

À deux pas...

BONNE ANNÉE 2013 !

Le magazine des locataires de **CUS Habitat**

N°16 – Hiver 2012/2013

ZOOM sur...
Les coulisses
de votre
chauffage

AVEC CE NUMÉRO
VOTRE FICHE
PRATIQUE
«Modalités
de paiement»



CHANTIERS/RÉALISATIONS
La cité Rotterdam
sous la loupe des
diagnostics



QUARTIERS
Animations et
ambiance de fête



PRATIQUE
Une équipe qui veille
à la propreté



Zoom sur...

Les coulisses de votre chauffage Vous garantir un hiver au chaud !



Pour assurer le confort thermique de ses 20 000 logements en chauffage et en eau chaude, CUS Habitat assume une activité d'exploitant de chauffage. A Deux pas vous dévoile ce qui s'organise derrière vos thermostats, vos radiateurs et vos chaudières pour amener dans vos logements le confort au meilleur prix.

Si CUS Habitat a fait le choix de gérer lui-même, plutôt que de sous-traiter, l'exploitation de son chauffage, c'est pour des questions d'efficacité et pour garder la maîtrise des frais intitulés *provision chauffage* sur vos décomptes de charges. « CUS Habitat est le seul bailleur à avoir une équipe de chauffagistes salariés, explique Christophe Rousseau, directeur du développement et de l'exploitation. Notre connaissance du métier et des technologies nous ont permis d'opérer une transition énergétique il y a déjà 5 ou 6 ans, quand les prix de l'énergie ont commencé à flamber. » Une anticipation qui a conduit, par exemple, à équiper un quart des logements de panneaux solaires pour la production d'eau chaude, ce qui permet aujourd'hui à un ménage de 3 personnes d'économiser environ 100 € de charges annuelles.

Nouvelle chaufferie en voie d'achèvement à la Meinau. Elle alimentera plus de 1 300 logements de CUS Habitat.

témoignage...

Fabien Baldensperger, chauffagiste salarié de CUS Habitat depuis 6 ans.

Lors de la saison de chauffe, ses journées s'organisent entre une tournée de contrôle des trois chaufferies principales de son secteur à la Meinau, Ostwald et Lingolsheim et les interventions pour dépannage chez les locataires.

« Avec l'entretien des chaufferies, j'ai la responsabilité du chauffage et de l'eau chaude de près de 3 000 logements. Une panne de brûleur, une fuite sur le réseau primaire ou la dégradation volontaire d'un équipement peuvent provoquer une panne sur tout le secteur. Mais nous sommes formés, solidaires entre chauffagistes et mobilisables 7 jours/7 pour rétablir la situation dans les plus brefs délais. Je pense aussi que les locataires apprécient que leur bailleur ait son propre réseau de dépanneurs. Cette proximité est un vrai plus pour être réactifs et nous connaissons parfaitement les équipements. »



Chaque jour, Fabien Baldensperger contrôle le fonctionnement des chaufferies et régule la diffusion d'énergie sur le réseau pour le confort de 3 000 foyers.



La technologie au secours des charges

En charge du programme de remplacement des équipements thermiques, Francesco Palermi, responsable des techniques spécialisées, gère aujourd'hui une multiplicité d'énergies avec pour objectif la baisse des coûts. « Chaudières à basse température, à condensation, pompes à chaleur, solaire thermique et photovoltaïque, les techniques ont beaucoup évolué ces dernières années. » Tous les programmes construits depuis 3 ans respectent les normes BBC (50 kWh/m²/an d'énergie primaire consommée) ; en réhabilitation, le chiffre peut atteindre 65 kWh comme les 536 logements rénovés à la Musau en 2011. Mais d'autres défis techniques et innovations attendent le bailleur avec la réhabilitation d'ampleur de la Cité Rotterdam, qui fait office de véritable *passoire énergétique* avec ses 700 kWh. Pour de telles opérations, c'est son expérience d'exploitation et de comptage énergétique ainsi que le dialogue avec les professionnels du bâti et de l'énergie qui autorisent CUS Habitat à réaliser les investissements les plus efficaces pour chaque bâtiment.

Chiffres

305 chaufferies et sous-stations gérées
21 467 cheminées à ramoner
3 000 chauffe-bains et 2 700 chaudières individuelles

Chaque année, CUS Habitat dépense

9 M€ en gaz naturel 5,4 M€ en chauffage urbain 7,5 M€ en eau 1,6 M€ en électricité

mais en 5 ans, ses dépenses de fuel se sont réduites de 300 000 € à 2 000 € !

En 2011, CUS Habitat a investi 1,9 M€ en équipements énergétiques.

Ses 8000 m² d'équipements solaires permettent une économie annuelle de 368 500 € en production d'eau chaude.

Production collective, comptage individuel

En produisant moins cher son énergie, en mutualisant les frais d'entretien de ses équipements, en investissant dans les technologies les plus récentes et les plus éprouvées, CUS Habitat vous aide à maîtriser votre facture énergétique. Ensuite, grâce aux compteurs individuels, chacun peut surveiller ses consommations et parfois changer ses habitudes. Pour réviser les gestes les plus économes en énergie, téléchargez la fiche pratique *chauffage* dans l'espace locataires de www.cushabitat.fr.

Le chauffage urbain passe au vert

La CUS passe un cap dans la production de chauffage urbain à partir d'énergie renouvelable. Dès l'automne 2013, la chaleur produite par la combustion des déchets ménagers à l'usine d'incinération du Rohrschollen sera récupérée et acheminée à travers un réseau de 11 km pour chauffer et alimenter en eau chaude 4 511 logements du Neuhof, de la Meinau et de l'Elsau. C'est 18 000 tonnes par an de CO₂ qui ne seront pas rejetés dans l'atmosphère !

ÉDITO

Chers lecteurs, chers locataires,

De tout temps, le logement social a été un terrain d'innovation. Que ce soit en matière d'architecture, de gestion technique, ou encore de relations et de service aux locataires, c'est une constante dans son histoire.

La concertation locative s'est régulièrement développée dans les HLM. Elle est aujourd'hui institutionnalisée et concerne de nombreux domaines touchant votre quotidien.

C'est plus précisément autour des travaux de réhabilitation que CUS Habitat et les représentants des locataires ont formalisé un nouveau protocole de concertation. Il remplace un accord antérieur, mis en place voilà quelques années déjà, mais qui est aujourd'hui inadapté, compte tenu du nombre et du rythme élevés des opérations, mais aussi à cause de l'amélioration sensible des objectifs de qualité de notre activité de réhabilitation.

Avec ce nouveau cadre de concertation, bailleur et locataires témoignent d'un objectif commun, celui d'un habitat de qualité pour tous.

Je vous souhaite, à vous-mêmes et à ceux qui vous sont proches, une bonne et heureuse année 2013.

Philippe BIES
Président de CUS Habitat



Cité Rotterdam Sous la loupe des diagnostics

C'est une réhabilitation d'ampleur qui se dessine à la cité Rotterdam, quartier des Quinze à Strasbourg. Pour employer au mieux les 23 millions d'euros alloués à cette rénovation en profondeur, CUS Habitat a d'abord observé la cité sous toutes ses coutures, en interrogeant un à un les locataires de ses 712 logements...



La Cité construite en 1953/54 a vieilli, mais elle garde des atouts très appréciés par ses habitants, parfois locataires depuis plus de 60 ans, témoins de la mixité générationnelle du quartier.

De septembre à novembre, les locataires ont reçu la visite des enquêteurs chargés de l'enquête sociale et des diagnostics techniques et énergétiques de ce patrimoine immobilier historique mais vieillissant. « De nombreuses mesures et relevés ont également été effectués dans des logements libres, représentatifs de l'ensemble du parc, pour éviter de déranger inutilement les habitants » précise Eve Nadal, chargée de cette opération. « Les enquêteurs ont été globalement bien accueillis par les locataires, qui semblent apprécier qu'on les interroge sur leur quotidien dans leur logement. On sent souvent un vrai attachement au quartier et une attente vis-à-vis de ces travaux ». Tout au long de cette démarche par étapes qui mènera, à l'issue du diagnostic, à la définition d'un programme de travaux, ils seront consultés lors de réunions publiques (la première aura lieu au cours du 1^{er} trimestre 2013), « parce que la concertation participe pleinement à une réhabilitation réussie ! »

Objectifs : efficacité et confort

Le but de ce diagnostic multi-thèmes mené par un maître d'oeuvre différent de celui qui mènera les travaux, est de dresser un état des lieux objectif. Sur cette base, on définira ensuite un programme de travaux complet aux carences des dix bâtiments. « Il est notoire que ces logements sont très énergivores, que le chauffage est impossible à régler... En partant des mesures réelles et du ressenti des habitants, on saura comment agir pour orienter les investissements le plus précisément et le plus efficacement possible » explique Eve Nadal.

Une étape rendue nécessaire par l'ampleur de la rénovation et 30 000 euros de travaux budgétée par appartement. Résultats attendus pour 2016, après 2 ans de chantier : la pérennisation de ce parc de logements au centre ville et l'amélioration notable du confort des habitants, qui devraient également voir leur consommation énergétique baisser d'environ 30 %.



En direct du chantier...

Pour suivre en direct l'évolution du chantier de construction du futur atelier technique de CUS Habitat, rue de la Plaine des Bouchers, connectez-vous à www.ateliercentral2013.org ou flashez ce code avec votre smartphone !



Cronenbourg - rue Becquerel Un ensemble neuf à taille humaine

Ce sont deux immeubles d'architecture contemporaine qui se construisent au 30/32 rue Becquerel, dans le quartier qui se prépare à accueillir un établissement de santé et de petites constructions collectives et individuelles. Implantés en « L », les deux collectifs conçus en attique sur 3 et 4 niveaux offriront au total 30 appartements du T2 au T5 avec double ou triple orientation pour profiter de la lumière et du soleil. C'est également l'objectif des balcons, des terrasses ou des jardinets dédiés à chaque logement et du grand jardin collectif implanté en pied d'immeubles, au dessus du garage souterrain de 30 places. Conçues selon les normes BBC, Effinergie et Habitat et Environnement, ces constructions écologiques et durables respectent des critères de haute qualité et promettent des charges réduites aux futurs locataires.



Tout le bois utilisé pour la construction et le bardage sera issu des forêts locales.

Centre ville - Bourse Ça rénove !

A deux pas de la place de la Bourse, un imposant échafaudage masque les travaux de réfection des 8-10-12 rue de Bienne et des 24-26 rue de Lausanne. 4 mois de chantier sont prévus pour achever peinture en façade et dans les cages d'escalier, révision de la toiture en ardoise et des gouttières, et livrer aux locataires CUS Habitat des immeubles joliment rajeunis.

Neuhof Le nouveau visage du Ballersdorf

A l'angle des rues Paul Batiment et Edouard Coeurdevey, l'aménagement du dernier des cinq îlots de l'ancien quartier Ballersdorf, achève la transformation radicale du secteur.

Dans la continuité des précédentes parcelles aménagées de pavillons individuels, de maisons jumelées et de petits collectifs, ce sont 36 logements qui seront livrés à CUS Habitat en mai 2013.

Répartis en 6 bâtiments collectifs qui s'organisent autour d'une grande allée centrale, de beaux espaces verts et de places de stationnement, les logements bénéficient de prestations intérieures et extérieures de grande qualité, avec balcon, terrasse ou jardin privatif. Grâce à leur isolation thermique extérieure, à de grandes ouvertures pour l'éclairage naturel et aux toitures végétalisées, ils profiteront d'un bon confort thermique et de charges réduites.

Le gros œuvre du projet CUS Habitat est d'ores et déjà achevé pour les 4 petits immeubles abritant chacun 4 logements dont 2 en duplex, et pour les deux immeubles de 10 et 8 appartements qui le complètent. Actuellement, les travaux de second-œuvre se poursuivent sur ce chantier qui devrait encore être complété par d'autres logements proposés en accession sociale à la propriété par deux promoteurs.



BABYLONE AVENUE Architectes & Urbanistes, Lyon

Montagne Verte Animations et ambiance de fête



Sous la houlette de l'infatigable « animatrice du quartier » Nadia Medbou, le mois de décembre marque chaque année l'occasion pour les habitants de la Montagne Verte de se retrouver autour de multiples animations.

Dès novembre, les bénévoles et membres de l'association Initiatives de la Montagne Verte ont bricolé de leurs mains et de celles des enfants handicapés de l'Institut Médico Pédagogique, les décorations des huit superbes sapins de la rue Sellier. Le 5 décembre, grâce au soutien local et de CUS Habitat, c'est le spectacle du magicien ventriloque Tonton Ragot, autre figure du quartier, qui a réjoui une centaine d'enfants et leurs parents, avant la venue surprise de Saint-Nicolas pour la distribution des friandises. Le 12, c'était au tour des seniors, accompagnés de leurs petits-enfants, de chanter Noël lors d'une sympathique après-midi récréative.

Pour Initiatives de la Montagne Verte l'année s'achèvera par un Réveillon, qui promet une belle soirée à partager pour ne laisser personne esseulé.

« Les gens du quartier sont très demandeurs de sorties à partager en famille » explique Nadia Medbou. « Le plus souvent possible, on affrète un bus pour une sortie neige,

un week-end tout proche au vert, un spectacle, un parc de loisirs. » Au-delà d'une offre de loisirs, c'est le bien vivre ensemble dans le quartier qui s'organise, en permettant aux plus jeunes, aux familles, aux seniors, aux mamans isolées de tisser des liens avec leurs voisins, d'aller à la découverte de leur culture et de leurs différences, avec beaucoup de respect.

Pour contacter Initiatives de la Montagne Verte : 03 69 23 89 97

Hautepierre Une association aux manettes du Réveillon

Vrombissements de voitures de course, clameurs de supporters de foot... Ambiance survoltée au Gymnase de la Maille Brigitte, chaque 31 décembre! Pendant que les jeunes se défont sur Playstations, Tv et écrans géants, leurs parents grignotent des sandwiches ou partagent un thé...

C'est à l'association AMI (Animation Médiation Insertion) que revient l'initiative de cette soirée de Nouvel An dédiée aux habitants d'Hautepierre. Amar Latoui, son président, également gardien d'immeuble dans le quartier, organise depuis 8 ans cette occasion de se retrouver, de s'amuser en toute sécurité et gratuitement, « dans un quartier où tout est fermé en ce soir de fête. » Tout le mois de décembre, les rencontres sportives ont fourni d'autres occasions de rendez-vous pour les jeunes et les moins jeunes : tournois de foot des 15 et 16 décembre, semaine sportive du 25 au 27 décembre.

Pour contacter l'association AMI, 31/32 Place Erasme : Mohamed Bendiaf au 03 69 78 79 52.



Avec l'association AMI (ici en mai dernier, avec B. Matter, directeur général de CUS Habitat) la soirée de nouvel-an s'organise avec des règles claires et respectées : pas de pétards, pas d'alcool, juste le plaisir de se divertir ensemble !

La CNL Un bon accord cadre



La fédération des locataires CNL a signé avec CUS Habitat un accord cadre pour faire respecter une démarche de concertation lors des opérations de réhabilitation. Les réhabilitations destinées à mieux isoler les immeubles et réduire ainsi les charges de chauffage vont se succéder prochainement tant à Hautepierre que Cronembourg et la Meinau mais aussi à l'Esplanade. La concertation et l'expression des locataires sont indispensables pour réussir une bonne réhabilitation tout en préservant un loyer acceptable au regard des difficultés financières que rencontrent de nombreuses familles.

Nous attendons aussi une amélioration dans la coordination des travaux afin que les locataires soient gênés le moins possible durant les travaux.

Suzanne Tazelmami - 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
Tel. 03 88 37 91 11 - Courriel : contact@cnl67.fr

La CSF Peut faire mieux...!?



Les prestations des entreprises externes :
Face aux malfaçons, arrêts puis reprises de chantiers, nous demandons un renforcement des suivis et fin de chantier et une sélection plus rigoureuse des entreprises.

Les réhabilitations :
Oui, elles sont plus que nécessaires et apportent un confort indéniable aux locataires. Ceci étant, nombreux sont ceux qui ont du mal à assumer leur loyer revu à la hausse. Particulièrement les locataires qui touchent des APL plafonnées.

Les réparations locatives :
Encore et toujours, vous nous contactez pour nous dire le mauvais fonctionnement de ce service. Oui, a priori une majorité d'entre vous sont satisfaits, et nous le reconnaissons. Sauf que d'après le dernier sondage environ 16 % d'entre vous seraient pas du tout à peu satisfaits, ce qui fait à minima 3200 mécontents... !

Et si on communiquait ?
Sur ces sujets, donnez-nous votre avis par mail, en quelques lignes à l'adresse suivante : udcsf67@wanadoo.fr
Et...Bonnes Fêtes de fin d'année !

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

Un changement au Conseil d'administration

Madame Muriel Klingler, directrice territoriale des investissements à la Caisse des Dépôts est entrée, le 18 octobre 2012, au Conseil d'Administration de CUS Habitat, en remplacement de M. Gil Vauquelin, directeur régional, représentant précédent du même organisme.

Astuc'Eco, une expo pour faire des économies chez soi



C'est une approche concrète et ludique qu'ont choisi la Confédération Sociale des Familles, la Caisse d'Allocations Familiales et le Centre Socio-culturel de la Meinau pour leur exposition sur les économies de charges dans vos logements.

Parcourez une cuisine, une salle de bain, une chambre et un salon grandeur nature pour mesurer concrètement les économies d'énergies et d'eau à réaliser grâce à certains gestes et astuces et une meilleure utilisation de vos équipements de chauffage et de ventilation. Participez aux animations organisées en marge de l'exposition : un atelier *Cuisine facile et économe*, un atelier de fabrication de produits d'entretien naturels et un stand d'information sur la réduction et le tri des déchets.

du mercredi 30 janvier au samedi 2 février 2013 de 9h à 12h et de 14h à 18h au Centre Socioculturel de la Meinau, 1 rue de Bourgogne à Strasbourg.



PRATIQUE

Un nouveau protocole pour bien conduire les réhabilitations

Développant, de longue date, la concertation pour ses opérations de réhabilitation, CUS Habitat a souhaité renforcer ses engagements à l'heure où celles-ci prennent encore plus d'importance (entre 800 et 1000 logements par an). Un travail partenarial et constructif avec vos représentants de la CSF et de la CNL a ainsi permis d'aboutir, le 19 novembre dernier, à la signature d'un nouveau protocole d'accord. Il assure une concertation avec les locataires à chacune des étapes : lors de la conception de la réhabilitation, pendant le chantier, et à l'issue des travaux. CUS Habitat s'engage en outre à désigner aux locataires un interlocuteur qui sera leur

relais unique pour toute la durée du chantier et à produire des bilans énergétiques après deux ans.



Le directeur général de CUS Habitat (au centre), et les représentants de la CNL (à d.) et de la CSF (à g.) ont signé un nouveau protocole sur la conduite des réhabilitations.

Centre ville Une équipe qui veille à la propreté

6 jours sur 7, ils balayent vos entrées d'immeubles, gèrent les poubelles, s'organisent pour le déneigement, entretiennent vos espaces verts... Ils travaillent tôt le matin, un peu dans l'ombre... À Deux Pas les met en pleine lumière, en cette période de fêtes qui s'annonce chargée pour eux !

François Griesbach, dit « Frantz », 64 ans, est à la tête de cette équipe de choc depuis bientôt 35 ans. A scooter, il sillonne les rues du centre ville très tôt le matin pour organiser les interventions de son équipe. Presque toute une vie professionnelle passée à encadrer et à défendre ce service pas tout à fait comme les autres. 13 balayeurs et 12 femmes de ménage, fidèles au poste, dès 5h ou 6h chaque matin pour remplir leur mission de salubrité et de propreté des immeubles CUS Habitat du centre-ville. Un modèle qui n'est plus la règle chez les bailleurs sociaux, dont la plupart sous-traitent aujourd'hui ces services*.

Les 24 et 26 décembre, les 1^{er} et 2 janvier, comme chaque jour, ils regagneront à vélo leur quartier pour s'assurer que les emballages des cadeaux

de Noël n'encombrent pas la voirie ou les locaux poubelles, pour balayer les déchets de pétards et des fêtes qui s'achèvent. Pensez à leur faciliter la tâche.

* Entreprises de nettoyage et régies de quartier agissent pour CUS Habitat dans les quartiers hors centre ville.



Pour les fêtes : un dispositif coordonné avec la Ville

Chaque année, la Ville et la CUS mettent au point avec leurs partenaires, tel CUS Habitat, un dispositif spécial Fêtes pour assurer la sécurité et la propreté des quartiers durant cette période. Au menu : vérification de tous les luminaires, condamnation temporaire de certains containers pour éviter les incendies, ramassage des encombrants, personnel d'astreinte...

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 Neuhoef
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

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°16 – Hiver 2012/2013
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

