

À deux pas...

BONNE ANNÉE 2012 !

Le magazine des locataires de CUS Habitat

N°12 – Hiver 2011-2012



ZOOM sur...
80 ans
de logement social
en centre-ville

**AVEC CE NUMÉRO
VOTRE FICHE
PRATIQUE
MOINS ON FAIT
DE BRUIT, MIEUX
ON S'ENTEND !**



CHANTIERS/RÉALISATIONS
Inauguration
de 535 logements
rénovés BBC
à la Musau



QUARTIERS
La «Corrida de la
Meinau» a du cœur



PRATIQUE
la demande de
logement unique
simplifie vos
démarches



Zoom sur...

CUS Habitat maintient le centre-ville à la portée de tous !

C'est au centre-ville de Strasbourg qu'ont été construits les premiers logements CUS Habitat dans les années 1920. Au fil des décennies, le développement et la rénovation de ce patrimoine « historique » a permis de conserver du logement social en cœur de ville ou dans des quartiers très proches, avec des loyers accessibles à tous. Histoire d'un patrimoine souvent méconnu...

Entretenir un patrimoine parfois classé !



La cité Rotterdam est aujourd'hui inscrite sur la liste du « patrimoine remarquable du XX^e siècle ».

Avant 1950, les immeubles de CUS Habitat sont bâtis en ville et dans les faubourgs. Souvent, sur le principe des cités-jardins, ils proposent autour d'une cour intérieure, de vastes espaces verts, des logements et des services dédiés aux locataires : crèches, services infirmiers, commerces... Plus tard, en 1952-53, c'est la construction emblématique de la cité Rotterdam et ses 800 logements dessinés par E. Baudouin, un élève de Le Corbusier, avec un chauffage au sol révolutionnaire pour l'époque !

Dans les années 80, le foncier se fait plus rare et CUS Habitat se lance dans des opérations de transformation de friches ou de bâtiments industriels (tels que les anciens entrepôts de la conserverie Magnette, rue des Magasins, ou en encore une ancienne limonaderie, rue d'Obernai) pour développer son parc de logements en centre-ville. CUS Habitat finance aussi des opérations de taille plus modeste, là où l'on démolit des immeubles insalubres (quartier Gare, Grand'Rue, Krutenau). Depuis les années 2000, CUS Habitat vise essentiellement à renouveler son offre de logements en centre-ville en réhabilitant des logements anciens et en y intégrant d'importants efforts environnementaux.

Grâce à des stratégies pertinentes, en phase avec son époque, CUS Habitat s'est constitué un parc de plus de 4 000 logements en centre ville, soit 21% du total de son parc immobilier.

Participer à la construction de la ville de demain

Aujourd'hui, ce sont notamment les opérations immobilières programmées sur l'axe Strasbourg-Kehl (lire page 5) qui vont permettre à CUS Habitat, souvent en partenariat avec différents promoteurs privés, de proposer plus de 260 nouveaux logements sociaux au cœur de la ville de demain.

CUS Habitat réussit ainsi le difficile pari d'agrandir son patrimoine de centre ville, de proposer du logement social dans des opérations de qualité et de mélanger les générations, les catégories sociales et les types d'habitat grâce à des logements accessibles à tous.



Des opérations de rénovation permettent de pérenniser le patrimoine du centre ville, comme ici, Cour des Zouaves à la Krutenau.

Une vraie mixité sociale



Le futur immeuble de 11 logements sociaux voisin du premier hôtel 5 étoiles de Strasbourg.

CUS Habitat va construire à l'angle de la rue du Tribunal et de la rue de l'Écrevisse, un nouveau bâtiment de 11 logements sociaux avec le promoteur VINCI Immobilier. Situé à l'arrière de l'ancien commissariat de la Nuée Bleue, ce petit programme d'habitat social, dont les travaux seront lancés fin 2012, sera voisin du futur complexe hôtelier de l'hôtel Marriott, le premier 5 étoiles de Strasbourg !

Francine Jupiter La Krutenau, un village au centre-ville.

« J'habite ce quartier depuis 20 ans. J'ai d'abord loué ici un logement à un propriétaire privé. Puis, quand l'immeuble entier a été vendu à CUS Habitat, ils ont proposé à tous les locataires de l'époque de revenir après de lourds travaux de rénovation de l'immeuble et de leur appartement. J'ai été relogée à l'Esplanade, en attendant de réemménager dans ce 3 pièces. J'ai quitté un immeuble vétuste et mal entretenu, un appartement très mal isolé aux plafonds fissurés... J'ai retrouvé un appartement tout neuf, très bien fini, rénové avec beaucoup de goût. À l'époque, je n'arrivais pas à quitter mon appartement même vétuste, car les loyers privés étaient inaccessibles. Aujourd'hui, je paie des charges et un loyer raisonnables qui me permettent de rester dans ce quartier si convivial, ce « village » en centre ville. »



Francine Jupiter devant son immeuble à la Krutenau.

Chiffres

CUS Habitat en centre-ville, c'est :

- 8 624 locataires dans 4 167 logements.
- Le titulaire du bail a en moyenne 53 ans (contre 50 ans dans l'ensemble du parc CUS Habitat) et il habite son logement depuis 14 ans (contre 11 ans en moyenne). Cette moindre mobilité des locataires explique en partie la difficulté à satisfaire les demandes de logements en centre-ville.
- Le nombre d'habitants par logement (2,06) est légèrement inférieur aux 2,61 habitants dans l'ensemble du parc ; cela s'explique par la typologie des logements du centre-ville, généralement plus petits, qui comptent 19% de T2 et 47% de T3.



ÉDITO

Chers lecteurs, chers locataires,

CUS Habitat a la chance de disposer d'une offre locative située au cœur de la ville de Strasbourg contribuant ainsi à le rendre plus accessible aux foyers à revenus modestes. Pour la cohésion et le développement de l'offre de logement social, il est indispensable que celui-ci puisse continuer à se développer de manière équilibrée dans les quartiers périphériques en fort développement mais également qu'il soit présent et attractif au centre ville.

A Strasbourg, grâce au soutien de la collectivité, nous avons engagé des efforts sans précédent pour réhabiliter le patrimoine ancien dans des secteurs tels que la gare ou la Krutenau, mais également pour développer une offre nouvelle avec plus de 260 logements qui seront construits entre le secteur du Heyritz et Kehl.

Dans un contexte économique et social fragile, aggravé par les mauvais coups portés par le gouvernement à l'habitat social, nous restons persuadés du bien-fondé de diversifier notre offre et de maintenir nos investissements en faveur de la qualité et de l'accessibilité économique du logement social. C'est pour nous une question de principe, un choix que nous assumons à l'égard des locataires et de nos partenaires.

Je profite de cette tribune pour vous présenter, à vous-mêmes et à vos proches, mes vœux les plus chaleureux pour l'année 2012.

Philippe BIES
Président de CUS Habitat



Musau Economies d'énergie et conditions de vie grandement améliorées



Le 3 novembre, Roland Ries, Sénateur-Maire de Strasbourg et Philippe Bies, Président de CUS Habitat, lors de la visite qui a précédé l'inauguration en compagnie des habitants du quartier.

C'est un ensemble de 11 immeubles des années 70, un peu excentré, où les habitants se plaignaient des courants d'air et des factures de chauffage. Après un important programme de travaux, on y vit beaucoup mieux !

De l'avis unanime des locataires « Le vrai confort, c'est quand les petites choses fonctionnent : les volets, des portes qui isolent du bruit et des courants d'air... ». Un confort gagné suite à un investissement de 36 000 € en moyenne par appartement, dont la moitié consacrée à l'amélioration des performances thermiques des bâtiments. On a, en effet, équipé les immeubles d'un manteau isolant de 16 cm d'épaisseur, de panneaux solaires et de nouvelles chaudières collectives pour répondre aux normes de rénovation les plus strictes.

Avec cette réhabilitation de 535 logements sociaux, désormais aux normes BBC*, CUS Habitat signe la première opération de cette ampleur, aussi bien en Alsace que sur le plan national. Désormais, le pari de diviser par 5 les émissions de gaz à effet de serre et de faire baisser de 30 % la facture énergétique se gagnera avec les locataires. Pour les accompagner dans cette voie, ils ont été sensibilisés à leur nouveau mode de chauffage et responsabilisés sur leur consommation réelle par l'installation de compteurs individuels.

*BBC : En rénovation, les Bâtiments Basse Consommation doivent respecter une batterie de critères pour économiser les énergies et atteindre ici une classe A, soit un niveau de consommation de 63 kWh /m²/an.



Les espaces extérieurs ont changé d'aspect, gagné de nouvelles plantations, des clôtures pour parfaire l'intimité des rez-de-chaussée et de nouveaux locaux poubelles.



Axe Strasbourg-Kehl Une nouvelle ville...

C'est un chantier colossal, une nouvelle ville qui commence à sortir de terre, sur l'axe Strasbourg-Kehl, le long du canal jusqu'aux bassins du Port du Rhin. Promoteurs et bailleurs sociaux y construisent plus de 9000 nouveaux logements dont la livraison s'échelonne entre 2012 et 2020.

Pour accroître son parc de logements sociaux à proximité immédiate du centre ville, CUS Habitat investit dans plusieurs de ces programmes immobiliers, souvent par l'achat de logements en VEFA*, c'est-à-dire directement sur les plans proposés par les promoteurs. Ainsi, ce sont 43 logements CUS Habitat qui seront livrés au Heyritz d'ici 2013, 40 logements dans le nouvel éco-quartier Danube, 2 immeubles de 39 et 25 logements au Bruckhof d'ici 2012, ainsi que 14 et 16 logements sur le site Zac Étoile



Gage de mixité pour la copropriété en construction au Bruckhof, ces appartements seront livrés à CUS Habitat en 2012.

et 49 logements aux Deux Rives... Un total de plus de 260 nouveaux logements aidés livrés d'ici 2013/2014.

Parallèlement à ces chantiers, l'arrivée du tram strasbourgeois à Kehl via l'extension de la ligne D va, elle aussi, redessiner la ville le long de cet axe. Des changements très attendus dans des quartiers comme Louis Loucheur au Port du Rhin. Après

la réhabilitation en 2011 de ses 413 logements, ses habitants verront donc encore des changements dans leur cadre de vie et leur rapprochement avec les centres de Strasbourg et de Kehl.

* Vente en Etat Futur d'achèvement
Pour en savoir plus sur ce grand chantier www.strasbourg.eu/urbanisme/plh

Cronenbourg Le nouveau visage du Champ de Manœuvre

Le projet de rénovation urbaine de Cronenbourg comptera à terme 55 opérations immobilières. Constructions, démolitions, réhabilitations... CUS Habitat est engagé dans 14 de ces projets et a inauguré le 16 novembre le nouveau visage de l'îlot Champ de Manœuvre. Ce sont 432 logements, répartis en 8 bâtiments, qui ont profité de cet important plan de rénovation. Au terme de 22 mois de chantier, l'entrée Ouest de la cité Nucléaire retrouve un bel attrait. Grâce au jeu de couleurs des façades et à leurs abords résidentialisés, les immeubles ont en effet retrouvé un design beaucoup plus contemporain qui s'intègre parfaitement à l'environnement.

A l'intérieur aussi, la transformation est bien réelle : les équipements électriques ont été mis aux normes, les entrées et les cages d'escalier ont été rénovées et le chauffage vise au moins 30% d'économies d'énergie grâce à des travaux d'étanchéité, d'isolation et l'installation de nouvelles chaudières. Dans les logements, les équipements sanitaires et les cuisines ont profité d'un véritable coup de jeune. Un investissement de 15,2 millions d'euros, financé par l'Etat, le Département, la Région, Electricité de Strasbourg, la CUS et CUS Habitat, pour offrir aux habitants un cadre plus agréable, dehors comme dedans.



Après 22 mois de travaux de rénovation, ce sont 432 logements qui ont été inaugurés, le 3 novembre à l'entrée de la cité Nucléaire

Corrida de la Meinau Une course qui a du cœur !

Le 3 décembre, quelque 260 coureurs, dont 40 Pères et Mères-Noël, ont participé à la 3^e Corrida de la Meinau, organisée autour de la place de l'Île de France...



Tous les enfants participants étaient invités à faire un don à la banque alimentaire en guise de frais d'inscription.

Pour l'AFCF Alsace, l'association qui organisait cette course avec le soutien de partenaires variés dont CUS Habitat, les objectifs étaient multiples, tous orientés en faveur des habitants du quartier. « Notre objectif, au-delà du plaisir de courir chaque fois plus nombreux, c'est de soutenir des associations qui œuvrent pour des personnes en difficulté, explique Michel Armanet, président de l'AFCF. C'est donc tout naturel d'organiser nos courses directement dans les quartiers, pour y faire participer les habitants et les associations ! »

Agés de 6 à 79 ans, 260 coureurs ont ainsi réalisé des parcours de 600 mètres à 7 kilomètres, seuls ou en équipes. Enfants, joggeurs du dimanche et athlètes ont démontré en beauté toute la convivialité et la force d'une course dans laquelle on s'engage pour les autres. Grâce au montant de leurs inscriptions, ils ont aussi permis à l'AFCF, de signer 2 chèques : un premier à Enfado, qui œuvre pour les enfants hospitalisés et un autre pour la lutte contre le cancer. Comme chaque année, coureurs et coureuses de l'AFCF ont prouvé qu'ils sont des athlètes au grand cœur !

La belle équipe CUS Habitat

Ils sont une dizaine de salariés de CUS Habitat à partager leur passion pour la course, dans une section sportive menée dans la bonne humeur par Raja Sinivassane. Plutôt habitués aux duatlons, aux raids et aux trails, ils ont couru ensemble la Corrida de la Meinau pour s'amuser et dans l'espoir de décrocher le challenge de l'équipe la plus nombreuse ! Un bel engagement collectif en faveur des habitants du quartier de la Meinau pour lesquels ils travaillent aussi au quotidien.



L'équipe CUS Habitat avant le départ de la course

Symphonie Urbaine : ajournée

L'association Soundsitiv a annulé le spectacle prévu pour le 10 décembre pour des raisons techniques. Elle assure cependant que le projet reste d'actualité et qu'une nouvelle date sera fixée en 2012. Nous remercions les participants au jeu «50 places à gagner» et leur adresserons, en compensation, un petit cadeau CUS Habitat.



En Alsace, une seule demande pour tous les logements sociaux

Pour faciliter les démarches des demandeurs de logements sociaux et simplifier la gestion des 40 000 candidatures en cours chez les bailleurs, l'Alsace a adopté, depuis le mois d'avril 2011, un formulaire unique de demande de logement social.

Un parcours simplifié

Ce partenariat entre les 31 bailleurs sociaux régionaux, fédérés par l'Areal*, prouve à la fois la totale transparence du mode d'attribution de ces logements et facilite largement les démarches des demandeurs. « En remplissant un seul dossier, qu'ils déposent chez le bailleur de leur choix, les candidats postulent chez tous les bailleurs qui proposent des appartements conformes à leurs critères. Cela multiplie leurs chances d'accéder à un logement dans les meilleurs délais » explique Alain Ramdani, directeur de l'Areal.

Gérer son dossier en ligne

Depuis septembre, le service existe aussi en version internet. En se connectant à www.demandedelogement-alsace.fr, les futurs locataires de logement social et ceux qui souhaitent en changer, peuvent remplir leur dossier ou le mettre à jour (changement de situation familiale, naissance, perte d'emploi...) tranquillement depuis leur ordinateur. Un numéro unique départemental leur sera alors communiqué pour toutes leurs démarches ultérieures. Les pièces justificatives habituelles ne seront à produire qu'après la proposition d'un logement fidèle à leurs souhaits.

Cette initiative régionale est en cours de généralisation dans les autres départements français, depuis une loi de 2010. Elle a d'ores et déjà permis de mieux connaître la réalité de la demande en Alsace et permettra d'éclairer les politiques locales de l'habitat pour satisfaire au plus près les besoins des habitants.

* AREAL : Association Régionale des organismes HLM d'Alsace.



Une demande de logement que l'on peut désormais aussi effectuer en ligne sur www.demandedelogement-alsace.fr

Bon à savoir

Vous avez déjà rempli un formulaire papier de demande de logement social, auprès d'un ou plusieurs bailleurs alsaciens ? Toutes les demandes valides ont été regroupées dans le fichier régional accessible aux 31 bailleurs alsaciens. Si cette demande date de plus d'un an, on vous informera le moment venu, de la nécessité de le mettre à jour.

Fiche pratique : Moins de bruit !

54% des Français déclarent être gênés par le bruit chez eux. Le bruit est une pollution sonore, mais pas une fatalité. La loi l'encadre depuis 1992 et les constructions sont de mieux en mieux insonorisées. Reste à faire des efforts, tous ensemble, pour respecter la tranquillité sonore de ses voisins.

- les règles fixées dans le règlement de votre immeuble : « s'abstenir de troubler la tranquillité ou le repos des voisins par tous bruits causés sans nécessité »,
- quelques usages de savoir-vivre : ne pas écouter la musique trop fort, faire taire le chien qui aboie, pas de tapage nocturne...
- et aussi quelques conseils de bon sens : prévenir ses voisins avant d'organiser une fête, discuter ensemble des nuisances dont ils n'ont peut-être pas pris conscience...

Le bruit est trop souvent signalé comme source de conflit entre voisins. Pour éviter les litiges et les nuisances, nous lui consacrons une fiche pratique spéciale, qui rappelle à tous :

Toutes les conditions pour passer ensemble de très belles fêtes de fin d'année !

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 Réhabilitations



Suzanne Tazelmati, Raymond Haeffner – Administrateurs-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

Tel. 03 88 37 91 11

Courriel : contact@cnl67.fr

La CSF Les réparations dans vos logements



Actuellement, avec le bailleur, nous travaillons à la mise en place d'un nouveau système de traitement des demandes de réparations, à des prix de matériaux et main d'œuvre correspondant à la réalité, prenant en compte l'application de tarifs dépendant de l'ancienneté des équipements.

Vos élus des locataires :

Josiane REIBEL & Michel FRIEDRICH

Pour tous renseignements :

UD CSF-APFS – 7 Rue des Grandes Arcades – 67000 STRASBOURG

Tél. : 03.88.23.43.60 – udcsf67@wanadoo.fr

Bien des immeubles de Cus Habitat ont besoin d'être réhabilités en particulier pour mieux les isoler et réduire les charges d'énergie pour les locataires.

Mais au lieu de verser une aide à la pierre pour ces réhabilitations l'Etat prélève 245 millions d'euros sur les fonds des bailleurs sociaux, c'est-à-dire qu'il prélève l'argent des locataires.

La conséquence c'est l'augmentation importante des loyers après réhabilitation pour que l'opération reste équilibrée.

Robinetterie/Plomberie, Multiservice, travaux à la charge du bailleur.

Ce sujet fait régulièrement l'objet de réclamations de votre part.

La CSF transmet trop souvent auprès de CUS HABITAT des demandes non satisfaites, parfois oubliées ou remises à plus tard.

Nous constatons depuis trop longtemps ce problème, lié à une organisation des services qui doit être revue.

ACTUALITÉ

Fin de l'enquête de satisfaction

Cet automne, 3 900 d'entre vous ont été interrogés par téléphone sur leur satisfaction vis-à-vis des services de CUS Habitat. Un grand merci pour votre participation qui nous aidera à améliorer la qualité de nos services.

Après une première enquête réalisée en 2009, CUS Habitat mesurera régulièrement votre niveau de satisfaction, pour toujours mieux répondre à vos attentes. Cette année, l'étude auprès des locataires est complétée par des enquêtes régulières sur 3 thèmes : la qualité des nouvelles constructions, la qualité des réhabilitations, et la satisfaction en cas de relogement effectué en prévision d'une démolition.

Grâce à votre disponibilité, la société Aviso, qui réalise pour nous ces enquêtes, a pu creuser durant une douzaine de minutes vos motifs de contentement ou d'insatisfaction quant à l'entretien de votre immeuble ou de votre logement, le fonctionnement de ses équipements, la qualité de notre accueil, le niveau des loyers et des charges ou la qualité de vie dans le quartier...

Ces enquêtes, réalisées sur un échantillon représentatif de locataires, sont en cours de dépouillement. Elles nous permettront d'établir une comparaison avec les résultats de 2009. Nous vous en communiquerons les chiffres et les enseignements prochainement dans le magazine « A deux pas ».

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°12 – HIVER 2011-2012
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, Marc Dossmann/PhotoExpression,
CUS Habitat, Shutterstock.

Conception : Atypiques

