

# À deux pas...

Le magazine des locataires de CUS Habitat

N°21 – Printemps 2014



**ZOOM sur...**  
Les coulisses  
de l'entretien  
des immeubles

**ENVOYEZ VOTRE  
CANDIDATURE  
POUR NOTRE CASTING  
« Portraits  
de familles »**



**CHANTIERS/RÉALISATIONS**  
50 logements  
en construction  
à la Montagne-Verte



**QUARTIERS**  
Que sont devenus  
les derniers locataires  
de la tour 28 avenue  
de Normandie ?



**ACTUALITÉS**  
23 mai 2014 :  
La Fête des Voisins !



Zoom sur...

# Chauffage, parties communes, espaces verts... Les coulisses de l'entretien des immeubles

28,2 millions € sont réservés aux travaux et investissements d'entretien et de maintenance pour 2014\*. Veiller au bon fonctionnement, à la propreté et à l'état général d'un parc de près de 20 000 logements requiert une maintenance continue. En coulisses, les services de CUS Habitat mobilisent des moyens humains et matériels importants. Sur le terrain, tout est organisé pour vous apporter sécurité, confort et qualité de vie.

\*Ce chiffre englobe les travaux programmés ou d'urgence dans les parties communes et privatives, ainsi que le gros entretien, la maintenance et les investissements pour le chauffage et les ascenseurs.

5650

chaudières et chauffe-bains individuels sont entretenus par un prestataire extérieur.

1/4

des logements ont de l'eau chaude produite par panneaux solaires. Les panneaux sont autonettoyants, mais la maintenance du système s'effectue en chaufferie par un frigoriste spécialisé qui y consacre 380 h/an.

21 500

interventions (électricité, interphones, vitrerie, peinture...) réalisées dans les parties communes en 2013. C'est presque 1/3 des 73 000 interventions annuelles, parties privatives comprises.



67

Côté espaces verts, c'est une surface équivalente à 67 terrains de foot qu'entretiennent les 12 jardiniers de CUS Habitat (60% du total) et les régies de quartier.

69

aires de jeux en pied d'immeubles font l'objet d'un contrôle annuel complet, et plus régulièrement, d'un contrôle par les gardiens, pour la sécurité et le plaisir de vos enfants.

686

Les 686 ascenseurs ont tous été adaptés aux normes de sécurité en vigueur. 25 millions € ont été investis depuis 2006 pour la sécurité des utilisateurs et du personnel de maintenance.



295

installations (chaufferies collectives et sous-stations) alimentent en chauffage et eau chaude 90% des logements! Ce système, plus économique pour le locataire, requiert 6700 heures de maintenance préventive annuelle effectuées par une équipe de 17 chauffagistes CUS Habitat.



5

Un ramonage et une désinfection des réseaux de VMC sont programmés tous les 5 ans. Les caissons de VMC sont contrôlés annuellement. Chez vous, n'oubliez pas de nettoyer, une fois par an, les entrées d'air et les bouches d'extraction dans vos cuisines, salles de bain et toilettes pour que la ventilation fonctionne parfaitement.

1683

logements vides ont été remis en état avant d'être reloués, au cours de l'année 2013

19 361

appartements sont traités en désinsectisation chaque année; la dératisation intervient sur demande.

1671

entrées d'immeubles sont nettoyées par 10 agents de propreté CUS Habitat (7%), les régies de quartier (39%) et les locataires eux-mêmes (54%).

52

gardiens et 12 responsables de sites assurent notamment le contrôle visuel des toitures, des façades, des cheminées.

217

C'est l'équivalent d'une route de 217 km qui est balayé, déneigé et débarrassé de feuilles par les 12 balayeurs CUS Habitat et par les régies.



72 500

répartiteurs installés sur les radiateurs permettent le calcul de votre facture individuelle de chauffage. Ils sont progressivement remplacés par un modèle électronique qui permet une télé-relève de vos consommations sans vous déranger et une information plus rapide en cas de consommation anormale.

# ÉDITO

Chers lecteurs, chers locataires,

CUS Habitat est responsable aujourd'hui d'un parc immobilier de près de vingt mille logements locatifs. Ce sont autant de ménages, de familles, qui veulent pouvoir compter sur un habitat bien entretenu et confortable, dans un environnement soigné.

Près des deux tiers du personnel de CUS Habitat organisent ou produisent chaque jour la réponse à ces attentes. Cela va de la maintenance quotidienne aux interventions réalisées par des entreprises spécialisées.

J'ai tenu, dès 2008, à ce que CUS Habitat engage une nécessaire réorganisation de ses moyens humains affectés à l'entretien et à la gestion technique de son vaste patrimoine. C'était chose faite deux ans plus tard. Et l'efficacité de cette entreprise est renforcée encore depuis que ces équipes ont à leur disposition le centre technique qui leur manquait: le nouvel atelier mis en service en octobre dernier.

Votre magazine «A deux pas...» vous ouvre les coulisses de l'entretien des immeubles. Une série de chiffres-clés vous permet de prendre la mesure de cette activité intense et aux multiples facettes, au service du plus grand parc locatif social d'Alsace et de ses habitants.

Philippe BIES  
Président de CUS Habitat





## Meinau - Rue du Kritt Une qualité de vie résidentielle



(Oslo Architectes)

**E**n construisant 42 nouveaux logements, à deux pas du Baggersee, CUS Habitat lance l'urbanisation d'une zone encore vierge, entre les grands ensembles et les pavillons proches des terrains de sport. Ces deux immeubles, implantés en T pour profiter d'un ensoleillement maximum, affichent une architecture sobre, jouant sur les contrastes de matériaux durables et une hauteur limitée à 3 étages + attique. L'arrivée des premiers locataires est prévue en avril 2015.



Le chantier en cours à deux pas du Baggersee, à la Meinau.

- Du 3 au 5 pièces
- Appartements en attique avec larges terrasses aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages.
- Excellente exposition au soleil de chaque appartement.
- Nombreuses surfaces annexes : caves, celliers, séchoirs, balcons ou terrasses.
- Certification Habitat et Environnement Option BBC Effinergie, H&E Performance.

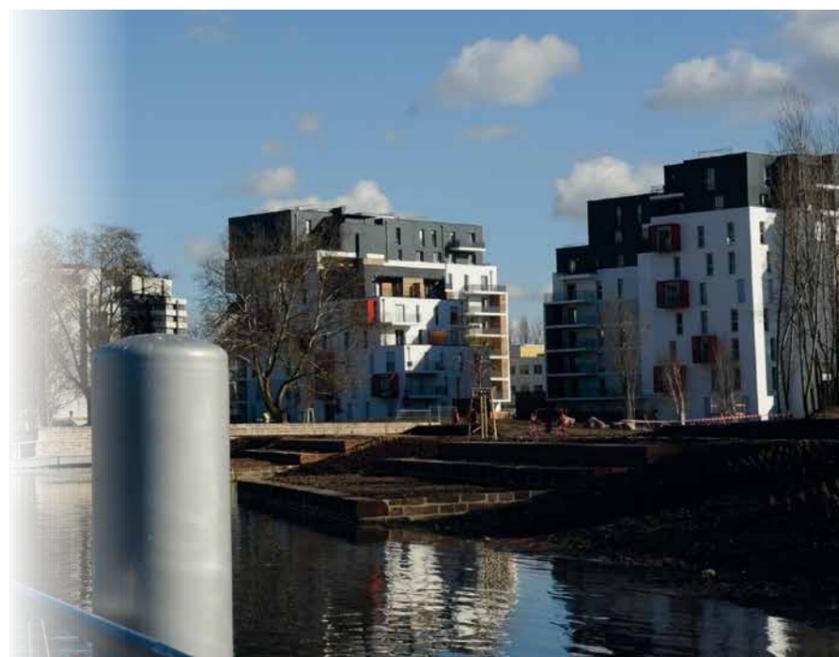
## Strasbourg - Heyritz Livraison de 43 logements neufs

**E**n avril, 43 locataires et leurs familles emménagent dans des logements neufs CUS Habitat, construits sur le domaine du Heyritz, en face du Nouvel Hôpital Civil.

Achetés sur plan\* au promoteur Nexity Georges V, les 43 appartements sont situés tout près du nouveau siège de CUS Habitat, des transports en commun et du parc paysager en cours d'aménagement au bord de l'eau.

\*Achetés en VEFA, Vente en l'État Futur d'achèvement.

- Une situation exceptionnelle au bord de l'eau, en centre-ville.
- Du 2 au 5 pièces, de belles surfaces habitables.
- Un balcon ou une terrasse pour chaque appartement.
- De très hautes performances énergétiques.
- Certification Habitat et Environnement Option BBC Effinergie ; Option Performance Profil A.



Dans ce bel ensemble, au bord du parc du Heyritz, s'intègrent 43 logements locatifs CUS Habitat.



## Montagne Verte - Murhof Construction de 50 logements, rue de l'Elmerforst



(THALES Architectures)

**Q**uai du Murhof, en bordure de rivière, les travaux de construction sont engagés pour livrer, d'ici juin 2015, deux bâtiments de 29 et 21 logements, sur une parcelle libérée après la démolition de deux bâtiments vétustes. À l'angle des rues de l'Elmerforst et de Salm, cet ensemble à l'architecture contemporaine, s'intégrera parfaitement à son quartier et offrira une belle situation au calme, à proximité immédiate du tram et des berges de l'Ill. La construction d'un troisième immeuble de 20 logements est annoncée pour le printemps.

- Appartements du 2 au 5 pièces.
- Environnement calme au bord de l'eau, à deux pas du tram.
- Chauffage collectif par géothermie et planchers chauffants basse température.
- Très hautes performances énergétiques (certification Bâtiment Basse Consommation).

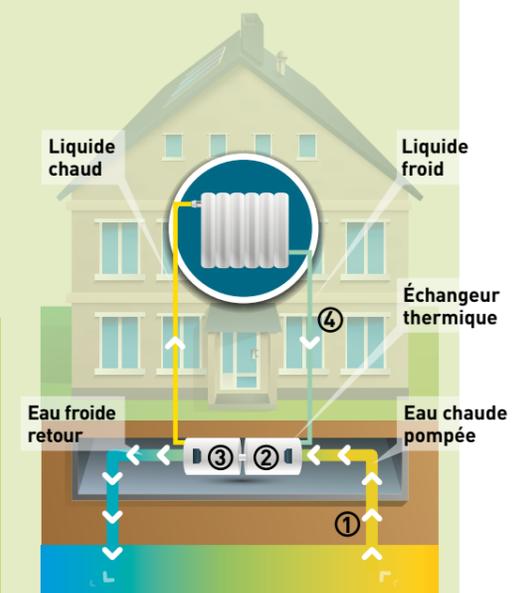
### Comment ça marche ? Le chauffage par géothermie

C'est un mode de chauffage qui utilise la température de l'eau souterraine. La chaufferie collective des immeubles chauffés par géothermie est équipée d'une « pompe à chaleur » qui récupère ces calories et les transforme en chaleur. CUS Habitat compte déjà 330 logements chauffés par géothermie. Les immeubles rue de l'Elmerforst vont s'y ajouter.

- ① La pompe à chaleur puise l'eau à 13°C contenue dans le sous-sol (la nappe phréatique).
- ② Cette eau passe dans un condenseur et se transforme en gaz (en vapeur).
- ③ Le gaz, comprimé par un compresseur électrique, se réchauffe et peut alors transmettre sa chaleur au liquide qui circule dans vos radiateurs ou votre plancher chauffant.
- ④ Débarrassé de sa chaleur, le gaz se reliquéfie et retourne dans le circuit.

#### Les avantages de ce mode de chauffage

- Le coût d'utilisation se limite à l'électricité nécessaire au fonctionnement du générateur de la pompe à chaleur.
- Pour les locataires, les charges de chauffage sont réduites : avec ce système, 1 kWh d'électricité produit 3 kWh de chauffage, alors que 1 kWh de gaz naturel ne produit, par exemple, que 1,2 kWh de chauffage.
- Zéro rejet de CO<sub>2</sub>.
- Une énergie propre, stable, fiable et inépuisable : une énergie pour demain.





## Que sont-ils devenus ?

### Meinau / Les derniers locataires de la tour 28 avenue Normandie

**Françoise, jeune retraitée, et son mari, ont été parmi les derniers locataires de la tour du 28 avenue Normandie, avant sa démolition.**

Bien installés dans leur nouveau 3 pièces en rez-de-chaussée, rue Joseph Weydmann - deux rues plus loin - ils aiment surtout se rappeler la fête organisée par l'Association Trait d'Union en septembre 2012 pour marquer la fin de la tour devenue pendant quelques semaines un atelier d'artistes. « C'était formidable, tous ces jeunes artistes qui sont venus partager notre tour pendant plusieurs semaines ! Je me souviens avoir beaucoup ri, le jour où les artistes de l'appartement voisin ont amené un arbre entier au 10<sup>e</sup> étage pour leur exposition ! » Dans le quartier, il leur arrive rarement de croiser d'anciens voisins, tous dispersés à la Meinau ou dans d'autres quartiers, mais ils ne cultivent pas la nostalgie pour autant : « Bien sûr, nous ne verrons plus le feu d'artifice du 14 juillet depuis nos fenêtres du 10<sup>e</sup> étage, mais nous sommes contents d'avoir pu rester ici pour nos habitudes et pour nos amis. Et puis nous avons gagné en tranquillité, en confort et aussi quelques mètres carrés ! »



#### Nicole était leur voisine du 7<sup>e</sup> étage

« Quand j'ai entendu parler de la démolition de la tour, je ne voulais pas y croire, et puis surtout, je ne voulais pas partir ! » dit aujourd'hui en riant Nicole Moitessier. Après 27 ans passés au 7<sup>e</sup> étage du 28 avenue de Normandie, il arrive encore à Nicole de regretter son balcon qui lui apportait le soleil dès 10 heures du matin, jusqu'au soir. « Moi qui avais toujours vécu à la campagne, qui avais

Nicole se plaît beaucoup à l'Elsau où elle a été relogée, après la démolition de « sa » tour.

tenu une ferme, j'ai pourtant eu bien du mal au début à m'habituer à la Meinau ! Mais au fil des années, je m'y suis plu... et j'ai pleuré en partant. » Une tristesse allégée par la présence, lors des derniers mois d'occupation de la tour, des artistes de Trait d'Union, dont l'une a même immortalisé en peinture son regard pétillant de joie de vivre. Réinstallée à l'Elsau, Nicole s'est vite réappropriée son nouvel appartement et a transformé sa cuisine en véritable serre pour bichonner ses chères plantes. La proximité du tram, l'ambiance du quartier et la gentillesse de son voisinage lui font chaque jour un peu plus oublier sa tour. Et puis surtout, il y a les espaces verts où elle peut promener Perle, son inséparable caniche.

## Numéros utiles : prudence !

Des locataires ont signalé l'affichage, dans certaines entrées d'immeubles, d'un tract intitulé « Numéros utiles de la Ville de Strasbourg ».

Nous invitons nos locataires à la plus grande prudence par rapport à cet affichage, d'apparence officielle, qui n'émane pas de CUS Habitat.



## Vos numéros pratiques

SIÈGE de CUS Habitat  
03 88 21 17 00

- **Secteur Nord**  
Agence HautePierre  
03 88 27 98 30  
Antenne Cronembourg  
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



## Union Départementale CSF - APFS du Bas-Rhin Élections HLM 2014

À la fin de l'année, vous serez appelés à élire vos représentants / locataires au Conseil d'Administration.

### À quoi sert un Conseil d'Administration ?

Son rôle est de gérer l'organisme, notamment les grands thèmes suivants :

- L'attribution des logements.
- La fixation des loyers.
- La définition des charges.
- Les travaux d'entretien et de réparation et leur qualité.
- La réactivité d'accueil du bailleur.
- La politique de réhabilitation.
- La politique de construction.

En temps utile, nous viendrons vous rencontrer dans vos quartiers pour être au cœur de vos préoccupations, répondre à vos questions. Dès à présent, si vous souhaitez participer à notre campagne, appelez nous au : 03 88 23 43 64. Vous y donnerez vos coordonnées : Nom, prénom, adresse, numéro de téléphone et mail. Nous vous recontacterons rapidement !



Michel FRIEDRICH & Josiane REIBEL, élus des locataires CSF Confédération Syndicale des Familles & APFS Associations Populaires Familiales Syndicales

Pour la CSF 67  
Michel FRIEDRICH

Administrateur CUS habitat/ élu 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) – 67000 STRASBOURG  
Tél. 03 88 23 43 60 – Fax : 03 88 23 43 64  
Internet : [www.la-csf.org](http://www.la-csf.org) - e-mail : [udcsf67@wanadoo.fr](mailto:udcsf67@wanadoo.fr)



## La CNL DéTECTEURS Automatiques de Fumée (DAF)

Dans 1 an chaque logement devra être équipé d'un détecteur automatique de fumée afin de prévenir l'incendie, en particulier la nuit, et sauver ainsi des vies. La CNL s'est mobilisée pour obtenir lors du vote de la loi Alur que les détecteurs devront être fournis par les propriétaires au lieu des locataires comme la loi le prévoyait jusqu'à présent.

Son entretien reste à la charge du locataire mais le bailleur devra vérifier son bon fonctionnement lors de l'état des lieux d'entrée. Afin que l'installation se fasse en toute conformité avec les assurances la CNL demande à CUS HABITAT de fournir et d'installer les détecteurs.

La CNL rend les locataires attentifs aux démarcheurs indelicats qui voudraient leur vendre et installer des détecteurs de fumée à des prix exorbitants.

**Pour tout renseignement**  
**Prenez contact avec la fédération des locataires CNL du Bas-Rhin**

2 rue de la Brigade Alsace-Lorraine à Strasbourg  
Tel. 03 88 37 91 11  
Courriel : [contact@cnl67.fr](mailto:contact@cnl67.fr)



Raymond Haefner, Suzanne Tazelmati, Administrateurs élus représentants des locataires CNL



## ACTUALITÉS

# À voir, du 6 au 31 mai, au Pôle de l'habitat social Expo : L'air que l'on respire



Flashez ce code pour en savoir plus sur la qualité de l'air intérieur, ou rendez-vous sur : [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu), rubrique « Environnement et qualité de vie »

**D**u 6 au 31 mai, découvrez l'exposition « Halte à la pollution intérieure » présentée dans le hall d'accueil du Pôle de l'habitat social.

L'objectif ? Rappeler les bons gestes pour se prémunir des sources de pollutions intérieures les plus courantes. Parmi les thèmes abordés : l'humidité, la moisissure ou encore les polluants biologiques.

Cette exposition est présentée en partenariat avec le service de l'Hygiène et de la Santé Environnementale de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

## 23 mai 2014 : rencontrez vos voisins !

**C**ette année, la Fête des Voisins, rendez-vous annuel de convivialité, aura lieu le vendredi 23 mai. Pensez à nous communiquer à l'avance vos initiatives et vos invitations à partager un bon moment et à se rencontrer, nous en ferons l'écho sur notre site internet. Envoyez-nous également les photos de vos apéritifs, repas, animations pour une publication dans votre journal des locataires.



### Et chez nos voisins ?

Depuis sa création à Paris en 1999, la Fête des Voisins a pris une belle ampleur. Imaginez 14 millions de participants dans 35 pays sur tous les continents ! Chaque pays l'organise à sa façon, avec sa propre date mais avec un point commun : la convivialité, le partage et le mieux vivre ensemble ! Pour avoir un aperçu de la fête chez nos voisins, connectez-vous à : [www.world-neighbours-day.org/](http://www.world-neighbours-day.org/)

## Nouvelle enquête de satisfaction

**U**ne nouvelle enquête, confiée par CUS Habitat à la société Aviso, s'est déroulée par téléphone, à partir du 7 avril. Pour assurer la représentativité des résultats pour l'ensemble des locataires et des quartiers, près de 4000 d'entre vous ont été interrogés. L'enquête est strictement anonyme. CUS Habitat remercie tous les locataires contactés pour l'accueil réservé aux enquêteurs.

Les résultats viendront enrichir le baromètre de la satisfaction mis en place depuis 2009. Ils seront publiés à l'automne et seront suivis d'actions correctives afin de mieux vous satisfaire.

## Baromètre d'activité CUS Habitat

Désormais chaque trimestre, retrouvez ici quelques repères chiffrés de l'activité de votre bailleur.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2013

Entretien, maintenance



**17287**  
interventions

17003 (3<sup>e</sup> trimestre 2013)

Attribution des logements



**381**  
logements attribués

337 (3<sup>e</sup> trimestre 2013)

Réhabilitations



**303**  
logements réhabilités livrés

290 (3<sup>e</sup> trimestre 2013)

Constructions



**159**  
logements neufs livrés  
+1 local commercial

15 (3<sup>e</sup> trimestre 2013)

Maîtrise des énergies



**203470**

KWh produits par nos panneaux solaires thermiques



**47,19**

tonnes de rejets de CO<sub>2</sub> évitées

Total 2013 : 1 939 509 KWh produits  
448,65 tonnes de CO<sub>2</sub> évitées



Pôle de l'habitat social  
24, route de l'Hôpital  
CS 70128  
67028 STRASBOURG

[www.cushabitat.fr](http://www.cushabitat.fr)

« À deux pas... » – Magazine de CUS Habitat  
Trimestriel – N°21 – Printemps 2014  
ISSN : 2105-1755

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

Rédaction : Corinne Moix  
Photos : Geneviève Engel, CUS Habitat.  
Conception : Atypiques



Imprimé sur du papier recyclé