

Les chantiers en cours

Strasbourg - Robertsau : deux belles opérations



Le lotissement Sainte-Anne Renaissance à La Robertsau va prochainement s'enrichir de 86 logements supplémentaires, grâce à deux chantiers en cours.

Le "Carré Vinci" (ci-contre) sera composé de deux bâtiments regroupant 34 logements (huit F2,

seize F3, huit F4 et deux F5) dont 30 logements financés en PLUS et 4 logements financés en PLAI. Les bâtiments sont de type R+2 + Attiques sur sous-sol et comportent deux cages d'escaliers et un ascenseur pour chaque cage.

Le Clos Lucé (en bas à droite) sera composé de deux bâtiments regroupant 52 logements dont 44 logements financés en PLUS et 8 logements financés en PLAI. Les bâtiments sont de type R+3 + Attiques sur sous-sol et comportent quatre cages d'escaliers et un ascenseur pour chaque cage.

Pour ces deux opérations, la gestion des entrées a été soignée ; elle se fait au cœur de l'îlot central marquant une séparation claire entre les deux bâtiments. Une rampe unique d'accès dessert le sous-sol et les stationnements. La Très Haute Qualité environnementale sera au rendez-vous puisque ces deux ensembles seront certifiés Habitat et Environnement avec les options « Performance » et « BBC Effinergie ».



Strasbourg - Neudorf : 14 logements route du Polygone

Habitation moderne poursuit son implantation dans le quartier du Neudorf avec cette réalisation d'un nouvel immeuble qui comportera 14 logements, à l'emplacement d'un îlot en voie de démolition au 94 route du Polygone.

Le nouvel immeuble abritera quatre F2, huit F3 et deux F4. La conception des logements offre une séparation claire des pièces entre la partie jour et nuit des appartements.

Leur organisation privilégie un séjour spacieux et une orientation favorisant l'ensoleillement et la luminosité. Cette orientation des pièces de jour a été particulièrement soignée et la majorité des logements pourront ainsi profiter soit d'un balcon aux dimensions généreuses, soit d'une terrasse totalement privatisée. Par ailleurs, chaque logement disposera d'une cave privative en sous-sol. Seize stationnements sont prévus en sous-sol.

Le coût des charges se verra maîtrisé par l'installation d'un chauffage collectif assuré par une chaudière gaz à condensation, d'une production d'eau chaude sanitaire via des panneaux solaires, de double vitrage à faible émissivité et d'une isolation renforcée permettant

d'obtenir une performance thermique et une consommation énergétique parmi les meilleures.



▲ Avant la démolition

Vue d'architecte du nouvel immeuble



La tribune des locataires

CNL

Diminuer les charges

La grande inquiétude des locataires c'est le coût grandissant des charges locatives. Cela pèse d'autant plus lourd que les charges ne sont pas solvabilisées par l'APL.

Il faut donc agir pour les diminuer et l'Habitation Moderne y contribue à travers une meilleure isolation des logements.

Mais si dans le même temps les loyers augmentent de trop, les locataires ne sont pas vraiment gagnants et les difficultés que rencontrent de plus en plus de ménages risquent d'alourdir les impayés.

Prenez contact avec la Fédération des locataires CNL
2 rue de la Brigade Alsace-Lorraine à Strasbourg
Tel. 03 88 37 91 11
Courriel : contact@cnl67.fr

Claude Jeanvoine
Administrateur-locataire CNL

CSF

Madame, Monsieur, Cher(e) locataire,

Par l'intermédiaire de cette tribune, nous tenons à vous informer des positions, des analyses et des revendications de la Confédération Syndicale des Familles (CSF) représentée par nos deux élus au Conseil d'Administration d'Habitation Moderne : Catherine GENG, élue par les locataires d'Habitation Moderne et Daniel BONNOT, élu par les locataires de Perspectives Habitat.

Comme vous pouvez le constater, les noms de deux bailleurs sociaux apparaissent dans le premier paragraphe. Depuis le 1er juillet de cette année, la fusion absorption de Perspectives Habitat par la SEM Habitation Moderne, décidée par la ville de Strasbourg actionnaire majoritaire de ces deux entités, est effective. Depuis cette date, il n'y a plus qu'une société : HABITATION MODERNE. Nous en avons pris acte.

Nous pouvons assurer les locataires que les représentants de la CSF seront très vigilants sur la qualité de vie qui sera offerte à l'ensemble des locataires d'Habitation Moderne.

Nous serons très attentifs à la qualité architecturale des nouvelles constructions, aux réhabilitations en cours et celles à venir.

Nous veillerons à ce que la qualité de service offerte aux locataires soit irréprochable.

Nous porterons toute notre attention également sur la rapidité des interventions techniques dans les logements ainsi que sur la qualité et l'entretien des espaces communs.

Même si en tant qu'administrateur nous sommes conscients de la nécessité d'une bonne gestion, nous serons néanmoins les représentants des locataires dont le pouvoir d'achat ne cesse de diminuer. Pour cette raison nous nous opposerons à des hausses de loyer qui ne soient pas absolument nécessaires et justifiées, comme nous serons très scrupuleux pour obtenir la limitation, voire la baisse du niveau des charges, en particulier dans les opérations de réhabilitation.

Kehl - Un premier projet transfrontalier

La Ville de Kehl est devenue actionnaire d'Habitat moderne en 2010, en se portant acquéreur des titres jusqu'alors détenus par le Port Autonome de Strasbourg.

Si le symbole politique est fort (Habitat moderne est ainsi devenue, de fait, la première société d'économie mixte immobilière transfrontalière de France), l'objectif est bien de réaliser des opérations de constructions immobilières outre-Rhin et de diversifier l'offre de logements.



Un projet qui a valeur de symbole

C'est en avril dernier que la Ville de Kehl, à l'issue d'un appel d'offres, a indiqué son choix de retenir le projet architectural d'Habitat moderne, ainsi que l'offre d'achat du terrain qui s'élève à 900 000 € HT (prix minimum imposé par les vendeurs). Le terrain se situe en face de la gare, c'est à dire à proximité du centre-ville et des zones piétonnes de la cité frontalière. L'endroit est stratégique puisqu'il se situe à quelques mètres de la future station de desserte via le tram strasbourgeois.

Outre que ce projet devient, de fait, le premier ensemble immobilier transfrontalier, il souligne l'attractivité retrouvée du nouveau secteur Port-du-Rhin/Jardin des Deux Rives.

Si on a pu longtemps reprocher à Strasbourg de "tourner le dos" à sa voisine allemande (héritage de l'Histoire oblige...), ce n'est à l'évidence plus le cas aujourd'hui.

51 logements collectifs et des surfaces commerciales

Le projet est constitué de deux bâtiments distincts reliés par une rampe d'accès unique aux deux sous-sols surplombée par une



«paroi» architecturale faisant office d'écran pare-bruit, de surcroît. L'opération se réalisera en deux tranches de travaux, le démarrage de la seconde tranche sera dicté par le résultat de la commercialisation de la 1ère tranche (Bâtiment A sur la Strassburgerstrasse).

Ce bâtiment abritera 23 logements disposés en R+4+Attique, ainsi qu'environ 370 m² de surfaces commerciales et un sous-sol de 23 stationnements. En lieu et place de l'actuelle agence de la SPARKASSE, 170 m² du rez-de-chaussée du bâtiment A sera occupé par une nouvelle agence.

Le Bâtiment B, sur la Schulstrasse proposera 28 logements disposés en R+3+Attique. Un rez-de-chaussée surélevé proposera selon le résultat de la commercialisation du Bâtiment A, soit des bureaux, soit des logements. Une offre d'une vingtaine de places de stationnements extérieurs viendra compléter les 48 places de stationnement proposées en sous-sol des deux bâtiments.

A noter qu'au niveau performance thermique, l'opération sera conforme à la réglementation allemande, elle-même comparable au niveau de performance THPE-BBC. Néanmoins, avec une réduction de 15% des consommations énergétiques réglementaires (soit une performance inférieure au Label BBC), le Maître d'ouvrage peut s'affranchir de l'obligation d'utiliser des énergies renouvelables.



Philippe Bies

Président d'Habitat Moderne



La fusion opérée entre Habitat Moderne et Perspectives Habitat au 1er juillet 2011 permet de mettre en place les premiers éléments du futur pôle public de l'habitat qui verra se rapprocher (sans fusion) les deux principaux bailleurs de

la CUS (Cus Habitat et Habitat Moderne).

Ce rapprochement géographique se concrétisera par la construction d'un immeuble unique d'ici à fin 2013, qui accueillera les sièges sociaux des deux bailleurs.

En attendant cet événement majeur pour le logement social sur la CUS, les (anciens) locataires de Perspectives Habitat vont pouvoir bénéficier des services réactifs et étendus de la régie interne d'Habitat Moderne, qui en fait un de ses atouts indéniables. C'est l'occasion pour notre société de créer un « 5ème secteur d'intervention » regroupant le centre de Strasbourg et les zones de la deuxième couronne ; 5ème secteur sur lequel une équipe mobile peut intervenir rapidement sur site.

C'est également l'occasion pour Habitat Moderne de créer un « Pôle clientèle » à même d'assurer la traçabilité de vos réclamations et leur traitement administratif de manière plus efficace.

Ce rapprochement a renforcé un patrimoine immobilier varié, permettant de proposer un parcours résidentiel plus complet.

La qualité des services aux locataires reste un élément essentiel de notre action, et ce rapprochement d'organismes doit y contribuer.

Bonnes fêtes de fin d'année à toutes et à tous.

sommaire



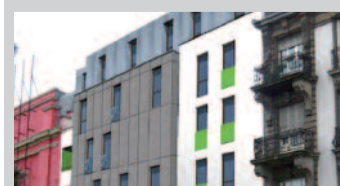
La fusion Habitat moderne - Perspectives Habitat

DOSSIER PAGE 2



Un nouveau formulaire de demande de logement

PRATIQUE PAGE 3



Robertsau - Neudorf

LES CHANTIERS EN COURS PAGE 4



La fusion Habitation moderne - Perspectives Habitat

Le 29 juin dernier, les deux assemblées des sociétés ont décidé la fusion-absorption de Perspectives Habitat par Habitation moderne. Le personnel et les dossiers de Perspectives Habitat ont été déménagés en juillet au siège d'Habitation moderne. Cela a été l'occasion pour HM d'étendre sa régie de maintenance aux locataires de PH et de mettre en place un Pôle clientèle, à même de répondre au mieux aux réclamations de nos locataires.

LA RÉGIE DE MAINTENANCE

La Régie interne d'Habitation moderne, forte d'environ 95 personnes, assure quotidiennement la maintenance préventive et curative sur l'ensemble du Patrimoine de manière très réactive.

Sa présence se répartit en quatre zones principales : nord (Cité III), nord-ouest (quartier Hohberg), sud-ouest (Montagne-Verte et Ostwald) et sud (Neuhof). Avec la fusion avec PH, un cinquième secteur a été créé grâce à la constitution d'une équipe mobile qui gère principalement le centre ville de Strasbourg et la deuxième couronne de la CUS.

Par ailleurs, les plages horaires de permanences dans nos accueils de quartier ont également été étendues d'une heure par jour. Nos équipes vous accueillent dans les différents quartiers du lundi au jeudi de 8 h 15 à 9 h 45 et de 13 h 00 à 14 h 00 ; et le vendredi de 8 h 15 à 9 h 45.

En termes de travaux, 2010 a vu édités 11388 bons d'interventions (bons de travaux ou bons de commandes entreprises).

LA MISE EN PLACE D'UN PÔLE CLIENTÈLE

Structure fonctionnelle conjuguant les services de la clientèle et de la maintenance, le Pôle Clientèle est destiné à répondre au mieux et dans des délais optimisés aux différentes réclamations des locataires.

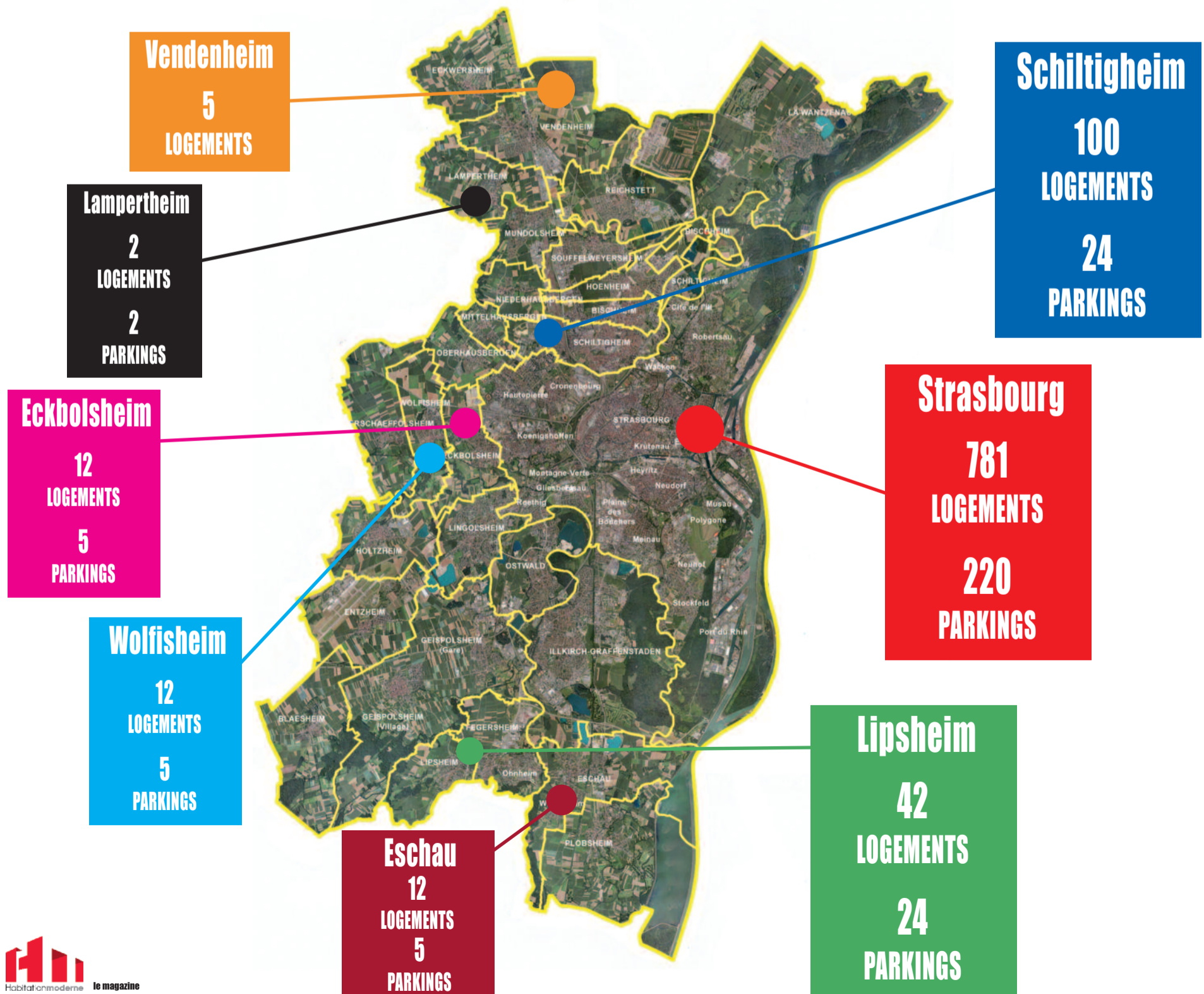
Sa mise en œuvre a conduit à créer deux nouveaux postes : les gestionnaires "Etats des lieux", Melle Estelle BRANDT et Mme Christiane VERNIER, sont exclusivement dédiés à l'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie des locataires, et au chiffrage des éventuels travaux à effectuer dans les logements, en collaboration avec les responsables de secteur.

Mme Delphine HERBER, adjointe à M Vito SANTORO, Directeur de la Gestion Locative et du Recouvrement, a la gestion et la responsabilité de ce pôle.

L'objectif de ce pôle est de pouvoir centraliser les réclamations, les gérer au plus vite et les traiter de manière efficace.

Habitation moderne souhaite la bienvenue à ses nouveaux collaborateurs : Marylin Beck (Accueil), Georges Ferrus, Pascal Libbert, Alain Morille, Adleine Redjem et Stéphane Valenti (Maintenance), Delphine Herber, Alexandra Rousseau, Delphine Schouler et Christiane Vernier (Location), Annick Koesler et Jean-Pierre Storck (Montage d'opérations), Anne Lingelser (Recouvrement), Mylène Schneider (Comptabilité) et Caroline Stein (Affaires générales).

Une nouvelle offre locative sur la CUS



Des démarches considérablement simplifiées

Jusqu'à présent, tout demandeur de logement social devait déposer un dossier auprès de chaque bailleur social susceptible de lui proposer un logement.

Le décret du 29 avril 2010 visait à simplifier les démarches des demandeurs de logements sociaux.

Les bailleurs sociaux de la Région Alsace, regroupés au sein de l'AREAL, ont mis en place un fichier partagé de la demande

Ce fichier partagé de la demande est opérationnel depuis le 1er mai 2011.

Désormais, grâce à ce fichier, une seule démarche suffit.

La demande de logement est partagée par tous les bailleurs sociaux et partenaires de la région Alsace, gage d'efficacité, à la fois pour le demandeur et pour le bailleur.

Un seul formulaire de demande

Les demandeurs de logement social n'ont plus qu'un seul et unique formulaire à remplir. Ce formulaire unique s'impose à l'ensemble des bailleurs sociaux de France

Pour limiter les files d'attente, ce document (type CERFA n° 14069) est disponible en ligne sur les principaux sites des bailleurs sociaux mais aussi

auprès des guichets des mairies, Préfectures, et organismes HLM.

Accompagné dans un premiers temps d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour valide, il suffit d'adresser sa demande de logement auprès d'un bailleur social ou d'un collecteur 1 %.

**Que devient la demande de logement ?
Le fichier commun de la demande**

L'organisme destinataire (bailleur social, collecteur 1%) a en charge l'enregistrement de la demande sur le fichier partagé de la demande. Cet enregistrement permet l'obtention du numéro unique de demande (NUD)

Dans un délai maximum d'un mois, le demandeur reçoit une attestation d'enregistrement indiquant son NUD. Ce document garantit l'inscription en tant que demandeur de logement locatif social et certifie la date de cette demande.

Dès sa saisie dans le fichier départemental tous les bailleurs sociaux disposent en temps réel de la demande de logement et peuvent ainsi proposer des logements à la location. A noter que lors de l'instruction d'une demande, des pièces justificatives peuvent être demandées au demandeur.

La durée de validité d'une demande de logement est d'un an. Un mois avant la date anniversaire figurant sur l'attestation de dépôt initial, le demandeur reçoit un courrier l'invitant à renouveler sa demande grâce au formulaire joint au courrier

Tant que le demandeur n'est pas satisfait, la demande doit obligatoirement être renouvelée tous les ans. À défaut de réponse, la demande est radiée.

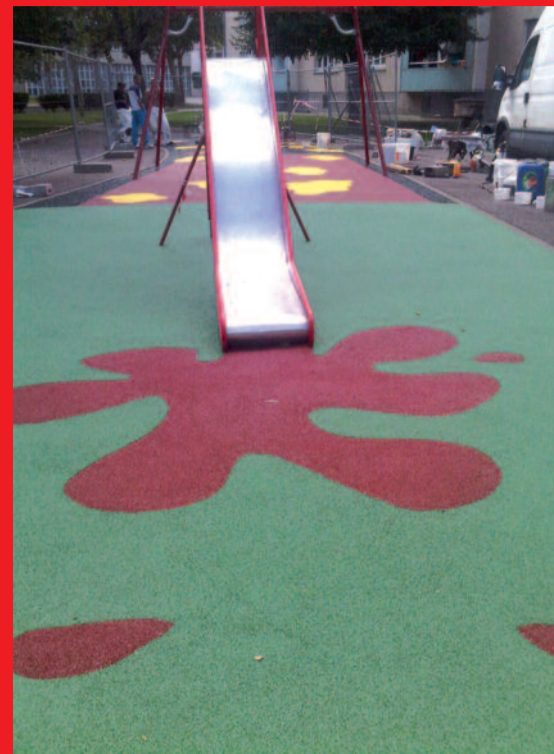
Les avantages du fichier partagé de la demande

Pour le demandeur : au-delà d'une réelle simplification des démarches liées à la recherche d'un logement, le fichier partagé de la demande augmente l'offre de logements disponibles d'où un choix de logement plus important

Pour le bailleur, il permet de mieux connaître la demande sur un plan quantitatif et d'optimiser à l'échelle du département la rencontre entre les offres de logement disponibles et les demandes à satisfaire.

C'est près de chez vous

Les aires de jeu



OSTWALD - RUE DE LA CHAPELLE

L'agrandissement de l'aire de jeux existante s'est terminée en novembre avec l'ajout d'une structure de jeux pour les enfants de deux à cinq ans qui portera la capacité d'accueil à 24 enfants. Les jeux déjà en place ont été rénovés et remplacés. Habitation moderne a investi 40 000 € pour réaliser la nouvelle aire de jeux et 8000 € ont été nécessaires pour la réfection des jeux déjà en place.

CITÉ DE L'ILL

Deux nouvelles balançoires et la réfection du sol agrémenté de dessins : les enfants ne s'y sont pas trompés ; dès la fin des cours, ils se ruent pour être les premiers à profiter de ces équipements. 16 700 € ont été investis pour ces travaux. Malheureusement, nous déplorons déjà des dégâts : des riverains se sont sentis "dérangés" par le succès de ces nouvelles installations qui sont maintenant plébiscitées par les enfants. Ils ont tenté de démonter les balançoires. Tolérance, tolérance...

