

Premières Nouvelles de la Krutenau

n°11 3 francs

janvier février mars 1980

RESTAURATION A LA CARTE

Plat du jour :
logement à la mode
"loi de 1948"
2 pièces : 200^F/mois

Menu :

• IMMEUBLE NEUF DE STANDING:
- STUDIO ET DUPLEX
à vendre le m² 4000 F.
à louer le 2 pièces 1500 F/mois

• IMMEUBLE ANCIEN:
"Poutres apparentes"
"tout confort"
à vendre le m² 6000 F.

• IMMEUBLE RESTAURÉ,
CONVENTIONNÉ.
"SAUCE ANAH" donnant
droit à l'A.P.L.
à louer : le 2 pièces 1000 F/mois

CHARGES NON-COMPRIS

À PLAT
DÜ JOUR
WENN'S BEIEST!

Y'EN
A
PLUS!

AH!
BON

D'K HANS IM
KRÜTELOCH

monique

tant d'y établir des habitants beaucoup plus stables et bien moins turbulents.

● Mais c'est sans doute au Neuhof que cette volonté d'aménagement se fait le plus sentir. Quartier à "problèmes" par excellence, les problèmes qui s'y posent ne sont, en fait, pas pris à leurs racines. L'opération Habitat et Vie sociale qui y est menée résoud-elle la situation globalement ou ne fait-elle que plâtrer les dégâts issus d'un contexte bien plus large ? Le fait d'éparpiller (ou de dispatcher, comme disent les technocrates) les familles dites à problèmes ne résoud en rien leur situation. Jusqu'alors, ce quartier était destiné à être caché. Les réactions offensées du député Durr et des Dernières Nouvelles d'Alsace lors de la visite de parlementaires européens au Neuhof en témoignent. Mais aujourd'hui un autre choix est fait : on restaure, et ce d'abord pour donner à l'agglomération un visage différent et attrayant ; quant aux habitants... on verra !

Et la Krutenau ? — Avec le secteur sauvegardé (Finkwiller et Petite-France) et le quartier de la Gare, où les projets commencent à se préciser, la Krutenau, après le règne des promoteurs, fait l'objet d'une opération groupée de restauration.

Située en l'Esplanade neuf et le centre destiné au tertiaire et au commerce, la Krutenau donne encore l'impression d'une autre époque. Mais comme il faut donner à la ville cet aspect propre et attrayant, il faut aujourd'hui réformer ce vieux quartier populaire. Quand on pense à ce qu'est devenue la Petite-France, il y a de quoi craindre le pire. Menée sous un prétexte social, l'opération programmée de restauration en perd, au fil des réalisations, ce caractère. Le bilan social qui est fait dans le présent numéro des Premières Nouvelles de la Krutenau ne nous démentira pas.

Le centre-ville s'étend, mais... — Il faut tout d'abord noter que le secteur sauvegardé ne concerne que la belle partie de la Krutenau (le long des quais), celle qui a un "intérêt" historique, architectural et touristique. Parallèlement, une volonté se fait sentir de plus en plus : étendre le centre-ville avec ses structures commerciales et "urbanistiques". L'exemple le plus frappant en est la percée commerciale "de luxe" dans la rue Sainte-Madeleine. La Krutenau sera-t-

elle un futur quartier touristique avec ses maisons à colombages et ses rues tortueuses ? La croissance des "nouveaux artisans" (poterie, vannerie, laine, antiquités, etc.) n'ayant aucun rapport avec la population qui habite le quartier le laisse fortement présager.

Mais aujourd'hui un certain nombre d'obstacles semblent encore nuire à ce projet. Tout d'abord, la population avec 25 % d'immigrés, les étudiants, les personnes âgées et les familles nombreuses (la part de celles-ci tendant fortement à diminuer). Cette population a peu de ressources, sauf les nouveaux habitants venus dans le quartier par l'intermédiaire des immeubles neufs en néo-alsacien et de la restauration de luxe (exemple des Craquelins). Par ailleurs, le cadre bâti est constitué de vieilles maisons, souvent peu entretenues. Les propriétaires espéraient voir ces maisons s'écrouler pour construire du neuf, bien plus rentable (exemple au 12, rue du Renard-Préchant).

L'opération programmée est-elle destinée à lever ces obstacles ? — En observant au jour le jour l'évolution du quartier, on constate que ces obstacles vont peu à peu être éliminés par l'opération programmée, d'une part, par les conditions "objectives" de la mutation du cadre urbain de Strasbourg, d'autre part. La mise en avant par les promoteurs de l'opération programmée de son caractère social est peu à peu démentie face à la réalité des choses. Une partie de la population va continuer à quitter le quartier ; c'est à se demander si le flux ne va pas croître dans les prochains temps. La mise en place des éléments objectifs, conformes à un certain type de population (classes moyennes, cadres moyens et supérieurs), se constate tous les jours dans les immeubles en voie de restauration. Ces logements sont refaits avec des normes de confort souvent inutiles (bidet dans une salle de bain trop petite, emplacement de la machine à laver la vaisselle), éléments de "confort" en différend avec la population actuelle du quartier.

Bénéficiant essentiellement aux propriétaires, cette restauration ne destine-t-elle pas la Krutenau à un type d'habitants venus d'autres horizons sociaux et à un tourisme en mal de vieilles pierres ? D'autres quartiers de Strasbourg ont connu une telle évolution ; mais quand nous en arriverons là, il sera trop tard !

ALAIN



« Celui qui ne dit rien se fait avoir »

Au 14, rue Paul-Janet, les travaux de restauration sont presque terminés. Aucun locataire n'est parti. Alors, direz-vous, tout est bien. Cela n'est malheureusement pas le cas.

La famille Castillo, déjà expulsée de l'immeuble des Craquelins il y a quelques années, a, comme la famille Henel, 3 enfants. Leurs appartements se composent de 4 pièces, cuisine, W.-C. chauffés au mazout. L'ancien loyer était de 450 francs par mois. Comme tous les autres locataires, ces deux familles ont passé le temps des travaux dans leur appartement.

Il nous a semblé utile de recueillir pour les *Premières Nouvelles de la Krutenau* leur témoignage. Leurs griefs, leur expérience et le bilan qu'ils en tirent nous amènent à jeter un regard différent sur l'opération programmée de restauration.

■ *Le propriétaire de l'immeuble a décidé de le restaurer. Comment avez-vous vécu les travaux, quelles ont été vos conditions d'habitation ?*

M. H. — Tout d'abord, nous avons été avertis des travaux trois mois à l'avance. Le gérant, M. Lambs, nous a envoyé un échéancier des travaux, qui n'a pas du tout été respecté. Mais, ce qui est plus grave, il ne nous a pas indiqué nos futurs loyers. Aujourd'hui encore, nous ne les connaissons pas.

Au début des travaux, il n'y avait pas tellement de gêne pour nous. Mais, par la suite, c'était l'anarchie complète. Le chantier était mal conduit. Ils commençaient ici, et allaient ailleurs sans terminer. Si les ouvriers avaient d'abord fait les travaux d'un côté, puis de l'autre, on aurait pu s'entraider, mais là c'était différent.

M^{me} C. — Les travaux devaient être finis pour le 15 novembre. Chez nous, c'est terminé depuis le 15 janvier. M. Henel a eu plus de chance, c'était fini juste avant Noël, mais chez d'autres locataires, les travaux continuent encore. Le gérant nous a dit que tout sera terminé pour le 15 février, car la cage d'escalier n'est pas encore faite. Espérons !

M. H. — Pour vous montrer que le chantier était mal conduit : nous n'avions pas d'évier dans la cuisine pendant 4 semaines, *M^{me} Castillo* pendant plus de 5 semaines. Le pire, c'était la famille Castillo qui n'avait pas de W.-C. pendant 2 mois, ils étaient donc obligés de venir chez nous. Quant au chauffage, n'en parlons pas. Ils avaient bouché les cheminées sans nous prévenir. J'ai allumé le poêle à mazout, il a presque explosé.

M^{me} C. — Les ouvriers venaient tous les matins à 7 heures, jusqu'à 6 heures du soir. Il y avait des débris et de la poussière partout, des trous dans les murs, etc. C'était presque invivable, et ce pendant 4 mois sans arrêt. *M^{me} Henel* a d'ailleurs fait une dépression nerveuse pendant 3 semaines, elle a été à l'hôpital quelques jours. On n'était vraiment plus chez soi, mais on était obligé de continuer à payer le même loyer.

■ *Au bout d'un moment, vous en aviez assez, vous avez réagi avec les autres locataires ; cela a abouti à quoi ?*

M. H. — Un locataire a pris l'initiative d'une pétition signée par tous les habitants de l'immeuble. On demandait au gérant ce qu'il en était des travaux, des nouveaux loyers. Il ne nous a même pas répondu. Patrick, lui, a téléphoné. La seule réponse qu'il a eue, c'est qu'il pouvait aller se faire voir. « Si vous partez, on sera content. » Alors, on a fait faire un constat d'huissier sur l'état des travaux et la gêne qu'ils provoquaient. Ça ne pouvait pas continuer.

M^{me} C. — Le gérant ne voulait toujours rien savoir, alors nous sommes allés au Syndicat des locataires, et depuis ça marche mieux dans nos relations avec le gérant.

M. H. — Cela a changé depuis la visite de M. Thomas, président du Syndicat des locataires du Bas-Rhin, au gérant. M. Lambs était hautain, maintenant il s'est adouci. Celui qui ne dit rien se fait avoir, il faut toujours être là pour les attendre au virage. Si nous n'avions pas râlé continuellement, ils n'auraient rien fait. Ils faisaient des saignées dans les murs et ne voulaient pas remettre de papier peint par-dessus ; c'était à nous de le faire, alors on s'est défendu, sinon on se faisait avoir. On a eu de bons contacts avec les ouvriers tout de même. Ils étaient chics, on pouvait leur faire confiance, leur laisser les clés, ils nous rendaient des services ; il y en avait qui faisaient tout ce qu'ils pouvaient et nous donnaient des conseils. Mais les ennuis, c'était avec le maître d'œuvre et l'architecte.

M^{me} H. — De toute façon, les femmes, ils les prenaient pour des imbéciles.

M^{me} C. — Quand le mur de la cuisine a cédé, la cuisinière a avancé d'un mètre avec le compteur et les conduites de gaz. Je ne savais plus quoi faire, tout aurait pu sauter. Les techniciens m'ont ri au nez.

■ *Aujourd'hui, les travaux sont presque finis chez vous ; à partir de votre expérience, que pensez-vous de la restauration ?*

M^{me} C. — Pour moi, c'est comme une femme qui accouche : c'est dur au moment même, mais après on oublie, enfin, on respire, c'est passé ; mais on n'oublie pas vraiment. Nous sommes contents du confort que nous avons maintenant. Avec le chauffage au gaz, on règle comme on veut, c'est moins cher que le mazout avec moins d'ennuis et pas de saletés.

M. H. — On est surtout content que tout soit fini. Certains oublient vite, mais moi, je ne risque pas d'oublier avec tout ce qu'on a vu. Mais il reste toujours un point, c'est le loyer. Le gérant nous a dit : ne vous en faites pas, il faut faire beaucoup de travaux et de comptes ; mais nous aussi, on doit faire nos comptes ! D'après certains, le loyer sera d'environ 900 francs, il a donc doublé, mais l'appartement est quand même mieux qu'avant. Mais, après 9 ans, il n'y a plus rien ; le propriétaire pourra augmenter ou vendre sans problème. De ce côté-là, on ne sait vraiment rien du tout. D'après le gérant, l'application du nouveau loyer sera retardée d'un à deux mois à cause des chambres que nous n'avons pas pu utiliser pendant les travaux. Mais ce qu'il nous a mis en place n'est pas ce qu'il faudrait au niveau de la solidité. Et on a dû payer de notre poche certaines tapisseries, peintures. ■





C'était le super-chantier. On avait des idées pour arranger la maquette avec un dernier coup de peinture, un peu de colle, un buisson, un chat sur le toit...

Comme le logement était près de l'école, c'était pratique pour transporter tout cet attirail. Et c'est comme ça, quand elle est venue chareter, que Maria a connu Yves. Parfois, on les accompagnait même le lendemain, on assistait à l'examen pour les soutenir moralement.



Les élèves architectes de l'époque, où il n'y avait pas encore de voiture, transportaient plans et maquettes sur une charrette tirée par des bœufs, et c'était pendant le transport, sur la charrette, qu'ils faisaient les dernières retouches.

— Les appartements étaient sans confort, W.-C. sur le palier. La douche et la baignoire étaient accessoires. On avait un abonnement aux bains municipaux (il y a des abonnements-piscine gratuits pour les étudiants). Les étudiants prenaient leur douche soit à l'école d'archi, soit au BISU. On ne vivait pas dans la crasse, dans les alentours il y avait vraiment les moyens de se laver.

Du jour au lendemain, le propriétaire, M. Y..., nous a annoncé qu'il allait faire des travaux et qu'on n'avait absolument pas à s'inquiéter, qu'il allait y avoir des subventions. Au début, on ne s'inquiétait pas trop, il n'était pas sûr d'avoir les subventions, et on espérait que ça pourrait rester comme avant. Auparavant, il y avait eu une enquête: l'enquêteur — c'était un étudiant — était déçu de ne pas trouver de famille. On ne voulait surtout pas qu'il fasse un rapport qui dise qu'on voulait des améliorations.

Mon loyer, charges comprises (mais sans le chauffage) sera de près de 1000 F. Je ne voudrais pas dépenser cet argent pour un loyer; je préfère dépenser mon argent autrement, à acheter des livres, par exemple. Je ne vois pas pourquoi je toucherais une aide; j'ai le droit de vivre dans le logement que je veux, avec le confort ou le peu de confort que je veux et un loyer correspondant.

Il y a un an, je payais 210 F pour un deux pièces-cuisine. Dans les logements restaurés, l'équivalent en surface me reviendrait à 700 F par mois, charges comprises (sans le chauffage). Il faut quand même noter que l'APL ne couvre de loin pas la différence.

Le confort n'est pas forcément un luxe, mais ce qui est étonnant, c'est que ça coûte si cher. Est-ce qu'un bidet doit être payé par l'APL? Moi, franchement, s'il faut être assisté pour avoir un bidet, je préfère me passer du bidet.



— Ce qui m'inquiète et que je ne comprends pas, c'est l'installation du chauffage central électrique; ça veut dire pour moi une augmentation énorme des charges! En plus, comme le propriétaire doit économiser, on a vraiment l'impression que c'est au centime près, l'isolement ne risque-t-il pas d'être mal fait? C'est sûr, je préfère ce type de restauration à une rénovation de luxe, mais qu'on ne me dise pas que c'est à l'avantage des locataires! On nous force à consommer, c'est ça qui est révoltant. Là où on devrait avoir une aide, c'est pour trouver quelque chose d'équivalent à notre ancien logement, puisqu'on n'a pas voulu les travaux. L'APL, c'est une fausse solution; ça ne compense pas la différence de loyer ni l'ambiance perdue de cette maison; car il y a eu des ménages vraiment très très bien dans cette maison, c'est une page de tournée, ça ne sera plus jamais comme ça. ■

RENOVATION...

Les grands arbres sont tout en fête. Les enfants profitent du retour du printemps pour animer la rue et les fenêtres s'ouvrent sur le soleil retrouvé. Mai chantant, mai riant. Le quartier vit et vibre, et la place où nous habitons résonne plus que jamais de son nom champêtre.

Le programme de rénovation urbaine de la Krutenau bat aussi son plein et les habitants pourront vous dire que les chantiers fleurissent un peu partout dans les rues. On n'avait pas connu ça depuis longtemps. Ici on remplace une toiture, là on refait la façade et on réalise des aménagements intérieurs, là encore on rehausse la maison d'un étage. Du côté de la Cité administrative, l'Arsenal résiste superbement aux coups de boutoir des démolisseurs. Il faut dire que c'est de la construction!.. Et tirer un coup de chapeau pour le dynamitage qui finira par en venir à bout: le géant s'est effondré, et pas une vitre n'a volé en éclats dans les environs.

Notre immeuble commence aussi à retentir des coups de marteau, des bruits de la scie et de la perceuse.

J'apprends que lundi les travaux démarreront dans notre appartement. Mais quel type de travaux? Nous exigeons du propriétaire que leur détail nous soit précisé: la législation veut, en effet, que la date de démarrage des travaux ainsi que leur nature et leur durée soient indiquées au locataire trois mois avant qu'ils ne débutent, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Je suis ronde comme une boule et la naissance chez nous est attendue pour le début juillet. Nos premiers ennuis de logement commencent en juin. La surprise est plutôt désagréable, mais il faut se rendre à l'évidence: pour tout l'appartement, nous n'avons plus qu'une seule arrivée d'eau à la cuisine (sans écoulement possible) et une seule évacuation aux W.-C. (privés de leur alimentation en eau) en raison des travaux effectués dans le reste de l'immeuble. Plus question de salle de bain et encore moins de machine à laver. Je transport consciencieusement mes seaux et mes bassines d'une pièce à l'autre: ironie du sort sans doute. Nous nous étonnons de cet état de fait auprès du propriétaire. Nous apprenons que l'eau pourra être rétablie quand les travaux débiteront chez nous. Pourtant, la fameuse lettre recommandée nécessaire à leur démarrage ne nous est toujours pas parvenue malgré nos demandes répétées. Curieuse situation... Il nous faut être concrets: la naissance est imminente, et nous trouvons asile chez des amis. La mi-juillet nous comble d'une superbe petite fille... puis du courrier tant attendu.

L'amélioration des conditions de notre logement consistera notamment dans l'installation du chauffage central, la pose de fenêtres à double vitrage; mais nous comprenons moins bien, par exemple, le remplacement d'une baignoire en parfait état par une baignoire du même type et la mise hors service du système de production d'eau chaude: le cumulus électrique nous a toujours rendu de bons et loyaux services. Ça peut paraître surprenant, et même choquant, dans le contexte économique actuel.

AOÛT arrive, et les travaux sont en cours chez nous: bruit, poussière, passage des différents corps de métiers. D'autres amis nous hébergent avec notre jeune bébé et, fin septembre, nous réintégrons enfin notre chez-nous: pour commencer, le long nettoyage contre la poussière infiltrée partout, et constater à notre surprise que les travaux ne sont toujours pas finis! Je vous épargnerai le détail des désagréments qui ont continué de ponctuer notre expérience en matière de rénovation de logement. Le moins que l'on puisse dire, c'est que, entre les déménagements successifs, la remise en état du logement, et la tension des relations entre locataire et propriétaire, il a souvent fallu faire contre mauvaise fortune bon cœur.

Pour terminer, un souhait: que, au fil de la rénovation du quartier, la Krutenau ne perde pas trop des habitants qui lui donnent son âme. Pour notre immeuble, il faut bien constater que les locataires ont quitté l'immeuble. Simple coïncidence!...

Gare aux augmentations de loyer: Il y a moyen, plutôt que de rechercher le tout-confort, d'améliorer partiellement le confort d'un logement.

Lorsqu'un immeuble locatif peut être conservé, ce qui est préférable du point de vue social, il faut prendre garde aux conséquences des travaux d'amélioration sur l'évolution des loyers. A la limite, si ces hausses sont insupportables aux ménages très modestes et qu'aucune procédure ne permet soit d'aider à y faire face, soit d'organiser un relogement convenable, il faut exceptionnellement utiliser les subventions et moyens ordinaires pour inciter à une amélioration partielle du confort, telle que l'installation de l'eau chaude sur l'évier et (ou) d'un W.-C. dans le logement, s'il apparaît que la modestie des travaux limite d'autant les hausses de loyer consécutives.

Non à la ségrégation sociale...

Certains quartiers, pour les raisons les plus diverses, suscitent une vogue propice à leur mise en valeur, mais difficilement supportée par leurs occupants les plus modestes. Transactions nombreuses et restauration spectaculaire se traduisent souvent par une hausse des loyers insupportable aux ménages peu fortunés. Quand il est trop brutal, ce mouvement peut causer des préjudices graves à la population originelle et aboutir à une ségrégation inacceptable. [...]

... comme le déclare également M. Pflimlin: «[...] Nous ne pourrions admettre que la modernisation souvent nécessaire des immeubles exigeant des investissements importants et aboutissant à un renchérissement des loyers, oblige les habitants à émigrer vers les quartiers périphériques. La rénovation de ces quartiers ne doit pas conduire à la ségrégation sociale.»

Cette déclaration est extraite d'un discours dans le cadre d'une exposition du Conseil de l'Europe organisée à Amsterdam et Strasbourg, sur la réhabilitation des vieux quartiers.

Un film, *Ces vieux quartiers qui ne demandent qu'à exister*, a été réalisé en 1976 par le Conseil de l'Europe sur trois quartiers, à Amsterdam, Venise et Strasbourg (Krutenu). Nous avons visionné ce film au CARDEK et tenons la bande sonore à la disposition des personnes intéressées.

Josie, Jojo et Vincent

rue Janet 14, rue Janet 14, rue Janet 14, rue Janet 14, rue Janet 14, rue Janet 14, rue Janet 14

Conte d'aujourd'hui

M. Lagneau, gentil gérant, nous prévint au mois de juillet 1979 qu'un spectacle-animation (particulièrement bruyant et sale) aurait lieu à partir du 1^{er} septembre. Cette animation serait menée par différents corps de métiers artistiques (peintres, couvreurs, électriciens, chauffagistes, etc.) et serait supervisée par un certain M. Coûteux, animateur diplômé de l'aménagement public.

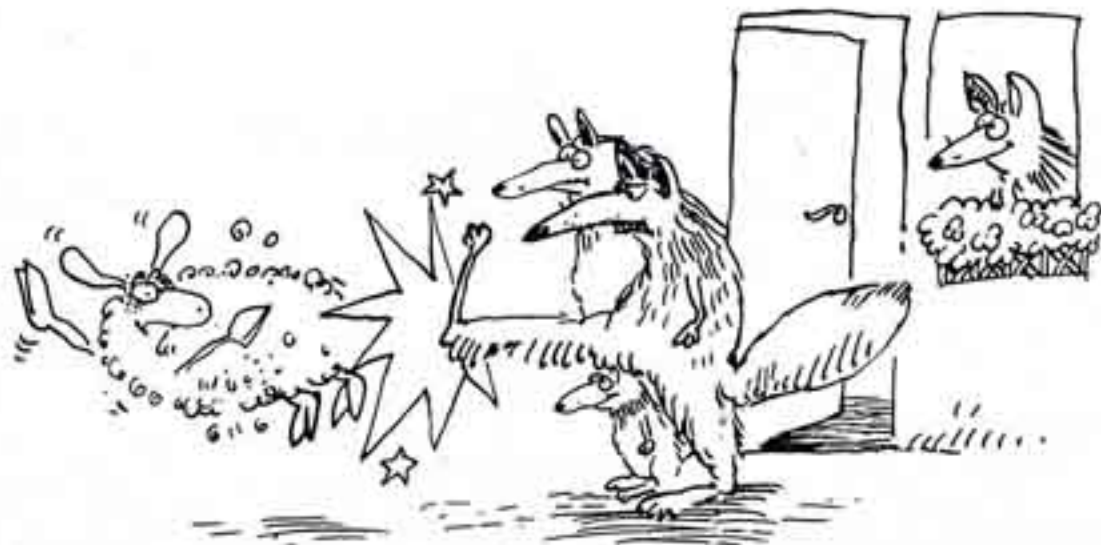
Le spectacle annoncé eut lieu, en effet, par roulement de perceuses et autres fracas, en *non-stop*, de 7 heures du matin à 6 heures du soir. Un spectateur-locataire applaudit à l'entrée de deux artistes à 7 heures précises, alors qu'il se trouvait encore dans les bras de Morphée, et ils arrachèrent les fenêtres de sa chambre à coucher sans crier gare. Le spectacle ne faisait que commencer. Un grand feu de joie était prévu pour pallier au manque de chauffage. Hélas! point de feu de joie et point de

cracheurs de feu. Ouf! on a eu chaud; le chauffage a failli se mettre en route à la date prévue. Le numéro suivant était constitué par les joutes nautiques: il s'agissait de se laver, de faire sa vaisselle ainsi que son linge dans la baignoire-sabot à eau froide. Durée du numéro: un mois et demi. Tous les soirs après 18 heures: danse du balai, obligatoire pour pouvoir respirer.

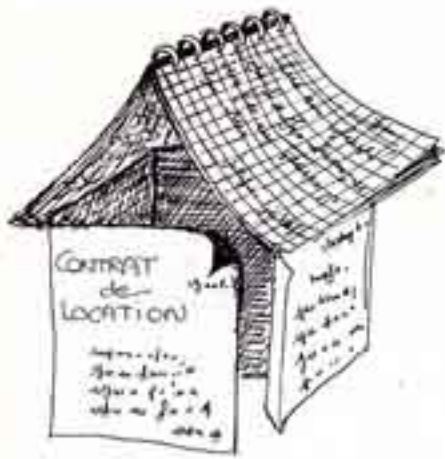
Les loups-cataires se réunirent en meute et se rebiffèrent contre l'agneau, trop gentil organisateur de ce spectacle décidément trop ringard. Ignorant superbement sifflements et quolibets des loups-cataires, le gentil gérant prolongea la super-production. Le spectacle n'étant pas encore terminé, les loups-cataires vous tiendront au courant dans le prochain numéro.

Ce n'est qu'un début, le spectacle continue.

Signé: LES LOUPS-CATAIRES DU 4^e ÉTAGE



Avertissement: Toute ressemblance avec des situations ayant réellement existées serait une coïncidence fortuite, voulue par les auteurs, locataires du 14, rue Paul-Janet.



la maison est en carton



pirouettes cacahuètes



le proprio l'a restaurée
pirouettes cacahuètes
et les loyers ont augmenté

les escaliers sont en papier

l'anah a subventionné
pirouettes cacahuètes
les logements s'ront conventionnés



les locataires ont dû se bagarrer
pirouettes cacahuètes
car les tiroirs étaient coincés



15, rue des Pêcheurs :

Quand les juristes violent délibérément la loi

Une entrée sombre, des appartements sans confort, souvent humides et mal éclairés, telles sont les caractéristiques des logements situés au 15, quai des Pêcheurs et au 3, rue des Bains.

En août 1979, des locataires en ont assez des loyers élevés qui ne correspondent en aucune façon au confort des logements. Des augmentations abusives, allant jusqu'à 25 %, ont été mises en pratique à partir du 1^{er} juillet 1979, alors que l'augmentation légale pour ce type d'appartements est de 8,5 %.

Sollicité, le CARDEK décide d'aider ces locataires dans cette affaire ; après enquête, la situation n'est pas triste :

- l'immeuble appartient à un syndic très connu à Strasbourg, homme de loi, qui devrait non seulement être au courant des législations, mais, surtout, les appliquer ;
- l'immeuble est presque entièrement occupé par des familles immigrées (Portugais, Espagnols, Maghrébins), et le propriétaire profite de leur méconnaissance de la langue et de la législation française pour leur faire signer n'importe quoi, donc leur demander des loyers exorbitants ;
- l'immeuble, vétuste, est théoriquement régi par la loi de 1948, mais le propriétaire, en bon juriste, ne l'applique en aucun cas ;
- les loyers dépassent en général de 10 à 30 % le plafond fixé par la loi de 1948 (surface corrigée) ;
- les charges se montent à des sommes dépassant largement les services rendus : eau, électricité des parties communes, enlèvement des ordures, et ne sont jamais accompagnées de justificatifs.

Rien que cela, et en passant sur les détails !

Quand les personnes sensées faire appliquer la loi, comme les syndics, se mettent à la violer, le tableau n'est pas toujours triste, ce d'autant plus qu'elles profitent de la situation difficile dans laquelle se trouvent aujourd'hui les familles immigrées pour imposer leur propre loi.

Une action est actuellement entreprise par les locataires, exigeant la stricte application de la loi.

Espérons que justice leur sera faite ! ■

Aménagement de la Krutenau :

DES QUESTIONS EN SUSPENS !

L'opération programmée de restauration en cours doit théoriquement se faire à l'aide d'actions d'accompagnement permettant un aménagement global de la Krutenau.

Or, après deux ans, le bilan social de l'opération est négatif : quant aux actions d'accompagnement, leur réalisation est aujourd'hui au point mort.

1^o Quel usage va avoir l'ancien cinéma Podium pour les habitants du quartier ? Malgré un démenti offusqué du maire, des informations convergentes semblent indiquer que le *Barabli* de Germain Muller, à l'étroit au mess des officiers, vienne s'installer à la Krutenau. Le Podium sera-t-il transformé en nouveau Maillon du centre-ville ?

N'oublions pas que le Maillon de HautePierre était destiné à être une maison de quartier dans les projets que prévoyait la municipalité. Or, aujourd'hui, seulement 3 % des spectateurs du Maillon sont originaires du quartier de HautePierre. Est-ce le fruit d'une volonté délibérée de la ville ?

Les habitants de la Krutenau ont déjà démontré par le passé leur volonté de disposer d'une maison de quartier qui leur soit utile et non d'un nouveau centre culturel de prestige. Quel sort lui sera-t-il réservé ?

2^o Sur le terrain vague de la rue de Lucerne, le parking, jusqu'ici sauvage, s'officialise ; à quand un parking payant ? Alors que la Krutenau manque d'espaces libres, la municipalité refuse toujours de mettre le terrain à la disposition des enfants et des habitants du quartier. Serait-ce pour mieux imposer le projet d'hôtel ou de silo à voitures ?

La liste serait longue (place des Bateliers, cour des Bœufs, etc.). Mais pourquoi un tel silence de la part de la municipalité ? Est-ce pour mieux nous mettre devant le fait accompli, le moment venu ? D'un côté, la ville pratique la concertation ; de l'autre, elle garde ses projets secrets pour mieux les imposer aux habitants. Le suspense continue ! ■



En théorie, le propriétaire est obligé de reprendre les locataires après les travaux, mais cela ne suffit pas car il est trop facile de décourager les habitants par des travaux trop longs et difficilement supportables, pour proposer en fin de compte un logement qui ne correspond ni dans son aménagement, sa taille, son prix, aux besoins de ceux-ci. Pour qu'une opération de réhabilitation d'un quartier comme la Krutenau atteigne ses buts, il faut aussi :

- Que les opérations-tiroir soient mises en place dès le début de l'opération.
- Que les propriétaires soient incités à entreprendre des travaux qui correspondent aux besoins des habitants.

Par exemple, pour la taille des logements : un propriétaire n'a pas le droit de diviser un logement de moins de 100 mètres carrés ; cela n'est pas suffisant à nos yeux pour les inciter à faire de grands logements (les logements actuels sont déjà trop petits).

Ou encore, pour le confort : notons que l'obligation de mettre aux normes pour conventionner n'implique pas l'installation du chauffage central, alors que presque tous les propriétaires l'installent. La mise aux normes prévoit juste l'installation du WC et de la salle de bain dans les appartements ; le WC séparé de la salle de bain pour les logements plus grands que 2 pièces.

● De plus, il est possible dans certains cas d'obtenir une dérogation pour ne pas retenir toutes les normes minimales, pour des raisons techniques ou même sociales : que ces possibilités soient recherchées et utilisées !

● Que les locataires soient informés sur leurs droits.

● Que les propriétaires respectent déjà les obligations qu'ils ont : annoncer à l'avance le détail des travaux qu'ils veulent effectuer et les conditions de leur exécution, le loyer après travaux afin que les locataires puissent « faire leurs comptes » et connaître le montant de l'APL à laquelle ils ont éventuellement droit.

● Que l'aide pour le logement des immigrés soit davantage connue. Cette aide permet au propriétaire de restaurer des logements qu'il s'engage à louer à des immigrés pendant 9 ans : ce sont des prêts à faible taux d'intérêt sur 9 ans, allant jusqu'à 25 000 F par logement, cumulables avec les subventions de l'ANAH.

● Que les limitations de ressources des locataires entrant dans un logement conventionné soient réellement contrôlées (le plafond de ressources correspond au plafond HLM majoré de 40 %).

D'autre part, il est prévu dans la convention type entre le propriétaire et l'Etat qu'un certain pourcentage des logements pourra servir à reloger des familles inscrites sur une liste prioritaire. C'est au préfet de décider le pourcentage de logements retenus. Or, le préfet du Bas-Rhin a retenu 0% jusqu'à présent (comme s'il n'y avait pas de besoins !), considérant certainement que cela serait pris comme une sanction par les propriétaires concernés.

Toutes ces obligations ne nous semblent pas une « atteinte » exagérée au droit du propriétaire. En effet, le propriétaire qui accepte de conventionner bénéficie en contrepartie d'avantages très importants :

● Les logements conventionnés sortent de la loi de 1948 ; les loyers peuvent grimper jusqu'à 87 F par mètre carré de surface corrigée. A titre de comparaison (prix du mètre carré, surface corrigée) :

loyer d'un logement conventionné 87 F
 loyer taxé loi 48 (pour un logement cat. 2C) 55 F
 loyer d'un logement HLM à Strasbourg 45 F

● Les subventions de l'ANAH sont majorées de 80 % par rapport aux subventions de base (ces subventions seraient toutefois majorées de 50 % en cas de mise aux normes sans conventionnement).

D'autres avantages pourraient être opérationnels, comme la mise à disposition par la ville ou l'ARIM de logements-tiroirs, car c'est théoriquement au propriétaire de trouver un logement provisoire, quand les travaux nécessitent le départ des locataires.

D'ailleurs, si cette « atteinte » au droit des propriétaires n'est pas acceptée par les pouvoirs publics, c'est la population modeste qui devra partir.

Voici donc différents points qui doivent être respectés, si la ville, l'ANAH et l'ARIM veulent se donner les moyens d'une politique de maintien des familles modestes dans les vieux quartiers du centre-ville et pour que les opérations programmées de restauration de la Krutenau et d'autres quartiers ne soient pas détournées de leurs buts.

Après, les pouvoirs publics pourront toujours faire de grandes déclarations d'intention !

JOSIE & VINCENT

L'aide personnalisée au logement, APL : si votre logement va être conventionné, ou si vous voulez entrer dans un logement conventionné, suivant vos ressources vous aurez droit à l'APL, nouveau type d'allocation-logement. Pour le calcul du montant de l'APL, voyez l'ARIM (2, rue Paul-Reiss) ou la Caisse d'allocations familiales.

Dans le cadre de l'opération programmée, une cinquantaine de logements HLM sont en cours d'aménagement à la Krutenau : ce sont des logements de 2 à 6 pièces (VOIR PNK n° 10). Une question toujours en suspens : quel sera le loyer de ces logements ? Ces logements sont attribués par la ville. Ils sont réservés aux habitants de la Krutenau et en priorité à ceux qui doivent quitter leur logement pendant des travaux de restauration (logements-tiroirs).

S'adresser à M^{me} STAAD
 POLICE DU BATIMENT
 CENTRE ADMINISTRATIF
 D'autres logements-tiroirs existent rue Paul-Janet : voir l'ARIM.

Krutenau: Le CARDEK conteste le succès de l'opération programmée

Le CARDEK (Comité d'action pour la réhabilitation sociale de la Krutenau), a l'habitude de lancer des pavés dans la mare. Il ne s'en prive pas, une nouvelle fois, en annonçant que « l'opération programmée lancée sur la Krutenau a été détournée de ses buts, car trop de locataires sont obligés de quitter leurs logements au cours des chantiers ou après l'achèvement des travaux ». Quels arguments viennent étayer cette affirmation, à un an de la fin de l'opération, lancée le 1er janvier 1978, et qui doit s'achever le 31 décembre 1980 ?

C'est un véritable cri d'alarme que lance le CARDEK. Plusieurs familles ont dû quitter la Krutenau, lorsque leurs appartements ont été remis à neuf, à cause des perturbations inhérentes aux travaux. Pour le comité de réhabilitation, cette situation est le résultat d'une insuffisance de logements-tiroirs, dont une cinquantaine seront achevés en 1980, c'est-à-dire largement après le début de l'opération-pilote développée à Strasbourg.

La mise aux normes de confort a également eu pour conséquence de réduire le nombre de pièces de certains logements : des « P 3 » se sont transformés en « P 2 » (« les propriétaires préfèrent les couples sans enfants » dénonce le CARDEK, « car les grandes familles sont chassées par la force des choses »). A cette accusation l'ARIM (Association de restauration immobilière) qui remplit le rôle de conseilère, répond qu'après la guerre, pour parer à la crise du logement, de nombreux appartements ont été fractionnés et qu'en fait les « agrandissements » actuels ne font que rétablir l'ordre des choses.

La deuxième constatation est encore plus grave : « les loyers sont trop élevés après la mise aux normes de confort » accuse le CARDEK. A titre d'exemple, prenons le cas d'un logement en catégorie 2 C régi par la loi de 1948 : avant les travaux, le loyer était calculé sur la base de 55 F le m² en moyenne. Certains coefficients (entretien, etc.) étaient également appliqués. Depuis le 1er juillet 1979, les logements conventionnés peuvent « grimper » jusqu'à 87 F le m² (à titre de comparaison, pour les HLM : 41,30 F le m²).

Le confort se paye cher

Pour expliquer ce « bond » : les avantages de la modernisation. Lorsque les locataires se voient doter d'une salle de bains et de WC à l'intérieur de l'appartement, il est évident qu'il leur faut payer l'amélioration. La charge supplémentaire est compensée par « l'aide personnalisée au logement » que touchent les intéressés... lorsqu'ils remplissent les conditions (revenus, etc.). C'est justement là où le bât blesse. Pour le CARDEK, trop de Krutenauviens ne peuvent prétendre à l'APL (non salariés, certains ouvriers migrants, etc.) ; d'autant plus que 50% seulement des logements (191 sur 346) seront conventionnés. C'est pourquoi les porte-parole de l'association pensent qu'en définitive, une partie des locataires intéressés seront pénalisés : il faut que le propriétaire engage des travaux importants, et ce dernier

n'est pas toujours disposé à adopter cette solution.

En outre le CARDEK se demande pourquoi des logements ne sont pas réservés à des familles prioritaires (occupants de logements surpeuplés, locataires expulsés, etc.) comme le stipule la convention type passée entre l'Etat et les organismes de réhabilitation (HLM, par exemple).

Quels moyens de contrôle ?

Enfin l'association s'interroge sur les moyens de contrôle susceptibles de vérifier si les textes législatifs sont bien appliqués. Existence-ils réellement ? L'article 19 de la convention type précise, en effet, « qu'au fur et à mesure des vacances des logements, ceux-ci sont loués à des familles dont les ressources annuelles n'excèdent pas un certain plafond (...) ». Qui est chargé de s'assurer que cette règle est bien observée ?

Critiquer est une bonne chose lorsque cette action est assortie de propositions. Le CARDEK présente une suggestion qui a le mérite de prendre en compte les intérêts des occupants des logements en mauvais état... mais qui ne fera certainement pas l'unanimité ! Il s'agirait tout simplement de se limiter « à des réfections légères » au lieu d'entreprendre des travaux importants sur de vieux immeubles (pose d'isolation thermique, etc.). Il est vrai que la rénovation totale de bâtiments anciens, qui n'ont souvent pas été entretenus pendant plusieurs décennies, coûte cher. Faut-il opter pour des solutions provisoires ou pour une restauration dans les règles de l'art ? Choix cornélien... et politique.

L. R.

DERNIÈRES NOUVELLES
 D'ALSACE

21.12.79

"Conférence de Pressé
 du CARDEK"

au Zouave... on raconte...

Le 10 octobre, tout va bien

Un autre genre de locataires

M^{me} X... vit au 3, place Saint-Nicolas-aux-Ondes depuis 4 ans, avec son mari:

— L'immeuble n'était pas bien entretenu; dans notre appartement, nous avons refait tout le circuit électrique, replâtré. Souvent, dans la maison, il y avait des inondations, à cause des canalisations qui lâchaient. La vieille dame du dessus plaçait des seaux au grenier les jours de pluie pour éviter que l'eau ne ruisselle du plafond.

Le propriétaire aimerait nous voir partir; certainement que nous sommes des locataires gênants, nous tenons à faire respecter nos droits. On a l'impression qu'il voudrait un autre genre de locataires.

Comme je suis enceinte, le logement sera trop petit après les travaux; il passera de 3 pièces à 2 pièces. Le propriétaire va faire sauter la douche que mon mari avait installée en dur, pour mettre une salle de bain. De plus, je n'ai pas confiance, il y aura un certain standing, mais de mauvaise qualité, on a l'impression que ça ne sera pas fait correctement.

Pour toutes ces raisons, M. et M^{me} X... ont déménagé avant Noël dans un quartier périphérique, bien qu'ils soient attachés au quartier de la Krutenau et aimeraient bien y retourner.

Les logements-tiroirs, c'est du bidon!

Deux autres locataires nous racontent l'épopée du logement-tiroir où ils doivent être relogés pendant les travaux.

— Avant les vacances d'été 79, l'ARIM a vachement poussé à ce qu'on sorte de nos logements, en nous promettant de nous reloger dans des logements-tiroirs au retour des vacances. En attendant, nous avons mis nos affaires dans l'ancienne épicerie.

Au retour des vacances: la panique: au 6, rue Paul-Janet, c'est le vrai chantier, il n'y a rien de fait, pas de fenêtre, pas de W.-C., pas d'eau, pas d'électricité. Z... et moi, nous étions à la porte, sans logement. J'ai logé chez une copine. Désespérée!

J'ai passé tous les jours à l'ARIM, mais tous les jours et tous les jours. Finalement j'ai dû réussir à leur communiquer ma panique.

Avec la copine qui ne pouvait pas m'héberger plus longtemps; j'ai fini par venir avec mon matelas et mes affaires. Le jour de mon installation, ils ont mis l'eau, l'électricité. Il manquait toujours des carreaux aux fenêtres! Et les ouvriers de dire: tout ce qu'on ferait pas pour vous, on peut pas laisser une jeune fille comme ça!

En fait c'est une honte, il a vraiment fallu se bagarrer!

— Un reproche qu'on peut leur faire, c'est qu'ils promettent sans tenir!

Le logement de Z... vient de se terminer en janvier. Résultat, elle a pris un appartement à Eschau et ne reviendra probablement plus.

L'APL, j'y crois pas!

— L'APL, j'y crois pas! si je gagne plus, je paie plus de loyer, ça ne m'intéresse pas!

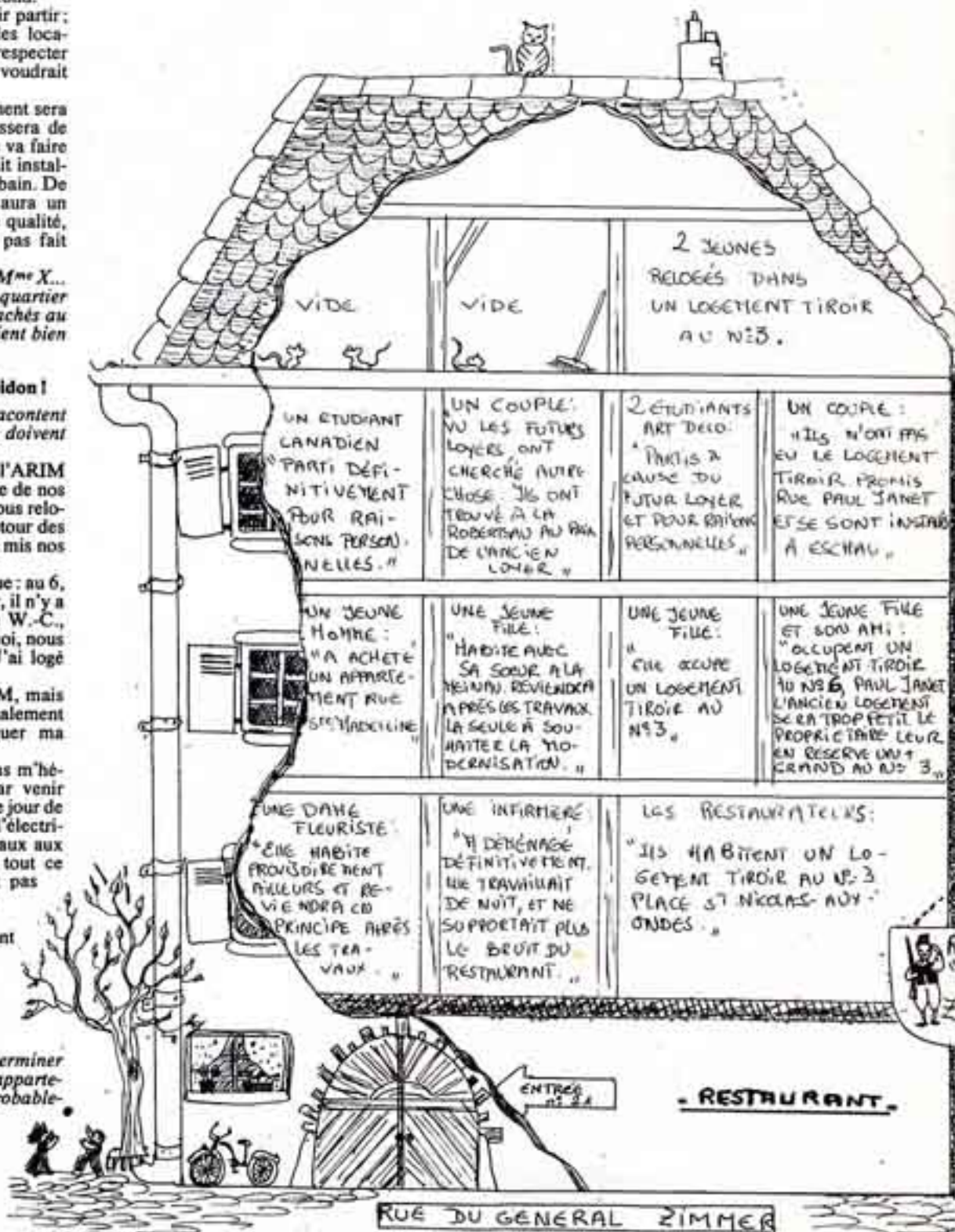
— Je préfère avoir un logement moins confortable et le retaper. J'm'en fous d'une salle de bain, je peux très bien installer une douche moi-même, en plus, les bains municipaux ne sont pas loin. Quand on te l'explique, ça te paraît vachement bien, mais en fin de compte, c'est pour rouler les gens.

— A la réunion du 10 octobre, salle Sainte-Madeleine, j'avais envie de bondir, à les entendre dire tranquillement que cela se passait bien, que l'opération se déroulait bien!

— Moi je bouillais, mais j'étais pas sûre d'être dans le coup, et je n'osais pas prendre la parole. De plus, du côté de l'ARIM, on me jetait de ces coups d'œil...!

— Le pire, c'est qu'on ne peut pas leur en vouloir. Le propriétaire, pareil. Ils prennent des airs si tragiques, si patauds! Ils vous répètent: « On fera tout ce qu'on pourra! »

— C'est du bluff, tout ça. Et ça fait tout l'hiver que ça dure.



Un bilan social peu réjouissant

Aberrations des critères de subvention

La réparation d'équipements anciens n'est pas subventionnée. Ainsi, une propriétaire, qui a préféré réparer la porte en chêne de l'entrée de son immeuble, aurait été gagnante financièrement en la remplaçant par une porte neuve d'une moins bonne qualité.

Souvent, les locataires ont installé une baignoire ou une douche eux-mêmes, qui les satisfait amplement. La restauration consiste à remplacer cet équipement par un autre; on vous enlève votre baignoire ou votre évier pour en installer un autre, pareil, mais souvent de moins bonne qualité. Et souvent on constate des malfaçons à tire-larigot, des murs « en carton »...

Le standing et le prix de l'appartement augmentent-ils avec un bidet, hop! on vous coince un bidet dans une salle de bain déjà si petite... La mise aux normes, c'est aussi: pas de WC dans la salle de bain et hop! les deux sont simplement séparés par une mince cloison qui ne sert qu'à perdre de la place et réduit l'espace du WC et de la salle de bain au strict minimum. Pas moyen de tomber, les cloisons vous soutiennent de toute part.



Les logements-tiroirs: ils sont complètement coincés!

Au 6, rue Paul-Janet: 8 logements-tiroirs. Trois seulement sont occupés depuis l'automne 79, trois autres viennent enfin d'être terminés et rendus habitables, ce mois de janvier 80.

Pendant ce temps, les fameux logements-tiroirs neufs construits par les HLM ne seront prêts qu'en fin 80. De même, si tout va bien, la deuxième tranche de HLM dans l'îlot du Renard-Préchant démarrera à la fin de l'année. Il était temps! Quand l'année se terminera, l'opération programmée de restauration de la Krutenau prendra fin également... Soudainement que certaines restaurations continuent en 1981 pour utiliser ces logements-tiroirs.

L'A.P.L., c'est pas ça!

L'APL ne joue pas son rôle, puisque les habitants préfèrent ne pas en bénéficier et surtout n'y croient pas.

De plus (pour les habitants qui réussiraient à rester dans leur logement restauré), l'APL et l'obligation de louer les logements sont garantis pour 9 ans; et après? 9 ans passent vite; le départ des habitants modestes des quartiers centraux vers la périphérie n'est-il pas tout simplement repoussé de 9 ans?

Les habitants préfèrent trouver des conditions de logement qui conviennent à leurs moyens et ne veulent pas être assistés.

De toute façon, il semble qu'actuellement, personne ne contrôle si les logements sont effectivement loués à des familles qui ne dépassent pas le plafond de ressources exigé pour rentrer dans un logement conventionné. Un propriétaire nous a confié ses réticences à vérifier les ressources de ses locataires ou futurs locataires et ne tient pas à porter de responsabilité en cas de fausses déclarations. Il s'est plaint des démêlés qu'il a avec les textes et une machine administrative trop complexes et pas au point.

Une opération programmée de restauration détournée de ses buts?

Le 10 octobre 79, dans la salle Sainte-Madeleine, le maire fait un bilan élogieux de ce qui se passe à la Krutenau depuis le 1^{er} janvier 1978: 314 logements restaurés en un an et demi, 200 logements mis aux normes dont 142 conventionnés.



La presse — *Dernières Nouvelles d'Alsace, le Monde* — la presse spécialisée — *le Moniteur des travaux publics* — parlent d'une opération exemplaire. Mais personne, sauf le CARDEK, ne parle de l'absence de logements-tiroirs, personne ne parle des augmentations de loyer, de l'absence de contrôle de l'occupation des logements conventionnés, des difficultés qui se présentent pour les locataires qui vivent ces chantiers, des locataires qui partent parce que le chantier est trop long, que le logement ne correspond plus à leurs besoins et parce que le loyer est trop cher.

Dans le bilan de la ville, on ne parle pas non plus du rôle de l'APL, qui devrait permettre aux locataires de supporter les augmentations de loyer. En fait, à l'heure actuelle (janvier 1980), 19 locataires touchent l'aide personnalisée au logement, alors que de nombreuses familles, mal informées, y auraient eu droit, si elles n'étaient pas parties.

Ca, c'est le bilan social de l'opération. Cela mérite une réflexion sur la fin de l'opération programmée à la Krutenau et pour ce qui s'y passera par la suite, pour les opérations programmées à venir du secteur sauvegardé (Finkwiller, Petite-France), de Schiltigheim, etc.

Si la ville veut stopper l'exode des populations modestes, des familles... des immigrés... des quartiers centraux vers les quartiers périphériques, et, pourquoi pas, réamorcer un contre-courant, il ne faut pas seulement construire 85 logements HLM à la Krutenau, comme cela est prévu (50 sont actuellement en chantier).

Le point de vue du propriétaire

Nous avons eu l'occasion, également, de rencontrer M. Y..., propriétaire des deux immeubles, qui nous a fait part de son point de vue et de ses difficultés.

Les immeubles avant les travaux. — M. Y... nous parle de ses difficultés à entretenir les immeubles, il estime s'en être beaucoup préoccupé pour qu'ils ne se dégradent pas, et cela à perte, la rentrée des loyers ne suffisant pas à couvrir les frais d'entretien.

— Certains locataires pinaillent pour 100 à 150 F d'augmentation de loyer, alors que cela ne suffit pas pour remplacer trois tuiles sur le toit. Je ne suis pas un propriétaire embêtant : ce que je cherche, c'est que la maison tourne, et la paix dans les ménages.

— **Qu'est-ce qui vous a poussé à engager des travaux ?**

— Il fallait faire quelque chose, ça ne pouvait pas rester comme cela. Il faut vivre au goût du jour ; les locataires vivaient dans l'inconfort, certains dans la crasse même. Je n'ai pas beaucoup d'argent, et quand la possibilité d'une restauration, avec mise aux normes, donnant droit à des subventions s'est présentée, j'ai saisi l'occasion. Et puis, je fais tout ou rien ; quand je fais quelque chose, je le fais bien.

Les problèmes techniques. — M. Y... aurait préféré mener de front la restauration des deux immeubles ; cela aurait été plus valable financièrement et plus rapide. Mais l'ARIM a opposé un refus de principe, à cause du relogement des habitants. Ainsi, pour le deuxième chantier, il faudra recommencer toutes les démarches auprès des entreprises.

De plus, le prix de revient augmente de 1 % par mois alors que les subventions allouées ne sont pas indexées.

En choisissant les entreprises les moins chères, M. Y... est obligé de mettre la main à la pâte ; pas seulement pour contrôler, mais aussi pour travailler :

— Je bosse en ce moment 18 heures par jour pour payer ces travaux et je travaille sur le chantier tous les samedis. J'y passe pratiquement tous les jours. De plus, j'ai fourni une bonne partie du boulot d'architecture. A l'ARIM, ils sont débordés, ils ont trop de travail ; comme ils refusaient ma coopération, j'ai trouvé un architecte moins cher.

Malgré cela, M. Y... estime qu'il rentrera dans ses frais dans 20 à 25 ans seulement. (Les estimations de l'ARIM, mais pour un autre immeuble, sont de 5 ans.)

M. Y... a opté pour le chauffage central électrique :

— L'installation est moins chère que pour le chauffage au gaz. D'autre part, la consommation de gaz risque de revenir aussi cher, ou plus cher que l'électricité d'ici un à deux ans. Et puis, si le gouvernement opte pour le programme nucléaire maximum, il faudra bien utiliser toute cette énergie.

Cependant, M. Y... prévoit de garder les cheminées ; un conduit par appartement, pour pouvoir revenir un jour à un chauffage autre que le chauffage électrique.

Le relogement pendant les travaux :

— Certains locataires n'ont pas été coopérants, ils n'ont pas cherché de logement par eux-mêmes.

L'ARIM a opposé un refus de principe au projet de restaurer les deux immeubles en même temps ; il aurait fallu mettre à disposition des locataires un maximum de logements-tiroirs, alors qu'en procédant en deux étapes, certains logements du 3, place Saint-Nicolas-aux-Ondes ont servi de logements-tiroirs aux locataires du 2, rue du Général-Zimmer, restauré en premier.

— **Il nous semble que les travaux entraînent le départ de certains locataires ?**

— Tout le monde peut rester et être relogé dans la maison.

Il y a eu des moments vraiment très très bien dans cette maison

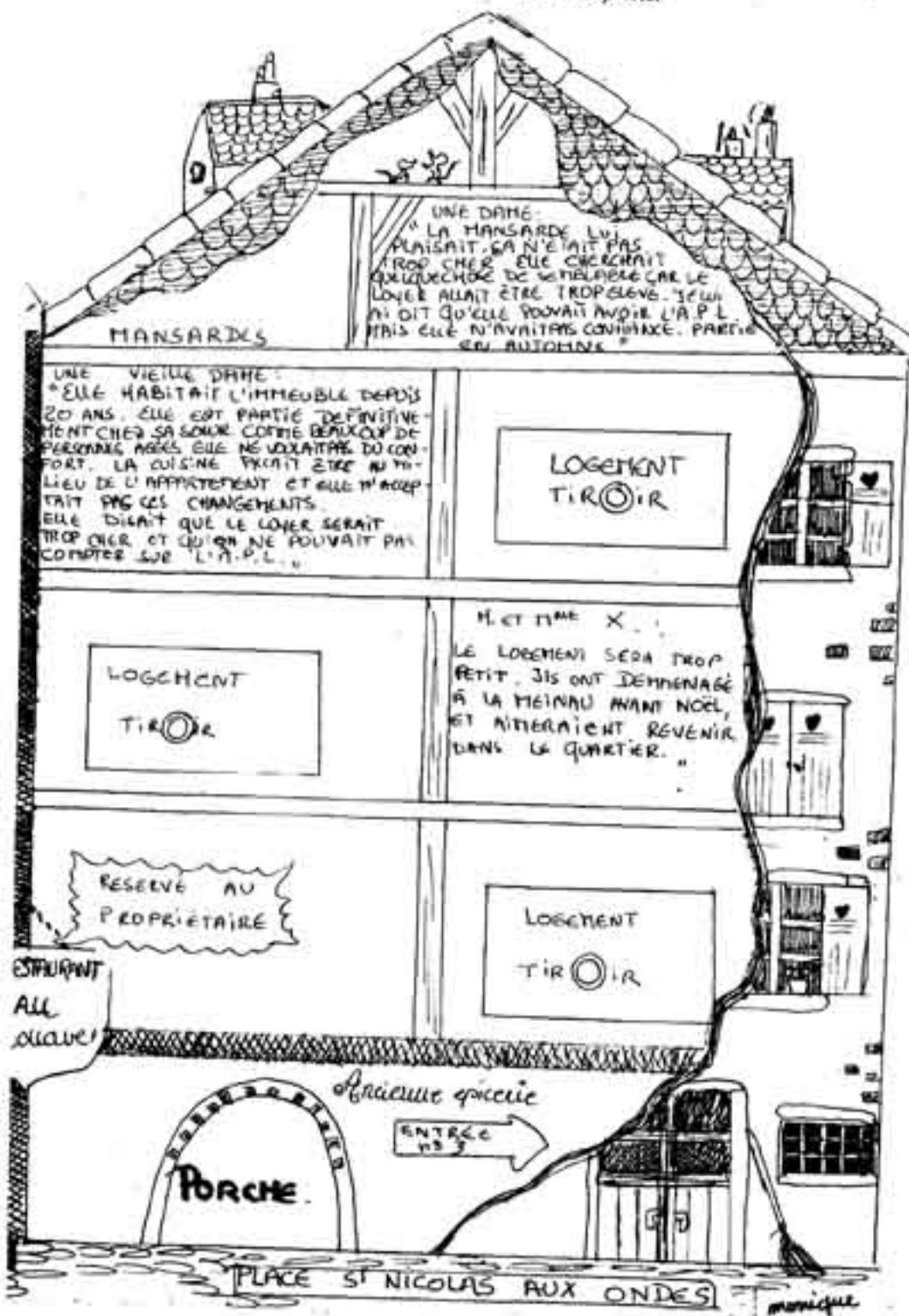
— J'habite au 21 depuis très longtemps maintenant ; les habitants étaient des célibataires, des couples, non mariés, et il y a toujours eu des vieux. Il y a toujours eu aussi deux élèves de l'école d'architecture ; quand ils partaient, ils étaient remplacés par d'autres. De même qu'il y avait toujours des étudiants en chimie et en psycho. Les appartements libres étaient connus de bouche à oreille.

On pouvait bien vivre là, parce qu'il n'y avait pas de commentaires. Une très vieille dame qui habitait là, et qui avait peut-être 90 ans, nous disait : « Amusez-vous tant que vous êtes jeunes, faut profiter de la vie ! »

Les charettes

— Quand les élèves d'archi passaient leur diplôme, ils devaient réaliser le plan d'un projet avec une maquette. La dernière soirée, ils étaient pris de court et c'était la panique !

Toute la maison s'y mettait : tous les voisins étaient là, à donner un coup de main, à faire à manger, un café, à découper des petits morceaux de balsa, de papier, de moquette... pour les dernières petites retouches de la maquette. Et ça durait toute la nuit !



La Krutenau : enjeu d'une capitale européenne ?

L'opération programmée de restauration décidée sur la Krutenau sur une période de 3 ans (78-79-80) est-elle une simple opération technique visant à améliorer, comme le disent ses promoteurs, la situation de notre quartier, ou constitue-t-elle un facteur de changement de population et une transformation discrète mais profonde de notre cadre d'habitation et de vie ?

En fait, pour mieux comprendre ce qui nous arrive, n'est-il pas préférable d'ouvrir notre champ d'appréciation et de vision ? Cela nous permet de mieux cerner notre quotidien, dans le cadre d'une évolution de la politique nationale en matière d'urbanisme et son répondant sur l'agglomération strasbourgeoise, donc à la Krutenau.

LE NOUVEL ENJEU URBAIN

Au début des années soixante-dix, les caractéristiques de la politique urbaine au plan national tournaient autour de la notion de quantitatif, et ce presque exclusivement : c'est le projet de voie expresso rive gauche à Paris et les projets de grande percée à la Krutenau.

C'est l'ère de la rénovation à outrance (on rase tout et on reconstruit du neuf) où les promoteurs ne voient nullement leurs activités limitées par un certain nombre de textes législatifs ou municipaux restrictifs. C'est aussi l'ère de l'affrontement entre les décideurs et les habitants et leurs associations sur ces projets.

La prise de conscience par les autorités de l'enjeu que constituait l'espace urbain fit évoluer cet état de fait par la mise en avant d'une politique globale beaucoup plus souple, bien plus discrète quant à sa logique, tant sur le fond que sur la forme. On ne parle plus, aujourd'hui, uniquement de rénovation ; la restauration a pris le dessus. Ceci afin de conserver, dit-on, à une ville ou à un quartier son originalité, son cachet et la manière de vivre de ses habitants.

Les organismes publics favorisent l'aide au locataire (aide personnalisée au logement [APL]) et non plus l'aide à la pierre comme auparavant. Mais n'oublions pas qu'en coupant l'APL et les subventions accordées aux propriétaires dans le cadre de l'opération programmée, ceux-ci sont gagnants à deux fois. D'une part, ils voient leurs subventions accrues de 80% en cas de conventionnement, et, d'autre part, ils sont assurés de percevoir des loyers relativement élevés du fait du conventionnement, qui sort les immeubles du domaine de la loi de 1948. L'investissement qu'ont consenti les propriétaires est donc rentabilisé bien plus rapidement.

Mais ce qui caractérise aussi cette nouvelle politique urbaine, c'est la mise en avant du thème de la "qualité de la vie" dans les choix d'aménagement urbain, thème ô combien à la mode, qui permet de faire passer aux yeux des

habitants des projets banalisant un quartier qui, hier encore, se caractérisait par un certain type de structures favorisant les relations entre ceux qui y vivaient.

Un autre tournant de cette politique est la mise en place de structures de concertation dans le cadre des opérations d'aménagement entre les décideurs et les associations d'habitants. C'est le cas de la Cellule technique Krutenau et de l'opération Habitat et Vie sociale au Neuhof que la municipalité a ouvertes au CARDEK et au Collectif du Neuhof. C'est l'expérimentation de l'expérimentation sociale.

DES MOYENS ADÉQUATS POUR UNE CAPITALE EUROPÉENNE

Ne pas placer l'aménagement de la Krutenau et d'autres quartiers de Strasbourg dans la perspective du siège du Parlement européen dans notre ville, n'est-ce pas se priver d'un paramètre capital nous permettant d'étudier et d'analyser, donc de réagir, ce qui nous arrive ?

La municipalité mène une politique de prestige. — Pour la municipalité, et M. Pflimlin, député européen, en particulier, Strasbourg doit devenir cette capitale, et ils se donnent les moyens pour arriver à leurs fins. C'est d'abord une politique de prestige avec la mise en place de structures coûteuses comme le Palais des congrès, le Maillon, le projet voté et non moins coûteux des tramways (en souterrain, s'il vous plaît), qui ne résoudront en aucun cas les problèmes ni des lieux d'expression culturelle, ni ceux des transports en commun de la Communauté urbaine.

A l'aide des moyens d'information (Dernières Nouvelles, FR 3, etc.) et des gros commerçants de la ville, la municipalité fait tout son possible pour détrôner Luxembourg ; et ce sans se soucier des conséquences pour la population strasbourgeoise (augmentation brutale des loyers, par exemple). Notons juste la construction des bureaux du Parlement européen en un an au lieu de deux et les projets de refonte d'une partie de la Robertsau.

La ville aménage les quartiers périphériques en conséquence. — Mais, pour être cette capitale européenne tant convoitée, Strasbourg doit être une "ville propre" ; il s'agit donc de repenser un certain nombre de quartiers.

• A l'Unterelsau, la destruction d'une unité d'habitation est en projet (rue Delacroix).

• Le projet de HautePierre II se précise, mais le type d'habitat sera différent par la mise en place de semi-collectifs en copropriété et non en location : formule permet-

Le lourd dossier de la restauration

Des travaux de modernisation dans un immeuble habité ne sont jamais une simple affaire ; ils sont souvent à l'origine d'un bouleversement important dans la vie de l'immeuble et de ses habitants.

Parce qu'ils n'ont pratiquement pas leur mot à dire quant au choix des travaux, à leur déroulement, parce que la conséquence inéluctable et capitale des travaux est une meilleure rentabilisation financière de l'immeuble, les locataires redoutent souvent plus qu'ils ne le souhaitent la perspective d'un chantier.

Il y a, à la base du problème, et ceci quelles que soient les intentions du propriétaire, des conditions qui ne sont pas réunies pour que l'amélioration de l'habitat ait les meilleures chances de correspondre à ce que souhaitent les habitants : l'absence de pouvoir du locataire — accentué par une mauvaise information sur ses droits de locataire et le non-respect de ses devoirs par le propriétaire.

Le propriétaire, qui est le détenteur du pouvoir, voit cependant ses décisions largement orientées, d'une part, par les critères de subventions dont il peut bénéficier et, d'autre part, par la nouvelle politique nationale du logement.

à la Krutenau

La nouvelle politique du logement... dans la pratique... à la Krutenau

L'opération programme d'amélioration de l'habitat (OPAH) à la Krutenau (décidée par la municipalité et démarrée en 1978) est un premier pas de l'État vers la mise en place de la nouvelle loi sur le logement (mars 1977).

L'État veut se désengager au niveau de l'ensemble de l'aide à la construction (par exemple, les prêts aux organismes HLM sont moins importants). Par contre, il fait porter son effort sur l'aide à la personne, en instituant petit à petit l'aide personnalisée au logement (APL), qui tient mieux compte de l'évolution des ressources de chaque ménage ou individu et du prix du loyer que l'allocation-logement, et doit permettre à des personnes à faibles ressources de bénéficier du confort dans leurs logements.

Ceci permettrait, en théorie, d'éviter la ségrégation, en maintenant des familles modestes dans les quartiers anciens comme la Krutenau.

Dans le cadre d'une OPAH, un propriétaire a la possibilité de conventionner. Le conventionnement est un contrat entre le propriétaire et l'État, par lequel, d'une part :

- les subventions de l'ANAH sont majorées ;
- le propriétaire est tenu de faire certains travaux : ceux de mise aux normes minimales d'habitabilité ;
- il est tenu de louer pendant 9 ans (c'est d'ailleurs une obligation liée à l'obtention des subventions ANAH en général) ;
- d'autre part :
- le locataire peut toucher l'aide personnalisée au logement ;
- les logements qui se vident sont réservés à des personnes ayant des ressources inférieures à un certain plafond (plafond HLM plus 40 %).

Ainsi, le gouvernement dit avoir pris des mesures pour éviter que les travaux d'amélioration ne soient à l'origine du départ des locataires ; des mesures sensées remédier au mauvais entretien ou au manque de confort dans l'habitat ancien, en permettant une augmentation des loyers et le maintien des habitants, par l'APL.

Le cycle restauration - conventionnement - aide personnalisée au logement a donc été créé. Mais ce cycle ne tourne pas rond : les habitants de plusieurs immeubles restaurés nous l'ont fait constater. Deux ans après le début de l'opération programmée, nous pouvons faire un premier bilan et poser des questions.

Les habitants concernés sont-ils réellement les bénéficiaires de l'opération ? Restent-ils ? Partent-ils ? Pourquoi partent-ils ?

Dans les pages qui suivent, des habitants de trois immeubles nous racontent comment ils ont vécu la restauration de leur logement. Dans l'un d'entre eux, les locataires sont restés dans leur appartement, malgré la gêne, alors que, dans un autre, la plupart étaient sensés être relogés provisoirement pendant la durée des travaux dans d'autres logements, appelés *logements-tiroirs*. Dans le troisième, tous les habitants sont partis définitivement, pendant les travaux, découragés.

La nouvelle politique du logement et ses intentions... tout à fait louables...

Les intentions, elles sont données dans les déclarations officielles, les circulaires, nombreuses, qui visent à mettre en place une nouvelle politique du logement. Tout y est dit et si bien dit qu'il suffit d'en reproduire quelques extraits.

Ci-dessous, la circulaire (du 3 mars 1977 relative au fonds d'aménagement urbain et au groupe interministériel Habitat et Vie sociale, Journal officiel de la République française, "le Premier ministre à Messieurs les préfets") où l'on parle de la "diversité et des racines qui font la richesse de la vie sociale [...] d'opérations plus modestes et plus respectueuses du patrimoine existant et de ses occupants [...]"

La vie quotidienne de plus grand nombre des Français doit beaucoup à la qualité de leurs villes. Or, celles-ci, façonnées par les siècles, souffrent de plusieurs maux : leurs quartiers anciens, envahés par une circulation pour laquelle ils n'étaient pas faits, offrent des logements au confort parfois sommaire ; leurs quartiers nouveaux, construits au rythme de pressants besoins, disposent rarement de la diversité et des racines qui font la richesse de la vie sociale. Surtout, leur transformation anarchique fait peser sur notre société la menace d'une très dangereuse ségrégation sociale.

Afin d'améliorer la qualité du cadre de vie et de réduire les inégalités, comme le prescrit le VII^e Plan, le Gouvernement a décidé de mettre en place les instruments nouveaux d'une politique de longue haleine dans ce domaine. Vous veillerez à lui donner toute son efficacité en utilisant au mieux les moyens disponibles.

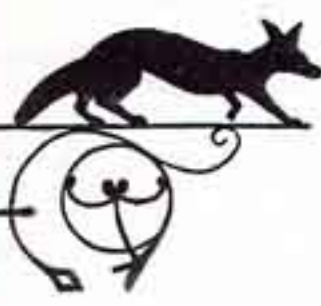
En premier lieu, les interventions massives qui bouleverseraient des quartiers entiers devront laisser place à un enchaînement d'opérations sensiblement plus modestes, plus respectueuses du patrimoine existant et de ses occupants. La mise en valeur des villes doit commencer par une politique très active de réhabilitation de l'habitat, les constructions neuves s'intégrant soigneusement aux sites ; la réforme en cours du financement du logement doit donner toute son ampleur à une telle politique.

En second lieu, les opérations d'aménagement devront être composées au vu des besoins à satisfaire et non résulter de l'application de procédures rigides. Cela conduira souvent à combiner les types d'interventions possibles pour définir un programme étroitement adapté à la situation locale. La qualité de la vie sociale et de son cadre architectural devront guider les choix autant que les considérations fonctionnelles telles que les exigences de la circulation. La priorité accordée aux ménages très modestes devra prendre des formes plus diverses que la simple réorption de l'habitat insalubre ; une réhabilitation de l'habitat vétuste adaptée à ses occupants remplacera, chaque fois que nécessaire, la destruction systématique actuelle.

D'autre part, on reconnaît qu'on faisait un peu n'importe quoi, n'importe comment.

D'autre part, les opérations d'aménagement du tissu urbain elles-mêmes se sont trop souvent voulues spectaculaires et peu respectueuses des formes urbaines existantes, prévoyant parfois des bouleversements peu justifiés.

Il est également regrettable que la volonté sociale du Gouvernement ne trouve pleinement sa place et ses moyens que dans une seule procédure : la réorption de l'habitat insalubre. C'est toute la politique urbaine qui doit prendre en compte les finalités sociales, et toutes les opérations qui doivent bénéficier de moyens sociaux efficaces.



Bim Fuchsdenentenpredigt, grad vis-à-vis

Elf Meter un sewenevierzig Zentimeter hoch
 Vier Meter dreiesechzig Durichmesser em schenschte Frühjohrslaub
 Achtesewezig Zentimeter Durichmesser am Stamm un e alt's Ieleloch
 Wurtzle bis in d'r Krütenauer Giesse nin, un e Stammbaum alt wi de Staub
 E jo! Ich bin d'r Baum wo g'müedlig g'wachse isch uff'm Plätzel
 bim FuchsdenEntenpredigt, grad vis-à-vis.

Un dort, uff d'sell'm Plätzel, haw ich als von de Sonne b'schüetzt:
 d'r Grossvater wo uff'm Bank si' Büechel läst,
 d'Grossmüeder wo en de Düwe z'fresse bringt,
 oder de Plattmacher wo schloft, sini Flasch Rotwyn und'r'm Arm,
 oder 's Vejele wo im Krach un im Rauch von d'r Stadt e bissele Ruej suecht.
 Egal! e Baum isch füber alli do.

Jetzt bin ich awer z'alt un z'krumm.
 So nehm ich e andere Dienscht, denn sie han mich abg'säjt, vesäjt,
 mini Wurtzle üssg'numme un 's Loch wieder züg'schüfelt.
 Zitt'r her isch ke Baum meh
 bim FuchsdenEntenpredigt, grad vis-à-vis.
 Üss mi'm Holz were ke Giege g'macht,
 vielleicht e Wüerfel füber e Kind,
 e Stock füber e alter Mann oder e guet's Fier.
 Egal! e Baum isch füber alli do.

Litt, han Ihr üewerhaupt g'sehn dass ich nemmi do bin?
 Han Ihr üewerhaupt g'sehn dass ich do bin g'sin?... Vielleicht net?
 Oder wie de Autofahrer wo an mine Stamm gebummst isch,
 wo so g'fluecht het un mich abgekotzt het
 weil ich do stand un siner Wawe kapüt gemacht hab.
 Litt, ich hab Eich als g'sehn durichfahre in ejri Auto
 immer meh un immer schneller,
 wie Ameisse noch'm e Dritt in ihr Nescht.

Allez adie, un nix füber unguet.
 Ich hab mini Kernle en alli Wind durich d'Stadt g'säjt,
 un miner letscht Wunsch wär, dass eins en d'r Bode vom Plätzel g'falle isch.
 Wenn Ihr das Kernle üsswachse lon, dann steht wieder emol e Baum,
 bim FuchsdenEntenpredigt, grad vis-à-vis.



Interview: Frantz Keck

L'affaire 21-23, rue Sainte-Madeleine (Suite et fin)

La cour d'appel de Colmar vient de confirmer les jugements du tribunal d'instance de Strasbourg:

- le jugement d'avril 1978 qui condamnait Metzger (SCI Madeleine) à restituer des caves et à remettre les logements en état dans un délai de un mois (les cheminées ayant été enlevées);
- le jugement de juin 1978 qui le condamnait à payer des frais d'astreinte pour le retard à exécuter la première condamnation.

Mais les sommes dues à chacun des locataires ont considérablement diminué: chaque locataire touchera entre 3000 et 5000 francs. (La cour d'appel de Colmar semble être une des plus réactionnaires de France en matière de droit du locataire.)

La consolation de voir Metzger condamné à environ 50000 F (frais de justice compris) est maigre quand on mesure le profit qu'il retire en vendant ses logements un à un.

Mais enfin, on a tout de même gagné. Pour le CARDEK, comme pour les locataires, la colère monte: c'est une condamnation de correctionnelle qu'il faudrait pour arrêter ce gangster de l'immobilier.

Quatre ans après le début des travaux abusifs, la vie continue dans la rue Sainte-Madeleine. Toutefois les logements sont à vendre, et à Metzger tous les procédés sont bons pour trouver un acquéreur: il raconte aux candidats que les locataires veulent partir. Rue Sainte-Madeleine, la vie continue... difficile.

COMITE D'ACTION POUR LA REHABILITATION DE LA KRUTENAU - CARDEK

- Réunion tous les lundis de 19 h à 21 h.
- Permanence tous les jeudis de 18 h à 20 h.

16, rue de l'Abreuvoir (rez-de-chaussée)

PREMIERES NOUVELLES DE LA KRUTENAU - N°11

Supplément à «Uss'm Föllik» n° 434 Directeur de publication: Michel Arnould - Commission paritaire n° 53 675
Composition: J.B.H. COMPO, 3b, rue Paul-Janet, Strasbourg
Imprimeur: Ets R.-G. SCHMALTZ, Eckwersheim

ABONNEMENT aux Premières Nouvelles de la Krutenau: 6 numéros, 15 francs

ADHESION AU CARDEK (donnant droit au journal) 20 francs par an, à envoyer au CARDEK, ou à verser sur compte CNDP 1088-170423-45

Sommaire du numéro 11

- 2-3 Editorial: La Krutenau, enjeu d'une capitale européenne
- 4 Cellule technique Krutenau: Bilan d'une réunion

Le lourd dossier de la restauration de la Krutenau

- 5 Un conte d'aujourd'hui
- 7 « Quand on ne dit rien, on se fait avoir » (interview de deux familles du 14, rue Paul-Janet)
- 8-9 Au Zouave... on raconte
- 10 Rénovation...
- 11-12 Dans ce lourd dossier: Un bilan social peu réjouissant
- 13 Pirouette, cacahuète...
- 14 Quand des juristes violent délibérément la loi
Aménagement de la Krutenau: Des questions en suspens
- 16 La fin de l'affaire Sainte-Madeleine
Petites et grandes annonces
- 16 Gedichtel: Blim Fuchsden Entenpredigt, grad vis-à-vis

dessins: Mérel, Monique Bienmüller.

PETITES ANNONCES

- Cherche un petit réfrigérateur d'occasion. S'adresser à Marianne HAZZAN - 4, place du Foin, 67000 Strasbourg.
- Cherche un local de 80 à 100 m² pour restaurant végétarien. Si vous connaissez un tel local, contactez Jacques LAURVOL, 8, rue des Bouchers.

- Cherche 2 vieux vélos. S'adresser à Danièle TARDIF - 8, rue Fritz.
- Vends appareil photo Polaroid Colorpack 88 Land Camera avec film (8 poses), flash et piles: 90 francs. S'adresser à M. BERGMANN (le matin) - Tél. 35.25.22.

Renseignements juridiques gratuits

Le Groupement d'informations juridiques d'Alsace (G.I.J.A.) tient une permanence tous les lundis de 19 h à 20 h au 13, rue du Général-Zimmer. Des renseignements juridiques gratuits seront donnés aux habitants du quartier qui le désirent.

Atelier couture

Plusieurs dames voudraient prendre des cours de couture, ou simplement se retrouver pour coudre et échanger leurs trucs et idées. Qui se sent de taille à donner des cours? Qui voudrait participer à ces rencontres de «couturières»? Un local possible: 13, rue du Général-Zimmer. Renseignements au CARDEK.

Fête du CLAP'EST

A l'occasion de son 10^e anniversaire, le Comité de liaison pour l'alphabétisation et la promotion des immigrés en Alsace organise une grande fête.

ACFT - 8, rue du Fossé-des-Treize
SAMEDI 22 MARS à partir de 18 heures

Programme: Groupes de chanteurs et danseurs
Buffet, buvette, pâtisseries...

Bons de soutien donnant droit à l'entrée (10 F) en vente au CLAP'EST - 8, Faubourg-de-Pierre au CARDEK - pendant les permanences

Krutenauer Harmonie

Wer kann blöse?
Wer kann düddle?
Wer kann brummle?

Wer het a Brummel?
Wer het a Düddel?
Wer het a Bloss?

Wer kann ebs verzähle ewer
d'freyer Harmonie en de
KRUTENAU?

Here met!
Des brüche m'r

Une fanfare à la Krutenau

Est-ce que ça existe?
Est-ce que ça a existé?
Sinon il faut la faire...
Ceux qui savent souffler
dans un tuyau,
Ceux qui ont de vieux instru-
ments et des neufs
Ceux qui peuvent nous parler
de la fanfare de la Krutenau

Venez à la permanence
du CARDEK, le jeudi soir
avant 20 heures
16, rue de l'Abreuvoir

