

Les chantiers en cours

Strasbourg - Foyer Saint-Florent

Les passants de ce quartier animé de la route d'Oberhausbergen à Strasbourg ne reconnaissent plus l'ancien Foyer Saint-Florent. Ce dernier a en effet été métamorphosé : un nouvel ensemble immobilier, en cours de finition au moment où ces lignes sont écrites, l'a remplacé. Les travaux ont consisté essentiellement à surélever les bâtiments après suppression de la toiture et rajout d'un niveau en structure légère. Le nombre de logements a donc été porté à 6 (2 F2, 3F3, 1 F4) dont 3 duplex et un commerce en rez-de-chaussée. La surface habitable globale est donc désormais de 431,71 m².

Le prix de revient total de cette opération s'élève à 1 332 582 € dont 1 commerce, soit 165 680 € par logement.



Fegersheim

Résidence Camille Claudel

Les travaux battent actuellement leur plein à Fegersheim, au sud de l'agglomération strasbourgeoise. Dans le cadre de la viabilisation et de l'aménagement du lotissement Gentil'Home 3000, Habitation Moderne avait aménagé deux parcelles pour la construction de logements locatifs. La Résidence Camille Claudel est donc en train de sortir de terre. Cet ensemble est composé de trois corps de bâtiment de type R+1 + combles sur sous-sol.

23 nouveaux logements sont concernés (8 F2, 10 F3, 4 F4

et 1 F5) pour une surface habitable totale de 1559,90 m². A noter que sur des parcelles attenantes, Habitation Moderne souhaite réaliser un projet immobilier de maisons de ville destinées à la location, dans le cadre de l'extension de son parc immobilier. Il est envisagé la construction de pavillons de type R+1 + combles sur sous-sol, avec garage. Un projet original alliant un sous-sol collectif et des accès privés. Une autre façon de concevoir l'habitat et la densité. Le prix de revient total de cette résidence s'élève à 2 387 000 € (prix par logement : 108 500 €) soit 1 621 € / m² habitable.

Ce projet complètera l'aménagement de cette très vaste zone, entamé il y a maintenant 37 ans.

La tribune des locataires

CNL

Communication mais aussi réactivité

Les locataires ne sont souvent pas informés sur leurs droits mais aussi sur leurs devoirs. Bien des malentendus pourraient être levés si l'information donnée aux locataires était claire et surtout uniforme.

Lorsque les agents de l'Habitation Moderne dans les quartiers expriment des versions quelquefois diamétralement opposées aux accords signés par les associations de locataires, la plus grande confusion règne.

De même, lorsqu'un locataire doit signaler plusieurs fois un dysfonctionnement et que pendant un mois voire plus la réparation n'est toujours pas effectuée, c'est qu'il y a soit un manque de réactivité soit une information qui passe mal.

A l'inverse, si les rappels aux devoirs en matière de propreté, de respect du voisinage, de lutte contre le bruit étaient plus réguliers et plus pédagogiques, c'est tout le mieux vivre dans nos immeubles et quartiers qui en serait gagnant.

Vous pouvez contacter la CNL au 03.88.37.91.11

CSF

La CSF revendique depuis longtemps un engagement des bailleurs dans une démarche de qualité de service et une politique résolue de maîtrise des charges locatives, en cohérence avec les exigences du développement durable.

La préoccupation majeure des locataires au regard du coût que représente leur logement est bien entendu le service qui leur est rendu par leur bailleur.

La qualité de service est un droit pour les locataires. Cela fait partie du contrat de location qui est un contrat de services avec des obligations réciproques incombant au propriétaire bailleur comme aux locataires.

Depuis 2003, l'Union HLM (USH) a mis en place un dispositif appelé « Qualité du service » où il s'agit de mener des enquêtes de satisfaction tous les 5 ans auprès des locataires. Les résultats de ces enquêtes servent à définir :

- Des engagements de service afin d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

- La classification des immeubles pour la mise en place du conventionnement global. Néanmoins, la CSF s'interroge sur cette démarche qui repose essentiellement sur un recueil des critères subjectifs car les locataires n'ont jamais eu connaissance ni de l'offre de service, ni de niveau de la qualité voulu par le bailleur.

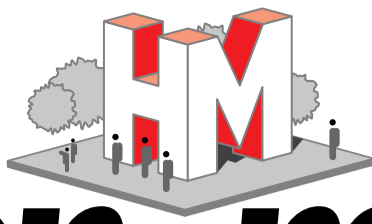
C'est pourquoi l'UD CSF du Bas-Rhin a réalisé une enquête d'évaluation des entrées, paliers et cages d'escaliers. Cette action se déroule depuis Juin 2009 jusqu'en Mai 2010 sur certaines entrées d'immeubles du patrimoine de l'Habitation Moderne. Cet outil, réalisé par les locataires eux-mêmes qui se veut objectif et facile d'utilisation est un outil permanent qui devrait permettre à la CSF :

- D'accompagner les locataires dans leurs revendications pour l'amélioration des services liés à leur logement et donc de permettre de préciser leurs attentes.

- De faire reconnaître les associations de locataires comme de véritables partenaires pouvant contribuer à la gestion des organismes. Les locataires jouent un rôle économique fondamental dans les organismes car leurs loyers représentent 95 % du budget annuel.

La CSF, dans la conjoncture actuelle difficile, travaille aux côtés des bailleurs. Aujourd'hui, comment le logement social contribue-t-il au mieux vivre ensemble ? Notre rôle est aussi de développer des solidarités en menant des actions, en prenant ensemble des initiatives pour améliorer la vie des familles mais aussi contribuer aux nouvelles politiques du logement social.

Pour tout contact : udcsf67@wanadoo.fr



Habitation moderne

le magazine

N°8 - Nouvelle formule - Été 2009 - Habitation Moderne *le magazine* est distribué gratuitement dans votre boîte aux lettres.

La résidence Le Durenberg a été livrée

À proximité immédiate de la route de Schirmeck, dans le quartier de la Montagne Verte à Strasbourg, la résidence Le Durenberg occupe une situation très privilégiée.

Nous sommes ici à cinq minutes à pied de la future gare tram-train et un arrêt de bus est tout proche.

Cette situation idéale n'a pas échappé aux résidents de cet immeuble qui voient donc leurs déplacements facilités.

Ce programme de 23 logements (4 F2, 11 F3, 6 F4 et 2 F5) représente une surface habitable globale de 1559,90 m².

Le souci du développement durable

Les économies d'énergie ont été particulièrement

prises en compte puisqu'on note la présence d'une chaudière à condensation et un soin particulier apporté à l'isolation extérieure du bâtiment.

Idem pour les énergies renouvelables puisque Le Durenberg est équipé de panneaux solaires.

Cette résidence (prix de revient total : 3 056 863 euros) a été réalisée grâce à un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations, des subventions publiques (Etat, CUS, Conseil général du Bas-Rhin, Conseil régional d'Alsace et Ademe) et un apport de fonds propres d'Habitation Moderne de près de 200 000 €.

Le prix de revient par logement s'élève à 132 907 €, soit 1742 € / m² habitable.



sommaire



Tout pour favoriser votre relation avec nous

DOSSIER PAGE 2



L'inauguration des Terrasses de Saint-Florent

ECHOS PAGE 3



Strasbourg Koenigshofen - Fegersheim

LES CHANTIERS EN COURS PAGE 4

Edito

Philippe Bies

Président d'Habitation Moderne



Habitation Moderne va profiter de l'été pour améliorer sensiblement la qualité des relations entre ses services et ses locataires, partenaires et fournisseurs.

- Avant la rentrée de septembre, un **nouveau standard téléphonique automatique** vous permettra de joindre directement le correspondant ou le service recherché. Afin de pouvoir réaliser les adaptations nécessaires, ce nouvel accueil téléphonique sera mis en place à titre expérimental dans un premier temps.

- **L'accueil physique au 4 quai de Paris sera également réaménagé** afin de mieux répondre à vos attentes. L'espace actuel sera agrandi et un second poste de réception sera mis en place. Ainsi dès le mois de septembre deux personnes seront présentes à l'accueil.

- D'ici la fin de l'année, nous allons réaliser **une enquête de satisfaction** auprès des locataires, sur la base d'un échantillon représentatif qui sera tiré au sort. Les résultats de cette consultation doivent nous permettre, partout où c'est possible, d'améliorer encore le niveau des prestations que nous vous proposons

Programme chargé pour le personnel d'Habitation Moderne qui se joint à moi pour vous souhaiter à toutes et à tous un très bel été.

Tout pour favoriser votre relation avec nous

Dans le cadre de l'amélioration de la qualité de service à destination des locataires, des demandeurs et plus généralement, des interlocuteurs de notre société, HABITATION MODERNE a engagé une vaste démarche en vue de favoriser la relation client.

Cette démarche se fera en plusieurs temps, mais à court terme,
TROIS ACTIONS PRINCIPALES VONT ÊTRE RÉALISÉES

AVANT LA FIN DE L'ÉTÉ, UN STANDARD TÉLÉPHONIQUE AUTOMATIQUE VA ÊTRE MIS EN PLACE



Ainsi, afin de désengorger l'unique accès à l'opératrice téléphonique (plusieurs appels parvenant au même moment vers une seule personne) sera créé un standard à réponse automatique permettant à chacun d'accéder au service souhaité en composant le numéro sur le clavier de son combiné (voir exemples ci-dessous).

L'objectif est que les files d'attente, en fonction du service choisi, soient réduites au maximum et qu'aucun appel ne soit perdu.

Evidemment, **si aucun choix numérique ne vous convient, votre appel sera transféré vers l'hôtesse d'accueil téléphonique.**

Ce nouveau système d'accueil téléphonique sera mis en place à titre expérimental et pourra être amélioré en fonction des besoins.

VOUS ÊTES LOCATAIRE - TAPEZ

0

MERCI DE PRÉVOIR VOTRE NUMÉRO DE COMPTE LOCATAIRE

VOUS AVEZ DES QUESTIONS SUR VOTRE CONTRAT DE LOCATION ?

▶ TAPEZ

2

VOUS AVEZ DES QUESTIONS SUR VOTRE AVIS D'ÉCHÉANCE OU VOTRE LOYER ?

▶ TAPEZ

3

▶ VOTRE GESTIONNAIRE EST...

CARINE BENDER

ELISABETH PFISTER

CLAUDINE BURGERT

MYRIAM JENNY

▶ TAPEZ

2

▶ TAPEZ

3

▶ TAPEZ

4

▶ TAPEZ

5

VOUS AVEZ BESOIN D'UNE RÉPARATION TECHNIQUE ?

▶ TAPEZ

5

VOUS AVEZ UNE AUTRE QUESTION ?

▶ TAPEZ

9

VOUS N'ÊTES PAS LOCATAIRE - TAPEZ

1

MERCI DE PRÉPARER VOTRE N° D'INSCRIPTION SI VOUS EN AVEZ UN

VOUS RECHERCHEZ UN LOGEMENT ?

▶ TAPEZ

2

VOUS ÊTES FOURNISSEUR OU PRESTATAIRE. VOUS SOUHAITEZ JOINDRE LE SERVICE...

▶ DÉVELOPPEMENT CONSTRUCTION

▶ COMPTABILITÉ

▶ MAINTENANCE/ACHAT

▶ INFORMATIQUE

▶ TAPEZ

1

▶ TAPEZ

2

▶ TAPEZ

3

▶ TAPEZ

4

VOUS AVEZ UNE AUTRE QUESTION ?

▶ TAPEZ

9

A partir de la rentrée prochaine, un nouvel accueil (physique) au siège de la société sera créé, afin de mieux vous recevoir

Ainsi la paroi intérieure, située à gauche, dès le franchissement de la porte d'entrée, sera ouverte (mise en place d'une paroi vitrée) permettant d'agrandir le comptoir d'accueil, mais aussi d'installer un second poste de réception. La présence de deux personnes à l'accueil de la société, améliorera, en période de pointe, la réception de nos clients.

Avant fin 2009, les locataires d'HABITATION MODERNE (sur la base d'un échantillon représentatif tiré au sort) seront consultés pour répondre à une grande enquête publique

Des questions sur votre quartier, votre immeuble, votre logement, mais aussi sur votre relation avec HABITATION MODERNE et d'autres vous seront posées. Les résultats de cette enquête vous seront communiqués et serviront de base à une large consultation en vue de contribuer à l'amélioration de vos conditions de vie et de notre relation.

C'est près de chez vous... Hohberg - Réhabilitation de 160 logements



Ce sont 160 logements répartis en 10 bâtiments, qui sont en cours de réhabilitation en site occupé. L'objectif est de remettre aux normes actuelles les bâtiments concernés, et également améliorer le confort de vie pour les locataires. Ces travaux ont pris en compte les économies d'énergie dans le patrimoine bâti (ravalement

avec isolation extérieure des façades, restructuration des cellules sanitaires, WC et cuisine, remplacement des chauffe-bain individuels via le raccordement à la chaufferie de HautePierre, remplacement des portes palières par des portes isophoniques 3 points sécurisées) pour un prix de revient total de 5 355 000 € soit 33 469 € par logement.

Inauguration

Les Terrasses de Saint-Florent à Strasbourg

Cet ensemble résidentiel de 60 logements a été réalisé par le promoteur Edifipierre, auquel Habitation Moderne a été associée dès l'origine, en vue de l'acquisition d'un immeuble de 17 logements en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement).

Cette résidence (1 F1, 2 F2, 8 F3, 4,F4 et 2 F5), d'une surface habitable globale de 1277 m² et d'un prix de revient total de 2 533 055 € a été financée grâce à un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), et le concours de subventions (Etat, CUS, Conseil général du Bas-Rhin, Conseil Régional d'Alsace, Ademe, Domial et Alliance) ainsi qu'un apport en fonds propres de plus de 310 000 € d'Habitation Moderne. Le prix par logement s'élève à 149 003 € soit 1 995 € / m² habitable.

En matière d'approche environnementale, cette opération bénéficie d'un système de chauffage-rafraîchissement par plancher réversible sur pompe à chaleur eau-eau, associé à une isolation extérieure performante. La consommation en énergie devrait être particulièrement basse.

L'eau chaude sanitaire est préchauffée grâce à la pompe à chaleur et, en été, des panneaux solaires viennent fournir



l'appoint. Il s'agit là d'une opération expérimentale que nous allons suivre de très près. Les Terrasses de Saint-Florent ont été inaugurées le vendredi 26 juin dernier en présence de Roland Ries, Sénateur-Maire de Strasbourg, Philippe Bies, Adjoint au Maire de Strasbourg et Président d'Habitation Moderne, Jean-Bernard Dambier, Directeur Général d'Habitation Moderne et Francis Meppiel, Président d'Edifipierre qui étaient entourés des résidents et de représentants des entreprises qui ont œuvré sur le chantier.



Roland Ries
Sénateur-Maire de Strasbourg



Philippe Bies
Président d'Habitation Moderne



Jean-Bernard Dambier
Directeur Général
d'Habitation Moderne



Francis Meppiel
Président d'Edifipierre