

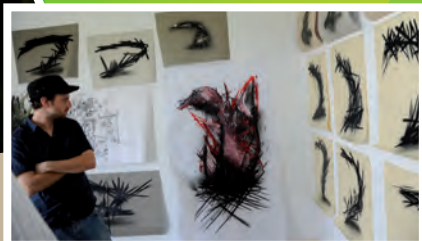
À deux poas...

Le magazine des locataires de CUS Habitat

N°14 – Été 2012



ZOOM sur...
Des aides pour
faire face à la
facture logement



QUARTIERS

Une tour qui a l'art
de s'en aller en
beauté



CHANTIERS/RÉALISATIONS

Un mode d'emploi
pour les bâtiments
réhabilités



QUARTIERS

Le pique-nique
des éco-locataires



Zoom sur...

Des aides pour faire face à la *facture* logement

Le coût du logement augmente dans le budget des ménages et peut entraîner des difficultés passagères pour payer son loyer ou un rappel de charges. Sachez qu'il existe bien des pistes, et d'abord la discussion avec CUS Habitat, pour régler des dettes de loyers et éviter le contentieux.



Malika Omari, chargée de clientèle à l'agence CUS Habitat d'Haute-pierre, reçoit régulièrement des locataires confrontés à ces difficultés. « Dès le premier courrier de relance pour impayé, il est conseillé de rencontrer son chargé de clientèle de proximité, car il faut à tout prix éviter que la dette augmente. Un compte joint bloqué suite à un décès, une séparation, la perte d'un salaire peuvent vite mettre en péril des budgets qui sont déjà serrés. Mais CUS Habitat propose des solutions pour faire face à des difficultés passagères ou en attendant le versement d'aides. Chaque situation est personnelle, mais je peux par exemple proposer au locataire un plan d'apurement de sa dette avec un échéancier de remboursement sans intérêts, adapté à ses ressources. »

La sensibilisation au coût d'un logement est aussi très présente, que ce soit lors de la remise des clés ou dès les premières difficultés de paiement. La mise en place d'une garantie Loca-pass - une avance gratuite accordée par les organismes d'Action Logement (lex 1% logement) - peut être proposée à tout moment pour couvrir le dépôt de garantie et les éventuels impayés d'une personne occupant un emploi ou ayant récemment occupé un emploi. Pour les autres, le Fonds de solidarité logement (FSL) propose un service de garantie de loyer, en plus du versement du dépôt de garantie, et de fonds pour le maintien dans les lieux. Les jeunes retraités, qui peinent à faire face au loyer d'un logement devenu trop grand se voient de plus en plus souvent proposer un appartement mieux dimensionné à leurs besoins et à leurs ressources, avec la possibilité d'être prioritaires pour l'attribution d'un logement plus petit.

La prévention pour mot d'ordre

Conscient des difficultés des ménages les plus modestes, soucieux d'éviter les expulsions et de maintenir ses locataires dans leur logement, « CUS Habitat a mis en place un système de recouvrement par palier qui repose sur le principe de la main tendue, du dialogue, de la solution à l'amiable, pour peu que la dette soit réglée », explique Chantal Lindemann, responsable du recouvrement et du contentieux chez CUS Habitat. Grâce à un partenariat solide et reconnu comme exemplaire dans le domaine du logement, CUS Habitat et ses partenaires (la Ville et la Communauté Urbaine de Strasbourg, la Préfecture, certains employeurs, les travailleurs sociaux...) proposent un accompagnement à tout locataire en difficulté financière pour l'aider à limiter sa dette, puis éviter le contentieux et les procédures juridiques qui peuvent mener à l'expulsion. « L'an passé, grâce à ce suivi individualisé mené par tous les partenaires et à la mise en œuvre systématique des dispositifs sociaux, nous avons permis à 93 familles de se maintenir dans leur logement. »

Chiffres

- La facture logement est le 1er poste de dépense des Français : Loyer, charges, énergies représentent 28% du budget type d'une famille de 4 personnes*.
- En HLM les loyers sont moitié moins élevés que dans le parc locatif privé : En Alsace, le loyer moyen (hors charges) pour un logement social est d'environ 4,03 €/m² de surface habitable⁽¹⁾.

Il est d'environ 3,98 €/m² SH en moyenne à CUS Habitat⁽²⁾. Les loyers moyens du parc privé dans l'agglomération de Strasbourg se situent à 9 €/m² de surface habitable⁽³⁾, la moyenne pour CUS habitat s'établit donc à peu près à la moitié, avec un écart plus faible pour ses résidences récentes.

- Des locataires parmi les plus modestes : 87% des locataires CUS Habitat (contre 60% des locataires de bailleurs sociaux à l'échelle nationale) ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.
- Des impayés qui restent stables : Un partenariat solide avec l'ensemble des services sociaux a permis à CUS Habitat de stabiliser le montant de ses impayés en 2011 et de voir diminuer les dossiers de pré-contentieux (-12%) et contentieux (-15%).
- Des aides qui produisent des effets : 2011, près de 20% des dossiers en impayés chez CUS Habitat ont été soldés par des fonds en provenance du FSL.

* d'après les budgets types de l'Unaf en octobre 2011

⁽¹⁾ Association régionale des organismes de logement social (AREAL) / chiffres-clés 2011

⁽²⁾ CUS Habitat / chiffres 2011 - loyers conventionnés, hors PLA

⁽³⁾ Source : Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS)



Frapper aux bonnes portes

« L'impayé de loyer n'est souvent qu'un signe d'une situation qui se dégrade » constate Malika Omari. « Du fait de la proximité, les gens se confient facilement et me donnent l'occasion de les guider de façon utile. Dès que je détecte une aide possible, je les adresse au bon organisme : la Caf, l'assistante sociale de la Sécurité sociale en cas d'arrêt de travail, la Crav, le Conseil Général ou la mairie pour des aides ponctuelles... Si la situation est plus complexe, je les oriente vers le Centre Médico-Social du quartier pour rencontrer une assistante sociale qui étudiera la situation en toute confidentialité et dans sa globalité. »



Louer un appartement à plusieurs, entre étudiants, entre frères et sœurs, entre jeunes actifs... une solution en vogue pour partager un loyer et réduire le coût du logement

C'est elle qui pourra instruire un dossier pour le FSL qui permet de rembourser des dettes de loyers ou de charges, ou un Fonds d'Aide aux Jeunes. C'est elle aussi qui peut demander les tarifs sociaux « de première nécessité » pour alléger le montant des factures d'électricité et de gaz et même une aide FSL en cas de dette chez un fournisseur d'énergie ou de téléphonie (abonnement ligne fixe, communications nationales). Il existe des aides et des dispositifs sociaux soumis à diverses conditions ; à la première difficulté, parlez-en avec votre chargé de clientèle CUS Habitat.

Un accompagnement social des locataires en difficulté de paiement a permis de maintenir dans leur appartement 93 familles en 2011.

contacts utiles

Les mairies www.strasbourg.eu
pour obtenir les coordonnées d'un centre médico-social.

Le Conseil Général www.cg67.fr
pour une demande de Fonds de Solidarité Logement.

La Caf 67 www.caf.fr
pour simuler et constituer un dossier d'allocation logement, pour déclarer un changement de situation ou solliciter un prêt à l'équipement.

Les Missions Locales www.mlpe.eu
pour les jeunes de moins de 26 ans en difficulté.

La Crav www.crav-am.fr
pour des secours exceptionnels aux personnes retraitées.

La CPAM 67 www.ameli.fr
et son assistante sociale pour des aides financières individuelles liées à un état de santé.

0 3939 www.service-public.fr
pour le détail et les conditions d'attribution de ces aides.

Votre chargé de clientèle
CUS Habitat

à votre agence ou antenne pour signaler toute difficulté de paiement et mettre en place une solution pour éviter l'augmentation d'une dette.

ÉDITO

Chers lecteurs, chers locataires,

Au premier rang des dépenses, dans le budget des ménages, on trouve le logement. En moyenne, les familles sont amenées à consacrer plus du quart de leurs ressources au coût de leur logement et aux frais liés : énergies, entretien, etc.

A cet égard, le logement social a une mission essentielle : permettre à ceux qui ne peuvent se loger aux conditions du marché, de trouver un habitat à leur portée. Et aussi de pouvoir s'y maintenir, si des difficultés surviennent.

Pour CUS Habitat, ce double enjeu implique de produire des logements neufs à loyer modéré pour répondre à la demande croissante, mais aussi de réhabiliter un parc vieillissant afin de proposer des conditions d'usage plus performantes et d'agir en faveur de la maîtrise des charges.

Les aides de l'Etat et des collectivités sont essentielles car elles permettent de construire ou de réhabiliter avec la garantie de proposer des loyers accessibles. Quant aux charges locatives, CUS Habitat s'emploie à favoriser leur maîtrise par des investissements importants qui visent des économies immédiates et sur le long terme.

Pour autant, le loyer reste, pour beaucoup de ménages, une charge lourde. Elle peut être allégée par les aides au logement. Et en cas de nécessité, CUS Habitat s'engage à accompagner ses locataires dès les premières difficultés.

Philippe BIES
Président de CUS Habitat



Vos immeubles en fête !

Le 1^{er} juin, c'était la Fête des Voisins. Un rendez-vous annuel marqué par la convivialité, le partage et la découverte.



3 immeubles en fête, de gauche à droite : un pique-nique entre habitants et artistes au 28 avenue de Normandie à la Meinau. Rue Henri Sellier à la Montagne Verte, où les enfants ont pu s'adonner aux joies du trampoline. A Hautepierre, un rendez-vous convivial était proposé par l'association AMI.

28 avenue de Normandie Une tour qui a l'art de s'en aller en beauté

Cette tour vouée à la démolition début 2013, ne disparaîtra pas sans laisser une trace. 15 appartements sont actuellement occupés par des artistes, qui racontent la mémoire du quartier avec ses habitants ou investissent les lieux pour une transformation radicale...



Les artistes ont expliqué leurs projets lors de l'inauguration de la zone artistique temporaire, le 11 mai 2012.

photo de couverture : À la Meinau, une curieuse créature bigarrée et bringuebalante, imaginée par Eddy Ekte Mombesa, a suscité amusement et curiosité sur le parvis de la tour, 28 avenue de Normandie.

***Vous habitez le quartier,
vous voulez vous investir dans un atelier ?
Toutes les infos sur
www.projettraitdunion.com***

« Pour les habitants de la Meinau, la disparition de cette tour construite dans les années 60, marque la mutation profonde du quartier. En les impliquant dans des ateliers ou des projets artistiques, nous avons à la fois l'occasion de leur donner la parole et de montrer que l'art contemporain est accessible à tous, qu'il mixe tous les genres ! » explique Sandrine Ebert, organisatrice de ce projet baptisé Trait d'Union, mené en lien avec la Ville de Strasbourg et CUS Habitat, dans le cadre du programme de rénovation urbaine du quartier.

Depuis mai, chaque artiste s'est approprié les lieux à sa façon, en toute liberté : la végétalisation complète d'une pièce, la fabrication d'une sculpture gonflable géante, la construction/déconstruction de tous les éléments d'un appartement, sa décoration façon street art... D'autres proposent cinq ateliers thématiques avec les acteurs locaux et les habitants pour capitaliser tout ce qui a déjà été fait autour de la mémoire de ce quartier.

Mais c'est les 15 et 16 septembre que l'aventure deviendra festival d'art contemporain en proposant un musée éphémère, l'ouverture des ateliers, un village culturel, des fresques de street art, des performances vidéo et bien d'autres animations. Enfin, pour clore cette démarche, unique par son ampleur et sa durée, une vente aux enchères organisée en novembre, permettra d'emporter un petit morceau d'art made in Meinau.



CUS Habitat, partenaire de cet événement, a soutenu nombre de ces initiatives. En guise de remerciement à tous ceux qui se sont engagés pour leur réussite, A deux pas vous invite autour de ces tables de pique-nique en fête, un peu partout dans la CUS.



Retrouvez toutes les ambiances de la Fête des Voisins dans vos quartiers, à l'adresse www.cushabitat.fr/fetevoisins2012, ou en flashant ce QR code :



Hautepierre Le pique-nique des éco-locataires

Le 5 mai, Maille Karine à Hautepierre, les éco-locataires des 13 et 14 place Alfred de Musset s'étaient donné rendez-vous pour clore par un pique-nique une série d'ateliers organisés autour des bons gestes du développement durable.

« La pluie a un peu découragé les participants » regrette Pascal Charpentier, chef de l'agence CUS Habitat d'Hautepierre, « mais au fil du pique-nique, 70 à 80 personnes du secteur sont passées et notamment beaucoup d'enfants ; c'est important car ils sont des vecteurs d'information très efficaces quand on parle d'environnement ! ».

Cet événement venait conclure une action débutée dès le mois de février, sous l'impulsion de la Ville, d'Alter Alsace Energie et des partenaires du quartier, avec le soutien de CUS Habitat, dans un quartier marqué par de grandes opérations de réhabilitation qui doivent aboutir en particulier à des économies d'énergie. « 80 à 85% des charges sont liées au chauffage et à la consommation d'eau. Avec une bonne isolation et des gestes simples, on peut espérer faire baisser cette facture de 25% » explique Pascal Charpentier. Cette sensibilisation aux économies d'énergie a donc servi de point de départ à une série de 5 ateliers pratiques, proposés aux locataires volontaires au Galet. Fabrication de produits d'entretien « maison » à base de produits naturels, récupération de vieux meubles, sensibilisation au tri des déchets, ateliers artistiques à partir d'éléments de récupération, dessin du jardin idéal... Au total, plus d'une quarantaine d'éco-locataires ont participé à ces ateliers.



Un atelier pour initier au jardinage les graines d'éco-locataires.

**Bon
à savoir**

L'été dans mon quartier : tout un programme !

Dans la rubrique Actualités du site www.cushabitat.fr, retrouvez tout le programme des animations d'été organisées pour les petits et les grands, avec les associations locales et le soutien de CUS Habitat : repas ou fêtes de quartier, animations musicales, Terrasses d'Été autour du projet Graph en juillet et de la tournée Arachnima en août...

Pour ne rien rater des activités proposées cet été dans vos quartiers, restez connectés !



Musau

Le nouveau visage de la crèche Risler

A Neudorf, au 16-18 avenue Aristide Briand, 6 mois de travaux ont permis de livrer en juin une crèche radicalement transformée et adaptée à l'accueil des jeunes enfants. Visite des lieux...



Gérée par l'Association d'action sociale du Bas-Rhin (AASBR), la crèche accueille à nouveau les enfants dans ses locaux entièrement rénovés depuis juin.

A l'intérieur, les anciennes cloisons ont laissé place à de larges baies vitrées décorées de motifs et de couleurs qui rappellent une forêt. Le code couleurs qui se répète aux sols et aux murs aide les enfants à se repérer dans les lieux. Une belle réalisation, inspirée d'un travail de fond entre Thomas Gardin, l'architecte du Studio Topic, et les professionnels de la petite enfance, qui pourront apprécier au quotidien aussi bien la multiplication d'espaces sanitaires, l'aire de jeux extérieure ou la grande pataugeoire, qu'une ambiance générale beaucoup plus fonctionnelle, contemporaine et chaleureuse.



Hautepierre

Un mode d'emploi pour les bâtiments réhabilités

Bien se servir d'un robinet thermostatique pour diminuer sa facture de chauffage, connaître les règles de la ventilation de son appartement, se familiariser avec le fonctionnement du vidéophone qui sécurise l'accès aux immeubles...

Les locataires des 372 logements réhabilités place Buchner et boulevard Dostoïevski à Hautepierre, ont le mode d'emploi pour profiter de tout le confort de leurs nouveaux équipements. « Ce que les locataires apprécient par-dessus tout dans leurs immeubles rénovés, c'est le confort thermique et acoustique gagné par une isolation extérieure renforcée, le remplacement des fenêtres et l'installation de volets roulants dans toutes les pièces » constate Julien Bischoff, chargé d'opération à CUS Habitat, qui a coordonné cette rénovation lourde. Après 6 mois de travaux et près de 11,5 millions d'euros d'investissements, l'objectif de bâtiments moins énergivores devrait se concrétiser par des économies de chauffage d'environ 30 %.

Au-delà de la rénovation complète des halls d'accueil, des cages d'escalier et des caves, les locataires profitent également d'une mise aux normes de l'électricité dans chaque appartement ou encore d'une meilleure ventilation des pièces pour une meilleure qualité de l'air intérieur... Des progrès techniques qui nécessitent le respect de quelques règles simples d'entretien ou d'usage, consignées dans un guide pratique remis à chacun. C'est le cinquième Guide des équipements édité pour une grande réhabilitation. CUS Habitat espère ainsi à la fois optimiser le confort et l'information des locataires et la pérennité des équipements de son patrimoine.



Les aménagements extérieurs seront menés d'ici un an, lors d'une seconde phase de travaux qui prévoit la résidentialisation et la création de nouveaux espaces publics dans tout le secteur.

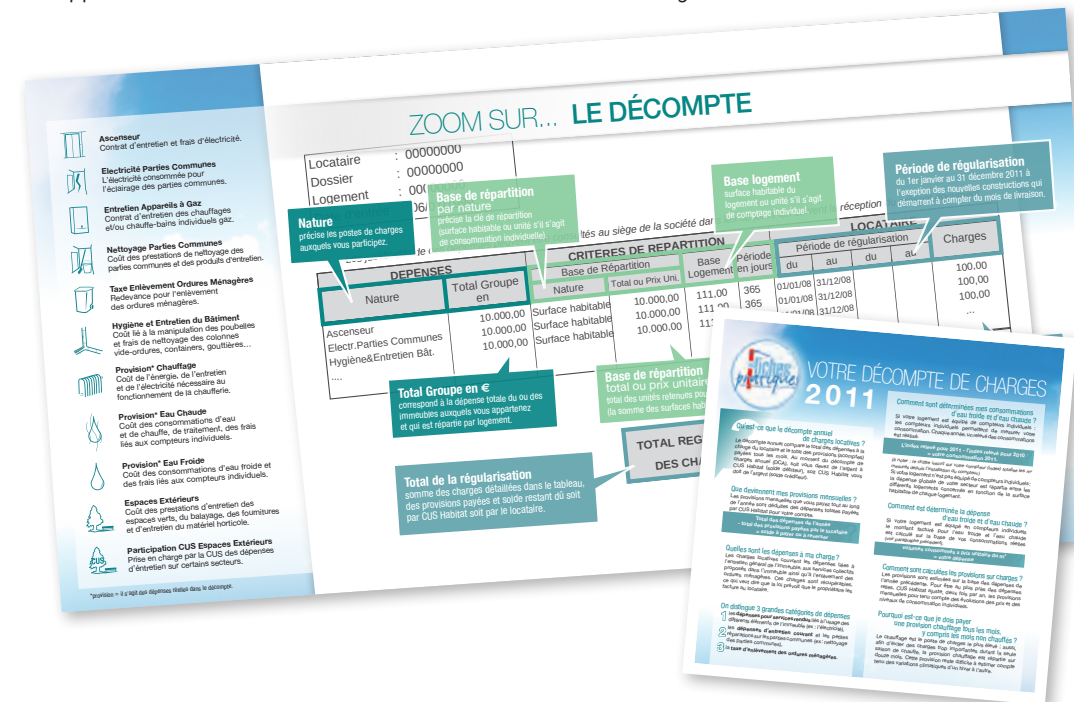


Comprendre votre décompte de charges

Votre décompte annuel de charges locatives sera joint à votre quittance de loyer de juillet. Sa notice explicative accompagne ce magazine.

Le récapitulatif annuel régularise les écarts entre vos consommations estimées et vos consommations réelles de chauffage, d'eau chaude et froide, ainsi que toutes les dépenses faites pour votre immeuble et votre confort (dites charges récupérables). Pour simplifier la gestion de votre budget, vous payez chaque mois une avance sur ces dépenses, il est donc obligatoire, une fois par an, de vous permettre de vérifier que cette avance correspond à la réalité de vos consommations. Vous pourrez constater sur ce décompte que le poste chauffage baisse de près de 10% par rapport à 2010.

En effet, même si l'année 2011 a été marquée par une augmentation du coût des énergies, elle a été compensée par 27 jours de chauffe de moins qu'en 2010. Vous trouverez le détail de chacune des dépenses engagées pour votre immeuble et la part qui reste à votre charge calculée selon les bases de répartition. La notice vous expliquera chacune des abréviations de ce décompte et vous proposera une foire aux questions qui peut vous aider à obtenir certaines réponses. Si vous avez d'autres questions ou si vous rencontrez des difficultés de paiement, prenez rapidement contact avec votre chargé de clientèle.



Du changement au Conseil d'Administration

Bienvenue aux trois nouveaux administrateurs qui rejoignent les 20 autres membres du Conseil d'administration de CUS Habitat.

Jacques Buisson, nouveau président de la Caf du Bas-Rhin, a été désigné par cet organisme pour être son nouveau représentant auprès de CUS Habitat. Marc Schaeffer, est le nouveau représentant des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction (1% logement) et remplace Michel Thomas,

démissionnaire. Serge Moudounga Ntsigou, membre du Conseil des résidents étrangers de Strasbourg (CRE), siégera dans le collège des personnes qualifiées désignées par la Communauté urbaine de Strasbourg. Il remplace Jean-Pierre Deramecourt, ancien président de la Caisse d'Epargne d'Alsace.

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



VOUS AVEZ LA PAROLE

La CNL

Décompte des charges



Vous venez de recevoir votre décompte des charges pour l'année 2011 et la CNL vous invite à bien l'examiner et même à le comparer à celui de 2010. Ainsi, vous pouvez contrôler les postes en évolution et surtout vérifier vos consommations (chauffage et eau) en présence de compteurs individuels. Une bonne nouvelle : 3 locataires sur 4 ont un solde créditeur.

La mauvaise: le prix de l'énergie (chauffage) continue d'augmenter. Vos Administrateurs CNL sont très vigilants sur l'évolution des charges car il s'agit d'un poste important dans votre budget. Les travaux d'économies d'énergie sur les bâtiments font partie des demandes de la CNL.

Suzanne Tazemati - Raymond Haeffner
Administrateurs élus représentants des locataires CNL

Pour tous renseignements :

Prenez contact avec la fédération des locataires CNL du Bas-Rhin,
2 rue de la Brigade Alsace-Lorraine à Strasbourg
Tél. 03 88 37 91 11 - Courriel : contact@cnl67.fr

La CSF

Sur le terrain...

Locataires, vous avez parfois le sentiment devant vos problèmes, d'être seuls.

Pourtant, nous menons des actions :

- Visites et/ou réunions vers les locataires n'ayant pas reçu de réponse du bailleur : charges, réparations locatives, demandes/mutations de logement, dégradation du bâti, des communs, insécurité... puis interpellation du bailleur.
- Actions d'information permettant des économies de chauffage, d'eau...
- Réhabilitations : nos propositions permettront de diminuer les charges et ainsi de limiter l'augmentation des loyers.
- Formation des adhérents et militants.

L'ampleur du chantier mérite votre soutien, venez vous joindre aux équipes de la CSF ! Un numéro : le 03 88 23 43 60.

News

- Action charges, réhabilitation au quartier du Guirbaden à Bischheim.
- Action suite à la chute d'un balcon au quartier des Hirondelles à Lingolsheim.
- Action ventilation, étanchéité et remplacement des chaudières au quartier de la Grossmatt à Hoenheim : éradication des moisissures, prévention de la dégradation du patrimoine.



Josiane REIBEL & Michel FRIEDRICH, élus des locataires
CSF Confédération Syndicale des Familles
& APFS Associations Populaires Familiales Syndicales
Ensemble pour construire l'avenir au service des familles
7 Rue des Grandes Arcades (Passage de la Pomme de pin) à Strasbourg
Tél. 03 88 23 43 60 / Fax : 03 88 23 43 64
www.la-csf.org / e-mail : udcsf67@wanadoo.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

« À deux pas... » – Magazine de CUS Habitat
Trimestriel – N°14 – ÉTÉ 2012
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 : Corinne Maix
Photos : Geneviève Engel, CUS Habitat.
Conception : Atypiques



CUS Habitat
adhésion à Ecofolio
pour le recyclage
des papiers
www.ecofolio.fr