



Habitation moderne

mag

n°20 - Automne 2014

Mot du Président

Philippe Bies
Président
d'Habitation moderne



Cher(e)s Locataires,

La mesure de votre satisfaction est, pour nous, un élément essentiel dans la conduite de notre activité au quotidien et dans l'organisation de la Société. Une analyse des résultats vous est proposée dans ce numéro.

Cette enquête doit nous permettre de nous améliorer, là où, vous considérez que des progrès peuvent être faits et de persévérer dans les domaines qui emportent votre satisfaction.

Avec 85% de satisfaction « générale », je crois que la qualité de service est, globalement, au rendez-vous de vos attentes.

Bien sûr, dans quelques domaines, une amélioration est attendue (notamment la propreté des parties communes et les conflits de voisinage) et soyez assurés que nos équipes vont s'y employer.

Ce numéro d'automne fait également le point sur les élections des représentants des locataires que vous désignerez lors d'un scrutin en ligne et par courrier, dont le dépouillement sera réalisé le 15 décembre prochain. Ces représentants des locataires sont vos relais au sein des instances de décisions d'Habitation moderne.

Faites entendre votre voix et **VOTEZ** nombreux.

Enfin, vous retrouverez dans ce numéro des photos de vos enfants ayant participé activement à la 1^{ère} édition de la Coupe du Monde des Quartiers, cet été.

Succès populaire et sportif, ce rendez-vous de la jeunesse sera renouvelé l'année prochaine.

Enfin, vos rubriques habituelles complètent ce magazine avec notamment nos dernières livraisons et les chantiers en cours.

BONNE LECTURE.

n°20 - Automne 2014

Distribué gratuitement dans votre boîte aux lettres.

Contenus MAG n°20

- ! Élection des représentants des locataires : mode d'emploi →
- Coupe du Monde des Quartiers → Enquête de satisfaction → Livraisons 2014 →
- Chantiers en cours → Tribune des locataires !

→ Élection des représentants des locataires MODE D'EMPLOI

Avec des élus locataires : vous avez la parole !

- ✓ Ces élus siègent au Conseil d'administration et participent aux décisions essentielles prises pour vous par Habitation moderne.
- ✓ Ils défendent vos intérêts.
- ✓ Ils remontent vos attentes au plus haut niveau de décision.

Vos élus participent aux débats concernant :

- ✓ Le vote des programmes de construction ou de réhabilitation.
- ✓ La réévaluation des loyers.
- ✓ Le budget, les discussions sur les travaux...

Pour faire entendre votre voix, votez !

Qui sont les candidats ?

- ✓ Ce sont obligatoirement des locataires d'Habitation moderne, âgés de plus de 18 ans.
- ✓ Les candidats se présentent sous forme de listes de candidats (titulaires et suppléants).
- ✓ Les représentants sont élus selon l'ordre figurant sur chaque liste : d'abord le n° 1 de chaque liste, puis les n°2... en fonction du résultat du scrutin.

En chiffres

- ✓ Vos représentants élus pour 4 ans
- ✓ Environ 9 000 électeurs sont appelés à voter
- ✓ 20 % de votants : c'est l'objectif espéré

Calendrier

Mi-octobre
1^{er} courrier présentant
les modalités de vote
et l'appel à candidatures

Le 30 octobre
les listes électorales
sont établies

En novembre
2^{ème} courrier contenant les
listes électorales, puis 3^{ème}
courrier avec les profes-
sions de foi des candidats
et le matériel de vote


**Du 29 novembre
au 15 décembre**
vote

Le 15 décembre 
Dépouillement
et annonce des résultats
sur le site internet
et par affichage dans
les Pôles de proximité

Le règlement de l'élection a été adopté par le Conseil d'Administration dans sa séance du 17 octobre 2014.

Tous les 4 ans, les élections des représentants de locataires vous donnent le pouvoir de choisir les élus locataires qui représenteront et défendront vos intérêts au Conseil d'administration.

À la fin de cette année, vous allez élire vos représentants. Votre vote vous permet de participer pleinement aux projets qu'Habitation moderne réalise.

Du 29 novembre au 15 décembre VOTEZ !

Deux manières de voter, anonymes et rapides :

 PAR COURRIER	 PAR INTERNET
Jusqu'au 12 déc. 2014	Jusqu'au 14 déc. 2014 NOUVEAUTÉ
Il vous suffira de coller l'étiquette adhésive (code barre) de la liste de votre choix sur la carte T à l'emplacement « expression de vote » Postez-la dans n'importe quelle boîte aux lettres de la poste, sans rature, sans signature et sans affranchir.	Rendez-vous sur le site habitationmoderne.paragon-election.com muni du courrier qui comporte votre identifiant et votre mot de passe. Connectez-vous et suivez les étapes pour voter. C'est très rapide et très simple !

UNE FINALE DE PROS !

Le 12 septembre, les deux meilleures équipes de cette Coupe du Monde de foot 100% strasbourgeoise - le Chili et l'Algérie - ont joué leur finale sur la pelouse de la Meinau, à l'issue du match de championnat national Racing - Marseille Consolat.

C'est sous une pluie battante et devant quelques centaines de spectateurs restés dans les gradins, leurs parents et amis, que les jeunes footballeurs ont disputé leur finale. Un souvenir inoubliable sous les projecteurs du stade de la Meinau !

Porté par des supporters très enthousiastes, le Chili a très vite ouvert le score avec deux buts, signés Amine et Gédéon. Piqués au vif, les joueurs de l'Algérie ont tenté quelques tirs longue distance un peu audacieux et laissé à nouveau filer le score jusqu'à 5-0. C'est juste avant la mi-temps que l'Algérie a réussi à marquer son premier but. Remotivés par les conseils de leurs coachs, excités par les séances de selfie improvisées avec leurs amis en bordure de terrain, les jeunes, survoltés, ont attaqué la seconde mi-temps avec un jeu ultra rapide, de beaux gestes techniques et ont donné du fil à retordre aux deux talentueux gardiens chargés de repousser les multiples tentatives d'augmenter le score. L'Algérie, largement revenue dans la course à 6-4, puis 7-5, a fait plus que défendre son honneur, avec beaucoup de courage et de qualités...

Mais au final, le talent des Chiliens et un jeu plus collectif ont conclu le score sur un 8-6 très spectaculaire !

Philippe Bies, Président de CUS Habitat, initiateur de l'événement

« Nous avons voulu offrir aux enfants de nos locataires un vrai événement sportif qui les rassemble et leur propose une activité cet été ! A travers les valeurs du sport et le respect de l'autre, ils ont fait la promotion du bien vivre ensemble, sur un terrain et dans les quartiers. Je me réjouis de la réussite de cette première édition et leur donne rendez-vous l'année prochaine ! »

En chiffres

Plus de 200 jeunes de moins de 13 ans, dont 5 filles, du Neuhof, de la Cité de l'Ill, de la Montagne Verte, de Koenigshoffen, de HautePierre, de la Meinau, de Vauban, du Neudorf...
32 équipes, 135 matchs, près de 200 buts !

Martin Djetou, parrain de l'événement, ancien joueur du Racing et international

« Cet événement révélera peut-être des jeunes des quartiers de Strasbourg ! J'ai suivi plusieurs journées de cette Coupe du Monde et j'ai rencontré des jeunes très heureux d'être là et de partager de bons moments de foot. C'était une vraie fête du sport et de la bonne humeur, qui a vu de beaux matchs et de nombreux buts ! »



La Coupe à rebours

Le 29 août au centre de formation du Racing : les 16 meilleures équipes disputaient la phase finale. Le Brésil et l'Uruguay décrochaient les 3e et 4 places de cette Coupe du Monde strasbourgeoise.

Du 10 juillet au 26 août : les jeunes footballeurs, soutenus par des joueurs professionnels du Racing et des bénévoles, se rencontraient lors de 4 journées de qualifications sur les stades de la Cité de l'Ill, du Neuhof, de la Montagne Verte et de Koenigshoffen.



→ Enquête de satisfaction : RÉSULTATS

Analyse et comparatifs 2009-2014

Explications et méthodologie



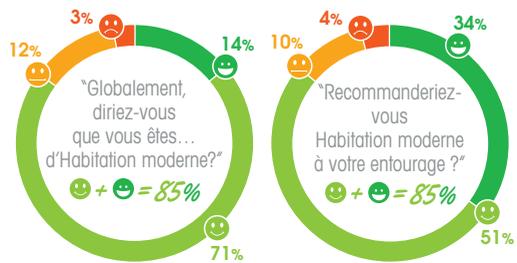
L'enquête a été réalisée par envoi postal d'un questionnaire avec relances téléphoniques. Elle a porté sur l'ensemble du patrimoine, avec une demande d'obtention de 35% de taux de retour, lesquels ont été obtenus. Ce pourcentage a été demandé afin de disposer d'échantillons représentatifs.

Les thèmes abordés étaient notamment :

- le cadre de vie,
- les parties communes et leurs équipements, ainsi que les espaces verts,
- le logement et son équipement,
- les demandes techniques ou administratives.
- La communication avec le bailleur

Le panel de locataires ayant répondu correspond quasiment à l'occupation sociale du parc, avec une importance plus grande de réponses de personnes au-delà de 45 ans.

→ SATISFACTION & RECOMMANDATION



Globalement 85% des locataires d'Habitation moderne en sont satisfaits, ce qui est un bon taux. À l'intérieur de ce taux, un travail peut être effectué sur la fraction de locataires « très satisfaits » représentants 14%. Le taux de recommandation de la société est également assez bon, en moyenne à plus de 75%.

→ ÉQUIPES DE PROXIMITÉ



La présence de la régie dans les quartiers satisfait 75% des locataires.

→ LA PERCEPTION DES NOUVEAUX ENTRANTS

Globalement, des conditions d'entrée dans le nouveau logement	13%	63%	24%
De l'accueil	8%	66%	26%
De la propreté du logement à l'arrivée	29%	51%	20%
De la qualité des travaux réalisés	34%	51%	15%
De l'état des lieux	20%	62%	19%
De la qualité des informations	17%	65%	19%

Les nouveaux entrants sont satisfaits des prestations d'Habitation moderne pour 87% d'entre eux, notamment pour l'accueil, les informations données et l'état des lieux.

→ ANALYSE PAR SEGMENTS

«Globalement, diriez-vous que vous êtes... de HABITATION MODERNE?»	Recommanderiez-vous HABITATION MODERNE à votre entourage ?
CENTRE 12% 78% 10%	CENTRE 14% 50% 36%
SUD 13% 72% 15%	SUD 12% 54% 34%
SUD OUEST 16% 68% 15%	SUD OUEST 16% 50% 35%
NORD 11% 72% 16%	NORD 13% 51% 36%
NORD OUEST 21% 68% 11%	NORD OUEST 19% 49% 31%

De l'analyse de la satisfaction par segment, on note une bonne satisfaction des segments Centre (88%), Nord et Sud (tous deux 87%) avec un infléchissement dans les segments Sud-Ouest et Nord-ouest (83% et 77%) ; le segment Nord-ouest accusant un taux d'insatisfaction de 21%.

→ LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Globalement, le fonctionnement général des équipements des parties communes	21%	71%	7%
Des portes d'accès de l'immeuble	35%	58%	7%
De l'interphonie, du digicode	29%	62%	10%
De l'éclairage des parties communes	19%	69%	12%
Du fonctionnement de l'ascenseur	21%	68%	10%
Des antennes et câbles (radio et TV)	24%	66%	10%
De l'état des boîtes aux lettres	11%	73%	16%
Globalement, de la qualité des réparations suite à des pannes/dégradations	33%	60%	7%
Globalement, de la rapidité d'intervention suite à des pannes dans les parties communes	39%	55%	7%

Les équipements collectifs des immeubles sont appréciés à hauteur de 79%, la satisfaction portant notamment sur les boîtes aux lettres, l'éclairage, le fonctionnement de l'ascenseur... En cas de panne, la rapidité d'intervention et la qualité des interventions satisfont 6 à 7 locataires sur 10.

→ LA PROPRETÉ DES PARTIES COMMUNES ET ESPACES EXTÉRIEURS

Globalement, de la propreté générale des espaces extérieurs	25%	63%	12%
Globalement, de la propreté des parties communes	51%	42%	8%
Propreté du hall d'entrée	39%	52%	9%
Propreté de votre cage d'escalier	33%	57%	10%
Propreté de l'ascenseur (si ascenseur)	40%	53%	7%
Propreté du local à poubelles	46%	48%	6%
Propreté des sous-sols et des parkings souterrains (si parking/sous sol)	37%	57%	6%

La propreté des parties communes ne satisfait que 49% des locataires. Les locataires ont toutefois conscience qu'outre la faiblesse de certains prestataires, l'insalubrité du local poubelles ou des parties communes, tient essentiellement à l'incivilité de certains locataires (pour 79%). Les espaces verts sont, quant à eux, bien appréciés, avec un taux de satisfaction de 75%.

→ LE TRAITEMENT DES DEMANDES

Globalement, de la prise en compte de la demande	34%	56%	10%
De l'accueil	17%	69%	14%
De l'écoute et la compréhension du problème	30%	57%	13%
De l'information	41%	49%	10%
Du délai de réponse à la demande	48%	43%	9%

La majorité des demandes d'intervention des locataires porte sur le logement et les parties communes. Si la prise en compte de la demande satisfait 66% des locataires, 52% sont seuls satisfaits du délai de réponse.

→ LE TRAITEMENT DES DEMANDES DEMANDES D'INTERVENTION

Globalement, du traitement des demandes d'intervention technique	34%	56%	10%
De la qualité de l'intervention	30%	58%	12%
Des délais de réalisation	43%	47%	10%
De la propreté des lieux suite aux travaux	21%	66%	14%
De la courtoisie des intervenants	11%	70%	19%

Le traitement des demandes techniques satisfait 66% des locataires, avec une réserve sur les délais de réalisation (57% de satisfaction). En revanche, les locataires sont satisfaits de la qualité de l'intervention, de la propreté après travaux et de la courtoisie des intervenants à plus de 70%.

→ LE TRAITEMENT DES DEMANDES DEMANDES AUTRES QUE TECHNIQUES

Globalement, du traitement des demandes	26%	66%	8%
Du traitement des problèmes de troubles de voisinages	38%	54%	7%
Du traitement des problèmes de loyers ou de charges	19%	69%	12%
Du traitement des problèmes administratifs	16%	72%	11%
De la qualité de réponse aux demandes	24%	65%	10%

Le traitement des demandes autres que techniques satisfait 74% des locataires, avec un taux de satisfaction de 84% pour les problèmes administratifs et 81% pour les problèmes de loyers et charges. Une petite réserve est à mentionner sur le traitement des troubles de voisinage (62% de satisfaction) ; mais qui est une problématique délicate à traiter.



→ RAPPORT QUALITÉ / PRIX

Le rapport qualité/prix du logement satisfait 80% des locataires.

→ LE CADRE DE VIE DES LOCATAIRES

Globalement, de la qualité de vie dans votre quartier	31%	60%	9%
La sécurité dans votre quartier	48%	45%	7%
La possibilité de stationnement	36%	52%	11%
La qualité des relations avec vos voisins d'immeuble	38%	47%	15%

Le cadre de vie recueille un taux de satisfaction de 69% des locataires. L'insatisfaction révélée tient essentiellement à l'insécurité et aux troubles de voisinage.

→ LE LOGEMENT DES LOCATAIRES

Globalement, du fonctionnement général des équipements du logement	14%	73%	13%
Du fonctionnement et de l'état du chauffage	21%	62%	17%
Du fonctionnement et de l'état des appareils sanitaires	18%	69%	13%
Du fonctionnement et l'état de l'aération / ventilation	20%	68%	12%
Du fonctionnement et de l'état des portes, volets, fenêtres	29%	60%	11%
De la qualité d'intervention suite à des pannes ou dysfonctionnements	30%	61%	9%

Le logement et ses équipements sont appréciés à hauteur de 86% des locataires.

→ ÉCHANGES AVEC LA BAILLEUR ET COMMUNICATION

Globalement, des échanges avec les services	20%	69%	11%
De la qualité de l'accueil	17%	70%	13%
De la disponibilité des interlocuteurs	24%	65%	11%
Du niveau d'information et de communication	25%	64%	10%

En ce qui concerne les échanges avec le bailleur, 80% des locataires sont satisfaits des échanges avec les services, et notamment de l'accueil et de la disponibilité des interlocuteurs. Les 20% d'insatisfaits souhaitent plus d'information lors de travaux, une plus grande clarté des documents transmis, ou plus d'information sur le fonctionnement des équipements.

AXES D'AMÉLIORATION

→ HABITATION MODERNE

- Améliorer la propreté des parties communes.
- Améliorer nos réponses aux demandes techniques, notamment la rapidité d'intervention.
- Améliorer la communication vers les locataires.

→ LOCATAIRES

- Être à l'origine de moins d'incivilités afin d'améliorer la propreté des parties communes.
- Être respectueux des voisins afin d'éviter de troubler la tranquillité.



→ livraisons 2014

→ 154 route des Romains Strasbourg

En chiffres

7 Logements :
■ 3 Studios + ■ 4 app. T2

Ce bâtiment des années 1930 (Tim Helmlinger) a été entièrement rénové : charpente bois, renforcement poutre en béton, suppression du plomb, menuiseries PVC et volets roulants, portes d'entrées d'immeuble en aluminium, garde-corps vitrés des balcons, isolation extérieure et intérieure et des combles, flocage thermique et coupe-feu au sous-sol, chaudière individuelle gaz à condensation, VMC hygroréglable, Revêtement de sol PVC et vitrification des parquets existants, finition des murs par enduit projeté, portes palières acoustiques des logements, travaux de sanitaires, plomberie, assainissement et électricité.

Date de livraison 15 sept. 2014



Trumpf Architecture

→ Le Riviera - Bâtiments 4&5 Lingolsheim

En chiffres

48 Logements :
■ 8 app. T2
■ 26 app. T3
■ 10 app. T4
■ 4 app. T5

Situé dans l'Eco Quartier «Les Tanneries», ces appartements, qui bénéficient d'une belle vue sur le parc, proposent terrasses, balcons, celliers et stationnements privés. Ces logements sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite. Certifié BBC (Bâtiment Basse Consommation). Environnement privilégié : stations de Tram et de bus à proximité, écoles dans le quartier.

Date de livraison 15 sept. & 1^{er} oct. 2014



KMA Architectures

Chantiers en cours



→ Kehl Allemagne

Strassburgerstrasse

À Kehl, Strassburgerstrasse, Habitation moderne construit un ensemble de 3 bâtiments comprenant 51 logements du 2 au 5 pièces, 3 commerces et 1 bureau. Pour ce 1^{er} projet transfrontalier, en collaboration avec la ville de Kehl (actionnaire d'Habitation moderne), il s'agit de s'adapter aux normes allemandes. Quelques différences sont notables comme l'obtention du «Rote punkt» (point rouge) de la ville avant chaque nouvelle étape de la construction ou, plus anecdotique, la taille des portes, plus grandes qu'en France !

Date de livraison 2015

Grossmann Architekten



→ Le Polaris Lingolsheim

Quartier des Tanneries

Cette Résidence, clôturée et privatisée à l'entrée de l'éco-quartier des Tanneries, offrira des logements spacieux à la typologie variée. De grandes terrasses, toutes en loggias, prolongent l'espace intérieur vers la nature environnante. Chaque logement bénéficiera d'une cave et d'un stationnement en sous-sol et des dernières technologies en matière de gestion énergétique. Les logements desservis par un ascenseur seront adaptés aux personnes à mobilité réduite. Certifié BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Date de livraison 2016

En chiffres
32 App. :
■ 3 T2
■ 19 T3
■ 7 T4
■ 3 T5

TAO Architectes associés



→ Terrazza Verde Ostwald

Les Rives du Bohrie

Architecte : OSLO

Cet ensemble immobilier, avec une architecture originale, marquera fortement l'entrée de ce nouveau quartier des Rives du Bohrie à OSTWALD. Les logements à l'aménagement traversant ou à expositions multiples seront baignés de lumière et agrémentés de terrasses situées au Sud ou en toiture. Possibilité de stationnements en sous-sol. Tous les logements seront accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite. Très bien desservi par les transports en communs. Certifié Qualitel H&E.

En chiffres
25 App. :
■ 4 T2
■ 11 T3
■ 8 T4
■ 2 T5

Date de livraison avril 2015



→ L'Île aux Frênes Eschau

Rue du Collège

Situé en plein cœur d'Eschau, face à un collège et dans un site pavillonnaire. Les logements à l'aménagement soigné disposeront chacun de terrasses ou de balcons ainsi que de garages et parkings répartis entre les constructions. Les logements du rez-de-chaussée seront accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite. Certifié BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Date de livraison 2016

En chiffres
16 App. :
■ 5 T2
■ 9 T3
■ 2 T4
+ 1 micro-crèche
+ 5 maisons de ville de type T4

BLK Architecture



Tribune des locataires



→ CNL : évolution des loyers

Courant octobre, le conseil d'administration d'Habitation moderne va délibérer afin de fixer les augmentations de loyers au 1^{er} janvier 2015.

Une fois encore, comme en 2013, notre argumentation est triple pour justifier **notre opposition à toute augmentation**.

Bien au contraire, les loyers devraient même baisser.

→ Les bailleurs vont faire de grandes économies avec la baisse du taux du livret A puisque les intérêts de leurs prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations baissent également de 0,5 %.

→ la baisse du pouvoir d'achat de l'immense majorité des locataires ne permet pas de supporter la moindre augmentation des loyers, la quittance étant déjà alourdie par l'augmentation des charges (eau, énergie, taxes etc...)

→ L'APL est déjà insuffisant pour couvrir les loyers actuels.

Et avec la décision du gouvernement du gel de l'APL et des Allocations Logements en 2014 et ce jusqu'à mi 2015 aggravera encore la situation.

Pour toutes ces raisons et bien d'autres encore (des loyers qui sont déjà top chers etc...) Nous **voterons contre** toute proposition d'augmentation qui ne devrait de toute manière pas être légalement supérieure à l'IRL.

En revanche nous sommes prêts à voter pour toute proposition de gel des loyers ou mieux encore de baisse des loyers.

Pour tout renseignement

Prenez contact avec la fédération des locataires CNL du Bas-Rhin Du lundi au vendredi de 10h à 12h et de 13h30 à 17h 2 rue de la Brigade Alsace-Lorraine à Strasbourg

☎ 03 88 37 91 11

✉ contact@cnl67.fr

Claude Jeanvoine - Administrateur-locataire CNL

→ CSF : on se mobilise à vos côtés

Rappel : Pour le 15 décembre, vous devrez élire vos représentants au Conseil d'Administration d'Habitation moderne. Faites confiance aux personnes présentées par la CSF, association nationale de défense des locataires. Votez pour la liste CSF.

Durant ces 4 dernières années, vos représentants au CA ont voté contre les hausses des loyers proposées par le bailleur. Ils ont été très attentifs à l'évolution des charges. Ainsi ils ont signé les accords collectifs concernant les travaux d'isolation des immeubles de la Cité de l'III et du quartier Solignac. Cette réhabilitation doit se traduire par une baisse significative des charges de chauffage. Nous serons particulièrement vigilants à ce que cette baisse soit une réalité.

Comme nous l'indiquions dans le précédent magazine, nous exigeons que la qualité de vie dans les quartiers soit améliorée. Il n'est plus acceptable de voir des locataires déménager pour retrouver une qualité de vie que chaque famille est en droit d'at-

tendre. Améliorer le « Vivre ensemble » est une de nos priorités.

Faites confiance à la CSF, une association qui se mobilise à vos côtés.

Nous comptons sur votre soutien.
Vos élus CSF, Micheline LUIS, Daniel BONNOT

 **La CSF et ses représentants sont à votre écoute, n'hésitez pas à les contacter pour tous problèmes ou renseignements concernant votre logement ou votre environnement.**

UD CSF (Union départementale de la Confédération Syndicale des Familles)
7 Rue des Grandes Arcades
(Passage Pomme de pin)
7 rue des Grandes Arcades
67000 STRASBOURG

☎ 03.88.23.43.60

✉ udcsf67@wanadoo.fr

Permanences dans les quartiers :

📍 **Cité de l'III** - 38 rue de l'III
(dans les locaux de l'interassociation)
les lundis de 14H30 à 16H30

📍 **Ostwald** - 7 rue des Frères
le 1^{er} mercredi du mois de 18h à 20h

📍 **Neuhof** - 4 rue de Mâcon
le 3^e mardi du mois de 15h à 16h

📍 **Neudorf (Stosswehr)** - 40 rue de Wattwiller :
le dernier lundi du mois de 19h30 à 20h30
(en été) et de 18h30 à 20h (en hiver)

📍 **Elsau** - 32 rue Mathias Grunewald
le 2^e lundi du mois de 18h à 20h

