de 6 à 13 ans de participer gratuitement à cette activité proposée tout l'été sur cinq stades de Strasbourg, à Koenigshoffen, à l'Elsau, à la Meinau, au Neuhof et à la Robertsau.

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

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

«A deux pas...» - Journal de CUS Habitat
Trimestriel - N°3 Automne 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 Dassmann - Photo Expression
CUS Habitat

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

Imprimé sur du papier recyclé

atypiques.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

CUS habitat

PROXIMITÉ

Jobs d'été : les premiers pas dans le monde du travail

Chaque année, CUS Habitat propose des emplois saisonniers aux jeunes de nos quartiers.

Synonyme de vacances, l'été fournit aussi à bon nombre de jeunes l'occasion d'acquérir de nouvelles compétences en faisant l'expérience du monde du travail. En plus de l'aspect financier, les jobs d'été peuvent se révéler un bon moyen pour étoffer son CV, prouver ses aptitudes au travail et démontrer son dynamisme.

Cet été, 48 jeunes ont travaillé par tranches de 2 semaines dans le cadre de notre dispositif «Opération peinture». Âgés de 16 à 18 ans, ces jeunes encore scolarisés sont issus de nos quartiers et avaient postulé directement auprès des agences, par le biais des associations ou au siège de CUS Habitat.

CUS Habitat a également recruté des saisonniers, obligatoirement âgés de 18 ans au minimum, pour renforcer les équipes et assurer la continuité du service. Les domaines concernés incluent notamment les métiers de l'accueil, l'aide aux gardiens et l'entretien des espaces verts. Sur les deux mois d'été, 51 jeunes ont ainsi été recrutés pour une période d'un mois dans l'ensemble des agences et antennes de l'Office.

Une équipe à l'ouvrage à Lingolsheim

Photo G. Engel

SATISFACTION DES LOCATAIRES : DES PRIORITÉS D'ACTION POUR CUS HABITAT

CUS Habitat veut encore plus de locataires satisfaits. (Accueil à l'agence CUS Habitat Neudorf)

Photo G. Engel

Dans la perspective de la Convention d'utilité sociale[1] à conclure avec l'Etat et la CUS, CUS Habitat a fait réaliser en mai dernier une enquête parmi ses locataires[2]. Avec 77 % des personnes interrogées se déclarant globalement satisfaites, le niveau de satisfaction à CUS Habitat se situe dans la moyenne des organismes de même taille.

Les points les plus positifs sont :

- La qualité des travaux effectués dans les logements (85% de satisfaits)
- La qualité des logements (76%)
- L'information des locataires (74%)

Mais les avis recueillis pointent aussi ce sur quoi CUS Habitat doit agir en priorité :

- Le montant des charges (48% de satisfaction)
- La propreté des parties communes (53%)
- La qualité de vie dans les quartiers dits «sensibles» (57%)
- Le suivi des réclamations et la rapidité d'intervention technique (60%)

À partir de cette analyse, partagée avec les représentants des locataires, des engagements de qualité de service seront inscrits dans la future Convention d'utilité sociale. Avec 4 priorités : la propreté des parties communes des immeubles, l'entretien et la qualité technique des communs, le suivi des réclamations, la qualité de vie en Zone Urbaine Sensible (ZUS).

CUS Habitat engagera trois actions-clés dès le début de 2010 :

- Gestion de la propreté : création d'un service dédié, pour une gestion plus efficace et plus homogène,
- Réclamations : mise en place d'un système de suivi permettant de répondre en permanence aux locataires,
- Réhabilitations : action renforcée pour la sécurisation des entrées d'immeubles et le remplacement des équipements sanitaires.

En trame de fond, la maîtrise des charges locatives reste une préoccupation constante.

(1) (voir «A deux pas» n°2/été 2009) La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, du 25 mars 2009, oblige les organismes de logement social à contractualiser avec l'Etat, par des Conventions d'utilité sociale, les grands aspects de leur politique de gestion patrimoniale et leurs engagements sur la qualité du service aux locataires.

(2) Enquête téléphonique réalisée par la Sté Aviso, du 11 au 27 mai 2009, auprès d'un échantillon représentatif de 3900 locataires.

le point sur...

RÉALISATIONS

Vendenheim : inauguration de 28 logements

M. Henri Bronner, maire de Vendenheim, entouré du président de la communauté urbaine et du président de CUS Habitat, a coupé le ruban symbolique

Photo Expression / M. Dossmann

Cinquième opération réalisée à Vendenheim, cet ensemble de 28 logements, du 2 au 5 pièces, et 3 locaux commerciaux a été conçu comme un îlot d'habitations et un espace de vie et d'activité. Il offre 9 logements adaptés pour personnes handicapées et 4 duplex. Développement durable et maîtrise des charges locatives ont été intégrés dès la conception du projet avec chauffage collectif gaz, capteurs solaires pour eau chaude et compteurs individuels pour l'eau et le chauffage. Situés entre la rue de Lampertheim et la nouvelle rue Aimé Césaire, ces logements profitent de la proximité du centre et de ses commerces mais aussi de tous les équipements scolaires, sportifs, administratifs et culturels de la ville. L'ensemble porte à 62 le nombre de logements proposés aujourd'hui par CUS Habitat à Vendenheim.

Geispolsheim-Village : cachet traditionnel et qualité énergétique

C'est au 28 rue des Cigognes, dans un lotissement de maisons individuelles, que CUS Habitat vient d'inaugurer sa deuxième opération à Geispolsheim. Cette nouvelle résidence comprend 10 logements, du 2 au 5 pièces, dont un logement adapté et six duplex. Les questions de développement durable et de maîtrise des charges locatives ont été traitées avec efficacité : chauffage collectif au gaz, capteurs solaires pour l'eau chaude et compteurs individuels (eau et chauffage). Située dans un environnement d'habitat traditionnel rural, la résidence s'intègre parfaitement à son cadre villageois et permet de répondre au besoin de certains ménages de Geispolsheim. Partenaire de la Commune depuis 1988, CUS Habitat propose désormais sur son territoire un total de 26 logements locatifs ainsi qu'un local commercial.

Dans l'un des logements inaugurés le 22/09 à Geispolsheim

Photo Expression / M. Dossmann

zOOm Relance économique : CUS Habitat accélère ses actions

Dès le mois de février 2009, CUS Habitat a saisi l'opportunité du plan de relance gouvernemental annoncé en décembre 2008 pour lutter contre les effets de la crise.

Des subventions complémentaires ont ainsi accéléré le lancement de plusieurs programmes de construction et de réhabilitation :

- Au Neuhof, les travaux du futur Pôle médical ont démarré en juillet, ainsi qu'un programme de sécurisation des immeubles, résidentialisation, tri des déchets, etc. (267 logements concernés)
- À la Meinau, 141 logements neufs inscrits au programme de rénovation urbaine (PRU) seront mis en chantier avant la fin de l'année et l'importante réhabilitation du secteur de la rue de la Corse (182 logements) débute dès ce mois d'octobre 2009.
- À Cronenbourg, le contrat de plan État-Région, complété par une subvention du plan de relance, permet l'amélioration de 432 logements (rénovation du bâti, sécurisation des entrées, accessibilité, rénovation des parties communes, suppression des vide-ordures et mise en place du tri à l'extérieur).

On notera que chaque programme traite avec une attention particulière tout ce qui contribue à maîtriser les charges locatives : énergies, isolation, équipements sanitaires, installation de panneaux solaires selon le cas.

En accélérant ces opérations, CUS Habitat accélère aussi la réponse aux attentes des locataires.

À ceci vient s'ajouter le soutien important apporté ainsi aux entreprises et aux emplois du secteur du bâtiment.

Le coût de revient de l'ensemble des opérations ayant bénéficié d'une subvention du plan de relance s'élève à 26,6 millions d'euros ttc (tva 5,5 %).