

Premières Nouvelles de la Krutenau

N° 4 1,50 F

NOVEMBRE — DECEMBRE

LA RESTAURATION DE LA KRUTENAU EST PROGRAMMÉE



Ils ont commencé
par les salles de bains

Comité d'Action pour la Réhabilitation de la Krutenau

- Réunions et permanences du CARDEK : Tous les mardis 12 rue du Renard-Préchant, de 19h à 21h
- Permanence tous les JEUDIS, 16 rue de l'Abreuvoir, rez-de-chaussée, Joël COLIN, de 15h à 20h
- Accueil et information sur les problèmes de l'habitat et stage Compagnons Bâisseurs : Vincent LEPORT
- Élaboration du journal : Voir réunions - Envoi d'articles : 12 rue du Renard-Préchant

- Le projet municipal de restauration
 - Qu'est-ce que le G.I.J.G. ?
- L'affaire du 21-23 rue S^{te}-Madeleine
 - 10 rue de l'Abreuvoir : ni un miracle ni un mirage
 - Un aménagement bon marché : place des Orphelins
- Paul-Janet : on en reparle
 - Les locaux d'habitation et la loi de 1948 (suite (II))

Une politique sociale du logement, ou une nouvelle invention pour cacher les désastres de la promotion privée?

Si l'on prend en compte le fait que les expulsions ou les départs forcés sont monnaie courante à la Krutenau, de même que dans d'autres quartiers de Strasbourg — notamment la Petite France —, on peut admettre que M. Pflimlin, maire de la Ville depuis bientôt vingt ans, a réalisé une belle performance en venant présenter, jeudi 6 octobre, largement entouré de ses adjoints et d'une pléiade de techniciens, un projet de restauration auquel il a réussi à donner, à presque chacune de ses phrases, un caractère social.

De nombreux habitants de la Krutenau se souviennent encore de la Grande Percée (1919-1933) réalisée au centre de Strasbourg, rue du 22-Novembre, rue des Francs-Bourgeois, avenue de la 1^{re} Armée, etc., et qui avait contraint nombre d'habitants du centre à la déportation vers d'autres logements, d'autres quartiers, au mode de vie différent: Habitation à Bon Marché (HBM), le Stockfeld, les baraques métalliques provisoires du Neuhof...

Ces constructions édifiées avec l'aide des municipalités successives marquaient le début des HLM. Parallèlement, après la guerre, s'est développée la promotion privée. C'est donc plus d'un demi-siècle de transactions immobilières qui a marqué le logement ancien du centre-ville et qui a contribué à renforcer la psychose de la démolition véhiculée par les grands projets municipaux.

Ces logements qui sont regroupés dans des quartiers à l'avenir incertain deviennent rapidement des lieux où les habitants cumulent, souvent, des situations vulnérables, non seulement en ce qui concerne leur logement, mais également pour leur emploi, leur droit de résidence (immigrés), leur santé...

La Krutenau est un de ces quartiers précaires. Depuis 1948, il se dit couramment que la Krutenau va être détruite; l'incohérence des projets qui se sont succédés ont contribué à renforcer cette idée. L'avant-dernier projet en date (1972) prévoyant une percée à travers le quartier pouvait porter un coup fatal à toute personne cherchant à établir un mode de vie qui lui convient, et à améliorer ses conditions d'habitat.

Pour réaliser la rénovation de la Krutenau, le long de la percée, la municipalité donnait le feu vert à la promotion privée. C'est ainsi que furent construits « Le Janet », « Les Colombiers », « Les Facultés », « Le St-Nicolas », etc.

La réalisation de ces ensembles passait par l'expulsion des habitants, qui n'avaient d'autre choix que de retrouver des conditions similaires d'habitat dans le quartier ou dans un autre quartier ancien, avec la même incertitude de leur avenir, ou, plutôt, le départ vers le HLM.

Devant la transformation inesthétique du quartier, et surtout, grâce à la pression sociale née des injustices commises et de la qualité, allant en se dégradant, du logement, ainsi que du désir des habitants de ne pas quitter la Krutenau, pression qui s'est regroupée au sein du CARDEK, la municipalité a abandonné le projet de voirie et, par un arrêté, le 12 septembre 1975, limitait la hauteur de construction. C'est ce qui a amené la promotion privée à se réorienter vers la restauration: « La Batelière », 67-69 rue de Zurich, 9 place des Orphelins, 18 rue St^e Madeleine.

Ces mesures successives portaient sur l'habitat et ne tenaient pas compte des habitants et de leur mode de vie.

L'opération programmée de rénovation en tiendra-t-elle compte?

Peut-elle en tenir compte?

Cette opération rentre dans le cadre d'une nouvelle politique nationale du logement. Après avoir aidé la construction neuve pour construire des logements à bas prix — les HLM —, l'État met progressivement en place une aide financière pour les locataires, versée directement au propriétaire, pour compenser l'augmentation de loyer consécutive à la restauration d'un immeuble. C'est l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Même si cette politique du logement se dit sociale, à la psychose de la démolition succède la psychose de la restauration. Pourquoi?

Les habitants se souviennent très bien que les interventions sur le logement qu'ils ont connues ou vécues à la Krutenau allaient généralement contre leurs intérêts; les dernières en date, 6 rue Paul-Janet, 21 et 23 rue St^e Madeleine, sont là pour le leur rappeler. A présent, on questionne ces habitants, on les enquête, on les étudie (c'est un des rôles que l'on demande de jouer à la SERS et à l'ARIM); un peu plus, on les écouterait, alors qu'il n'y a que quelques mois de cela, quand les riverains de la place des Orphelins s'organisaient pour formuler une demande pour une AUTRE utilisation de cette place publique, on réprimait leur revendication par les forces de police...

Qu'y a-t-il de changé?

La volonté municipale de promouvoir une rénovation à caractère social s'exprimerait-elle autrement que dans des discours?

« Nous attachons une grande importance aux problèmes sociaux que pose la politique de rénovation de l'habitat ancien »,

disait M. Pflimlin lors de son intervention en 1975 à la Conférence Européenne d'Amsterdam.

Nous ne saurions attacher moins d'importance que M. Pflimlin à ces problèmes. Il poursuivait:

« Nous ne pourrions admettre que la modernisation soit nécessaire des immeubles, exigeant des investissements importants et aboutissant à un renchérissement des loyers, oblige les habitants à émigrer vers les quartiers périphériques »

Nous ne pourrions l'admettre non plus et n'avons d'ailleurs jamais pu l'admettre, mais le conseil municipal ne semble pas, jusqu'à présent, s'accommoder trop mal des renchérissements de loyer et des émigrations vers les quartiers périphériques.

Ces propos du Maire paraissent même incongrus quand on sait, alors qu'il vient à la Krutenau nous expliquer lui-même ce qu'est une opération-tiroir, que, rue du Maréchal-Juin, les locataires des maisons situées à l'arrière du 5 et du 7 — immeubles appartenant à la Ville de Strasbourg — se sont vu proposer des logements en HLM, en ayant le choix entre trois quartiers, dont aucun d'entre eux, bien sûr, n'était la Krutenau. Est-ce là l'opération-tiroir? Comment la municipalité compte-t-elle réaliser cette opération si elle n'est même pas capable de la faire fonctionner pour les locataires de ses propres immeubles, là où elle ne peut pas arguer de la mauvaise volonté des propriétaires?

La liberté du choix réel d'un logement n'existe pas à la Krutenau. En fait, si choix il y a, c'est entre un logement sans confort et difficile à entretenir, et un logement restauré, qui apparaît à l'heure actuelle comme une aventure financière.

Pourquoi n'existerait-il pas une bourse au logement à la Krutenau qui permettrait à chacun de choisir un appartement correspondant à ses besoins, et ceci, sans surprise financière?

Le véritable saccage perpétré par les promoteurs et orchestré par la Ville n'est pas pour mettre les Krutenau en confiance. Ainsi, 4 place St-Nicolas-aux-Ondes, la Ville a facilité une opération de restauration privée en relogant certains locataires expulsés par cette opération dans des logements lui appartenant, situés à la Krutenau ou dans d'autres quartiers. Ceci n'a rien à voir avec l'opération-tiroir: c'est seulement un palliatif visant à minimiser les problèmes sociaux causés par ce genre d'opération.

Ce qui se passe actuellement: la spéculation foncière, réactivée par l'opération programmée, les tentatives d'expulsion du 21 et 23 rue St^e Madeleine, les drames dont on ne parle pas mais que les voisins et les amis connaissent et dont on ne trouvera jamais trace dans ce journal, tout cela n'est pas fait pour changer les choses.

La Krutenau est sur la défensive. Maison par maison, habitant par habitant, elle a progressivement perdu de son originalité, mais elle se défend encore; le pouvoir du « fric » fait planer continuellement une menace sur l'avenir de chacun d'entre nous; les promoteurs, dans leur souci de faire du profit, sont de véritables occupants avec lesquels nous ne saurions collaborer.

Des discours pour présenter les intentions de la municipalité sont concevables, et M. Pflimlin était bien dans son rôle de maire, le 6 octobre, en venant présenter le projet de restauration de la Krutenau. Mais alors, ou bien il ne faut pas venir nous raconter n'importe quoi, ou bien il faut agir dans l'esprit de ce qui a été dit.

C'est le problème des squatters qui se sont fait expulser vers la fin septembre, avec la persuasion de la force de police, et reloger par la Ville dans le quartier du Neuhof (c'est du moins ce qui s'est passé pour la première cage d'escalier expulsée le 29.9).

C'est aussi le problème des 15 locataires qui habitent là légalement et qui sont les seuls à rester sur l'ensemble des 74 logements malgré la pression que le propriétaire a exercé sur eux ces dernières années pour qu'ils partent.

« 6 rue Janet, la fin d'un symbole », ainsi titrait « Le Nouvel Alsacien » du 29.9.77. Le symbole est encore écrit à la craie sur les murs du centre-ville.

Le symbole, c'était l'action qu'une poignée de squatters, dont des membres du CARDEK, avaient cherché à populariser, décidés à contrecarrer les projets d'une SCI qui laissait ses logements vides se dégrader dans le but d'obtenir leur démolition : au printemps 76, ils avaient entrepris de faire les réparations nécessaires pour occuper d'abord 7 puis une trentaine de logements, et inventaient une nouvelle façon d'habiter en immeuble : repas en commun, réunions, travaux en commun, réalisation de fresques, fêtes. Puis, devant les difficultés de populariser l'action et de la vivre en convivialité, les premiers squatters abandonnèrent et furent remplacés par d'autres qui transformèrent « Janet » en ghetto où de trop nombreux problèmes sociaux s'agglutinèrent. Pourtant, les squatters devaient toujours dépasser les difficultés d'ordre matériel rencontrées : pas d'eau, pas d'électricité... population fluctuante difficile à organiser.

Ceux qui ont été expulsés en septembre étaient des retraités, un couple d'handicapés, un jeune fêraillé et sa femme enceinte, un invalide, une femme avec quatre enfants, un vieux attendant sa pension, un jeune chômeur, une étudiante. Ils étaient souvent prêts à payer un loyer modeste. Est-ce une solution de les avoir relogés au Neuhof ?

L'objectif du CARDEK est de préserver le caractère varié de la population du quartier et l'animation qui y règne, contrairement aux deux extrêmes que l'on risque de trouver actuellement : les quartiers résidentiels de standing, vides la journée, et les quartiers populaires ghettos.

Le 6 octobre, M. Pfimlin a confirmé, à propos du 6 rue Janet, qu'il ne donnerait pas son accord pour la démolition, mais que c'était au Préfet de décider. Or, si l'immeuble se dégrade pendant tout l'hiver, « Janet » obtiendra peut-être le permis de démolir.

Une seule leur d'espoir pour le CARDEK et pour les 15 locataires qui sont encore logés au 13 rue Fritz : que le propriétaire s'intéresse aux propositions de restauration sociale de l'ARIM. Il recevrait des aides financières pour des travaux d'amélioration ; en contrepartie, les loyers resteraient limités par la loi de 48 pendant 10 ans.

Le CARDEK a été créé en 1972 pour contrecarrer le projet municipal de démolir la Krutenau et reloger sa population dans les quartiers périphériques.

En 1977, la politique du logement a changé et est favorable à l'habitat ancien. La Ville met en place une opération de restauration programmée qui, dans le texte, doit maintenir la population du quartier.

Comment se situe le CARDEK par rapport à cette nouvelle situation ?

Le CARDEK a cherché depuis 72 à faire accepter l'idée d'une restauration sociale comme le seul moyen pour la population du quartier de rester dans des conditions décentes.

La Ville a passé convention avec des organismes de restauration pour réaliser une opération programmée (avantages financiers accordés aux propriétaires, limitation du loyer après restauration).

Le rôle du CARDEK serait :

- De contrôler la destination sociale des opérations effectuées par l'ARIM et la SERS, de contribuer à résoudre les problèmes humains que peut poser cette restauration (comme nous l'avons fait au 16 rue de l'Abreuvoir) ;
- Rechercher plus loin dans les possibilités d'aménager le quartier : améliorer les logements bien sûr, mais aussi tout ce qu'il y a autour : les greniers, les cours, les locaux d'artisan, les places, les trottoirs, les lieux collectifs, une bourse du logement, cette recherche pouvant s'effectuer à l'occasion de fêtes de quartier, des réunions du CARDEK, d'un atelier populaire qu'il faudrait mettre sur pied...

Réflexion de quelques membres du CARDEK
sur ses orientations

Des illusions, Phil en a eues, j'en ai eues, nous sommes quelques dizaines à en avoir eues. Nous nous sommes progressivement séparés pendant l'été 76 avec un sentiment d'échec qui, plus d'un an après, ne nous a pas totalement abandonné. Nous étions des « squatters » qui avions, pour la plupart, appris à connaître ce mot sur les lieux même de notre aventure. Notre enthousiasme était si grand que le nom de Janet était monté haut cette année-là. Paul Janet, on en avait fait un illustre inconnu. Pendant quelques mois, Strasbourg était moins gris que d'habitude. Il a fait beau longtemps, on parlait même de sécheresse à cette époque, le papier sciure sur les murs séchait en 5 minutes. Les gens tristes, les gens gaîs et les autres savaient où se donner rendez-vous. Sur les lèvres, on lisait « Paul Janet » ; quelquefois, plus que ça. Les murs aussi parlaient fort. Paul 6 non, 6 Paul-Janet oui ; Janet - Manufacture : même tabac ! ... C'était des bêtises qui en disaient long.

Paul-Janet est donc mort une seconde fois ; d'une chute ; mais c'est de très haut qu'il est tombé, de plus haut que la cathédrale ; pas étonnant qu'il n'ait pu s'en tirer. Dieu ou quelqu'un d'autre a eu son âme s'il en avait une et la Krutenau a hérité de son squelette. Pour être sûr qu'il ne nous voie plus, une Société Civile Immobilière lui a rempli les orbites avec des parpaings et du béton.

Les derniers occupants venaient de partir sous la protection du contenu de trois cars de police. Les soi-disant responsables de la Ville de Strasbourg qui décidément ne comprendront jamais rien à la Krutenau et à ses petites gens, avaient cru bien faire en envoyant des renforts. Du quartier des XV, ils n'avaient pas entendu Paul-Janet expirer un an plus tôt. Les squatters initiaux et ceux qui leur avaient succédé n'avaient que peu de choses en commun, mais ils sont quand même tous partis par la même porte. Les premiers sont restés dans le quartier ou se sont envolés, les seconds ont pris la route du Neuhof. La bonne Ville de Strasbourg leur avait payé le voyage. Que les services sociaux reposent en paix, ils ont fait leur devoir.

La justice avait fait le sien : plutôt que de vivre dans la rue, des hommes, des femmes, des enfants, des vieux, des jeunes, des pauvres, des plus pauvres, des truands, des fous, avaient occupé des logements vides qui n'avaient rien d'autre à faire que d'abriter quelques sans-logis. Tous ces gens sont maintenant expulsés ; rue des Déportés. Comme chacun sait, en déportation, beaucoup y sont allés et peu en sont revenus.

Un jour, demain, des Techniciens Diplômés et Compétents, Représentants Officiels d'Organismes Responsables, secourront leur tête autour d'une table. Ils appuieront sur un petit bouton aux couleurs de Strasbourg, et les ouvriers immigrés sortiront des derniers immeubles à curer de la Krutenau, pour mettre les bâtiments aux normes. On dira et on écrira que l'ARIM et la Ville ont encore fait de la Restauration Sociale.

Le CARDEK pensera sa blessure et moi, je serai en vacances et j'enverrai une carte postale à Arlequin et à ses copains, pour leur dire, comme se disent les amants après s'être aimés puis déchiré avec passion : « Nous n'étions pas faits pour vivre ensemble ».

Ce sera sans rancune et sans illusion.

JOJO

*Des illusions, j'en ai eues.
Je les ai toutes perdues,
Oui, mais plus Janet.
De l'argent, du blé,
j'en ai claqué ;
Oui, mais plus Janet.
La mort m'a touché.
Oui, mais plus jamais.*

Phil

LES TRAVAUX SONT BIENTOT TERMINÉS NI UN MIRACLE NI UN MIRAGE

Les locataires de cet immeuble en restauration auront bientôt des logements décents restaurés avec la participation des fonds publics, mais surtout grâce à la détermination de la propriétaire.

Le titre d'« opération pilote » qu'on lui a attribué nous laisse rêveurs. En effet, quel propriétaire est-il prêt à prendre la suite ? Celui du 6 rue P.-Janet, celui du 12 rue du Renard-Préchant, celui du 21 rue S^{te}-Madeleine ?

Il s'agit d'un immeuble, longtemps voué à la démolition, qui était devenu vétuste. Actuellement, il est occupé en majeure partie par des immigrés (10 logements sur 11, dont 4 familles et 6 groupes de célibataires).

La restauration du 16 rue de l'Abreuvoir a été décidée en juillet 1976, à l'occasion de réunions entre propriétaire et CARDEK. La propriétaire venait d'effectuer des travaux importants d'électricité pour 25 000 F (5 000 F de subvention ANAH). Mais d'autres travaux urgents. Aussi est exécutée tout de suite une deuxième phase de travaux, en été 1976, par le CARDEK et les Compagnons Bâisseurs. La nourriture et les matériaux sont payés par la propriétaire: 30 000 F pour la réfection de la toiture et de la façade arrière pourrie, et des travaux dans les logements. Mais l'ANAH ne subventionne pas les travaux exécutés par des bénévoles.

Pendant ce temps, le CARDEK étudiait avec les locataires une réhabilitation globale de l'immeuble prévoyant des regroupements de logements, la création de W.-C. individuels, de salles d'eau, une solution au problème du chauffage, des réparations de plâtrerie, de carrelage, d'électricité, la réfection des fenêtres, des portes, de la cage d'escalier, de la façade rue.

Le projet fut alors soumis à l'ARIM (Association de Restauration Immobilière), pour qu'elle recherche des possibilités de financement. Le montant des devis s'élevait à 229 500 F. L'ANAH pouvait accorder 106 000 F de subvention (c.-à-d. non remboursable); compte tenu du caractère d'opération pilote, la subvention habituelle était majorée de 18 200 F, comme dans l'opération programmée qui commencera en janvier 78 sur la Krutenau. Le « 0,2% » pouvait accorder un prêt de 90 000 F, sous réserve du consentement définitif du Fonds national pour le logement des immigrés (Équipement), avec maximum de 9 000 F par logement occupé par des immigrés. Le « 0,2% » est une fraction, réservée aux immigrés, de la taxe prélevée aux employeurs pour le logement des travailleurs. Ces prêts ont un taux de 3% d'intérêt et sont remboursables sur une période de 8 à 10 ans. L'apport personnel serait estimé à 30 000 F, sans tenir compte des augmentations dues aux travaux non prévus.

En contrepartie de ces aides financières, l'ANAH impose à la propriétaire de pratiquer des loyers limités par la loi de 48 pendant 10 ans après les travaux, et le « 0,2% » oblige la propriétaire à louer à des immigrés pendant la période de remboursement des prêts.

Compte tenu de l'augmentation du confort, les loyers du 16 rue de l'Abreuvoir passent de 202 F pour deux logements de 3 pièces regroupés avec W.-C. dans la cour, à 308 F pour un petit 6-pièces salle de bain W.-C., de 112 F pour un 3-pièces à 246 F pour un 2-pièces cuisine salle de bain W.-C. Les familles pourraient bénéficier de 100 à 200 F d'allocation-logement.

Pour le remboursement du prêt (90 000 F), la propriétaire doit verser pendant 10 ans ce qui correspond à peu près à l'ensemble des augmentations de loyer sur son immeuble. Évaluons maintenant le montant de l'apport personnel qu'elle y aura mis: 20 000 F pour les travaux d'électricité, 30 000 pour les travaux effectués par les Compagnons Bâisseurs, 30 000 d'apport pour les travaux de l'opération pilote. En outre, il faut compter que les entreprises demandent souvent des acomptes en cours de travaux. Or, ni l'ANAH ni le « 0,2% » n'ont encore rien avancé.

Des avantages financiers indéniables, mais pas à la portée de n'importe quelle bourse, c'est ce que dit la propriétaire de « notre immeuble pilote ».

Les travaux sont en cours depuis juin 1977 et seront terminés d'ici courant décembre. Une convention a été passée entre l'ARIM et les Compagnons Bâisseurs qui ont la responsabilité de l'organisation du chantier et des relations avec les locataires.

Les travaux de sanitaire sont les plus importants et ont conditionné l'avancement du chantier. Ils ont été, d'ailleurs, plus importants que prévus. Actuellement, 3 salles de bain sur 6 sont en service.

Il ne restera plus que des travaux de peinture dans les logements, certains effectués par les locataires, d'autres par une entreprise, et la réfection de l'escalier.

La réfection des plâtres a aussi réservé bien des surprises (plâtres pourris).

La présence des locataires pendant les travaux a créé des difficultés aux entreprises: encombrements, problèmes de clés, maintien de l'eau malgré les gros travaux engagés, saletés occasionnées par les travaux, d'une part, et par la cuisine des locataires. Le départ en vacances de certains locataires a souvent été une aubaine.

Pourtant, ce chantier prouve qu'il est possible de faire des travaux (salle de bain, chauffage) malgré la présence des locataires.

Maintenant que cette restauration est en bonne voie, la Ville a signé une convention pour que l'ARIM restaure 100 à 150 logements par an, et que la SERS en restaure 300 en 3 ans (présentation du projet municipal sur la Krutenau, le 6 octobre, par M. Plimlin lui-même).

Pour que la restauration de la Krutenau se fasse vraiment et en maintenant la population actuelle, il nous semble:

- Qu'en premier lieu, la Ville doive montrer l'exemple sur ses immeubles;
- Qu'elle doive aider les petits propriétaires par des avances d'argent et des bonifications d'intérêt;
- Qu'elle se donne les moyens d'empêcher ce que les promoteurs vont essayer de faire: du grand-luxe avec des fonds d'État.

Pour continuer le travail que le CARDEK a déjà accompli en vue de trouver des solutions au problème du logement et aux problèmes du quartier en général, un de nos moyens: le local que nous avons aménagé au rez-de-chaussée du 16 rue de l'Abreuvoir pour tenir nos permanences, tous les jeudis, de 15 h à 20 h.



Rappelons que les locaux d'habitation des immeubles construits avant le 1^{er} septembre 1948 sont soumis à une réglementation des loyers.

Nous avons cependant insisté, dans un premier article — « Premières Nouvelles de la Krutenau » n° 3 —, sur les cas d'exception où les propriétaires pouvaient fixer librement le loyer de ces locaux :

- Lorsque ces locaux présentent des normes suffisantes de confort pour être classés dans les catégories « exceptionnelles » I ou dans la sous-catégorie IIA, ils ne sont plus soumis à la réglementation des loyers prévus par la loi.
- Lorsque le propriétaire et le locataire signent un bail de 6 ans au moins, le montant du loyer peut être fixé à n'importe quel prix.

Dans le quartier de la Krutenau, on ne trouve pratiquement pas de logement des catégories citées. Nous mettons donc les locataires en garde contre la signature d'un bail de six ans que pourrait leur proposer le propriétaire. Dans ces conditions, tous les logements anciens du quartier devraient avoir le loyer réglementé par la loi de 1948.

Nous développerons ci-dessous le contenu de la loi de 48, en commençant par le droit au maintien dans les lieux; faute de place, nous reportons l'étude du calcul du loyer, annoncée dans notre précédente édition, au numéro suivant.

— Les ascendants, descendants, ou personnes à charge, quand eux-mêmes ont vécu depuis un an au moins avec le locataire en titre.

Ajoutons que les occupants de certains logements neufs obtenus par reconstruction, élévation, addition à des logements anciens, bénéficient du droit au maintien dans les lieux, conformément à la loi du 4 août 1962.

Cas d'exception et déchéance du droit

● **Logements:** Les logements d'avant le 1^{er} septembre 1948 des catégories exceptionnelles I et IIA, ainsi que les logements loués par bail de 6 ans ou moins, ne sont plus soumis, ni à la loi ni au droit au maintien dans les lieux.

● **Locataires:** Les locataires suivants sont déchus du droit au maintien dans les lieux :

- Ceux qui n'occupent pas eux-mêmes le logement ou ne le font pas occuper par leur famille ou personnes à charge vivant habituellement avec eux.
- Ceux qui n'ont pas, dans ledit logement, leur résidence principale.
- Ceux qui ont à leur disposition un autre logement correspondant à leurs besoins.
- Ceux qui occupent un nombre de pièces supérieur à celui autorisé par la loi, soit :

3 pièces = 1 personne
4 pièces = 2 personnes
n + 2 pièces = n personnes

compte tenu de la famille, des personnes à charge, des sous-locataires réguliers.

Lorsque le droit au maintien légal est contesté

Il arrive que, bien que le droit au maintien soit automatique dans les conditions exposées ci-dessus, un propriétaire engage une procédure d'expulsion. Le locataire doit, alors, savoir comment se protéger à l'aide de la législation en vigueur. Nous envisageons ici quatre cas, par ordre de gravité croissante :

● **1^{er} cas:** Le locataire reçoit une lettre recommandée ou un avis d'huissier lui reprochant la non-observation du contrat de location. Il doit alors savoir que le propriétaire peut, éventuellement, aller jusqu'à l'expulsion, s'il prouve les faits devant les tribunaux.

Si donc, les faits reprochés sont suffisamment graves et que le locataire trouve les reproches injustifiés, il a intérêt, pour prévenir toute éventualité, à se présenter avant 1 mois devant un huissier ou un avocat. Ne pas s'affoler trop vite, quand même la justice est chère !

● **2^e cas:** Le propriétaire met le locataire en demeure de déguerpir. Le locataire doit alors signifier, par lettre, son droit au maintien dans les lieux. Il peut engager la même procédure que précédemment, si la mise en demeure est motivée par des reproches quant à l'occupation des lieux.

● **3^e cas:** Le locataire reçoit un congé. Il le gardera soigneusement ! C'est une reconnaissance implicite de sa qualité de locataire, même pour un simple occupant. Par ailleurs, ce congé est nul, s'il ne précise pas qu'il ne constitue pas en lui-même une obligation de quitter les lieux, et s'il n'y est pas retranché intégralement les deux premiers alinéas de l'article 4 de la loi de 48. Ceci dit, il y a deux possibilités :

— Si le congé n'est pas motivé, le locataire n'a rien à faire et reste dans les lieux.

— Si le congé est motivé par une infraction, le locataire peut le contester devant les tribunaux; par la démolition totale ou partielle de l'immeuble, le congé doit le préciser et reproduire les articles 13 et 13 bis de la loi de 48. Le congé doit être donné 6 mois à l'avance, avec autorisation officielle pour le propriétaire de commencer les travaux, et obligation pour lui de reloger les locataires.

Important :

— Nous consacrerons un article entier à la question des travaux. Mais, disons tout de suite que, si les travaux ne rendent pas les locaux inhabitables, le locataire ne peut être déchu du maintien légal de leur simple fait. D'autre part, le propriétaire est tenu de respecter les délais prévus pour informer à temps les locataires. Alors, M. Metzger ?

— Pour que le congé soit valide, le propriétaire doit obligatoirement passer devant le tribunal.

● **4^e cas:** Le juge prononce l'expulsion.

— Le locataire peut faire appel.

— Le locataire ne peut être expulsé entre le 1^{er} décembre et le 15 mars.

— Le locataire peut demander un sursis, pour raison de santé, d'impécuniosité, ou de bonne volonté manifeste dans la recherche d'un nouveau logement. Le sursis ne peut excéder 1 an, sauf si le locataire précise qu'à une date ultérieure, il sera sûrement relégué.

— En conclusion —

● Le locataire expulsé peut déposer un dossier au bureau de relogement de la Mairie.

● Le CARDEK tient à la disposition des habitants les textes précis sur la loi de 1948.

(A suivre) Laurent et Jojo

— Le droit au maintien dans les lieux —

Ce droit protège le locataire après expiration de son contrat de location. A défaut de contrat, il prévoit les conditions dans lesquelles un locataire peut rester dans son logement, dans l'éventualité quelconque où on lui demande d'évacuer les lieux.

Les effets du droit au maintien dans les lieux

- Le maintien dans les lieux permet :
 - La prolongation de l'occupation comme auparavant;
 - Le maintien des clauses du contrat original, si celles-ci ne sont pas contraires à la loi de 48.

- Il laisse en vigueur :
 - La réglementation du loyer;
 - Le droit d'échanger.

● Mais, par contre, le propriétaire peut s'élever contre :

- L'irrégularité de la location, c'est-à-dire : contre la non-occupation effective des lieux, l'occupation insuffisante par rapport au nombre de pièces, et contre la pluralité d'habitations du locataire.

— L'irrégularité d'une sous-location. Le droit à la sous-location est lui-même complexe. La loi de 1948 permet automatiquement : la sous-location d'une pièce au plus, et la sous-location de deux pièces si le locataire est âgé de plus de 65 ans et vit seul dans un logement de cinq pièces principales au plus. Dans ces deux cas, la sous-location doit être notifiée au propriétaire dans le mois qui suit, par lettre recommandée avec accusé de réception. Une sous-location plus large peut être réalisée, mais seulement avec l'autorisation écrite du propriétaire, ou par inscription dans le contrat; mais alors, si le droit au maintien dans les lieux joue, il rend caduque ces dispositions plus larges.

● Précisons que le droit ainsi défini est une disposition d'ordre public, ce qui veut dire :

— Qu'un locataire n'a besoin d'effectuer aucune demande ou formalité particulière pour avoir droit au maintien dans les lieux. Il suffit qu'il ait en sa possession un titre de location, qui peut être : un contrat, une quittance de loyer, un quelconque écrit faisant état de la location ou, même, la reconnaissance implicite. La notion de locataire s'étend donc à celle d'occupant.

— Que seuls les tribunaux peuvent décider de la validité de ce droit, dans le cas où il serait contesté par un propriétaire notamment.

Qui bénéficie du droit au maintien dans les lieux ?

A part le locataire et les sous-locataires réguliers, les personnes suivantes bénéficient aussi du droit au maintien dans les lieux :

— Les co-échangistes, dans le cas où des personnes occupant des logements anciens les échangent conformément à la loi de 1948. Les locataires gardent ce droit dans le nouvel appartement.

— Les locataires évincés, dans le cas où le propriétaire exerce son droit de reprise légal. Ils ont droit au maintien dans les lieux là où ils sont relégués. Le droit de reprise, législation complexe, est prévu par la loi de 48. Nous traiterons ce point dans un prochain article. Dans de nombreux cas, le propriétaire doit s'assurer du relogement du locataire. Le droit au maintien dans les lieux ne lui est alors pas opposable.

— Le conjoint survivant, en cas de décès du locataire, ainsi que ses héritiers ou légataires.

La lettre au Maire

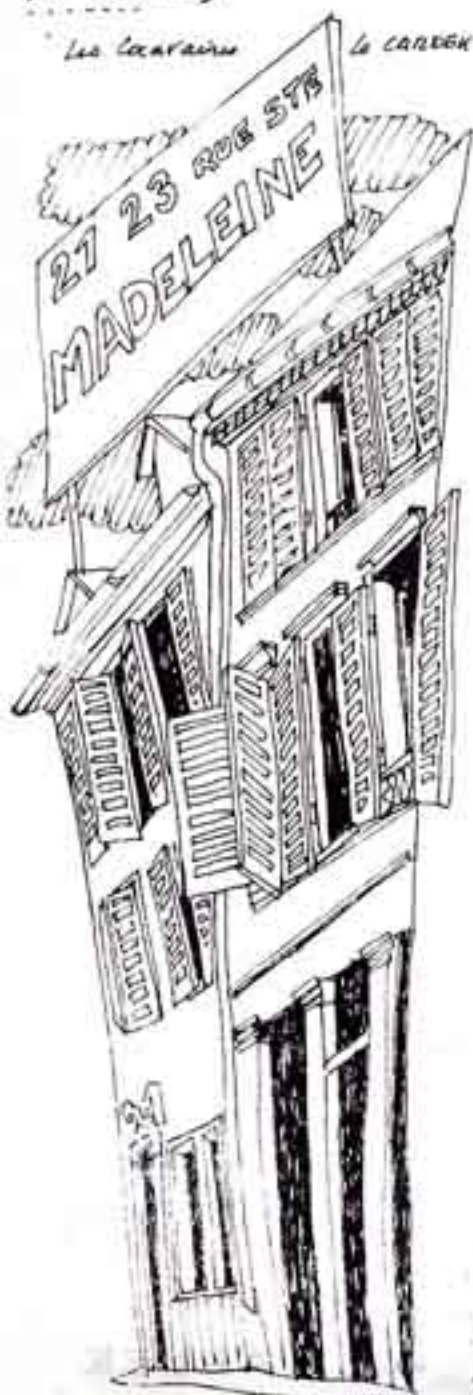
Monsieur le Maire,

La situation dramatique à l'égard de nos habitants du 21 23 rue Ste Madeleine ont à faire face nous met dans l'obligation de nous adresser à nouveau à vous pour que nos interventions de votre milieu dans le sens de l'intérêt des locataires.....

Mais nous adressons à vous pour que vous agissiez afin que les services municipaux, compétents pour les problèmes de logement, soient les plus efficaces possibles et fassent que justice soit rendue aux locataires dans les plus brefs délais.....

Outre l'aspect humain que présenterait votre intervention nous croyons qu'elle permettrait contributeur à remettre en confiance les habitants de la rue qui en partie par la situation créée au 22, 23 restent méfiants à l'égard du projet de rénovation que vous avez présenté le 6.10.77.....

Les locataires Le CARDEK



Le Procès

Le procès a eut lieu le 7 septembre : il était demandé au promoteur 2000 F de dédommagement et la remise en état des appartements et communs dans un délai d'1 mois, surtout en ce qui concerne le chauffage, les cheminées ayant été détruites soit en partie soit complètement.

Le jugement rendu le 19 septembre décide la nomination d'un expert pour le 7 novembre.

La procédure a été engagée le 11 juillet, il a donc fallu 6 mois pour que l'affaire en justice prenne une tournure acceptable.

La longue attente des Locataires

Quand on se rend compte que l'on est déjà en hiver et qu'il est très difficile de se chauffer pour les locataires on peut s'étonner de la longueur de la procédure en justice.

C'est pourquoi les locataires ont demandé à une entreprise de faire un devis concernant la reconstruction des cheminées dans le cas où il devraient le faire par eux-mêmes.

Les locataires et le CARDEK décident aussi de verser les loyers sur un compte bloqué, le propriétaire pouvant en jouir dès que le conflit sera réglé.

L'HISTOIRE

Rue Sainte-

~ Suite
LE PRO



Les locataires se rebiffent

La conférence de presse

« Il est trop tard pour remettre le chauffage avant les grands froids. En admettant qu'elle nous soit favorable, la décision du tribunal ne risque pas d'intervenir avant la fin de l'année ». C'est pourquoi l'association et les habitants ont décidé de se tourner vers M. Pflimlin. Ils lui ont adressé, le 25 octobre, un volumineux dossier comprenant plusieurs plans des immeubles concernés et ont indiqué les modifications intervenues depuis maintenant deux ans.

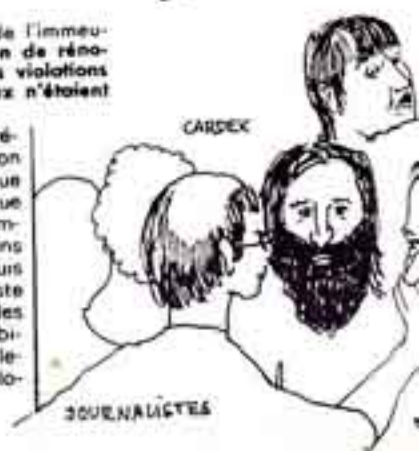
De son côté, le Cardek, qui soutient l'action des habitants de l'immeuble, rappelle qu'au départ ceux-ci « avaient confiance en l'action de rénovation et l'amélioration promise » et que « seuls des abus et des violations de domicile intolérables leur ont fait comprendre que les travaux n'étaient qu'un prétexte pour les faire quitter leur appartement ».

Si la ville trouvait rapidement une solution, cela correspondrait aux intentions qu'elle a rendues publiques récemment par une réunion sur la rénovation de la Krutenau, présidée par M. Pflimlin (le 6 octobre). Voilà une bonne occasion de prouver qu'on n'en reste pas aux intentions!

En attendant, les locataires ne sont pas chauffés, sans parler des conditions générales d'habitation.

Les habitants ont bien précisé que ce n'est pas en raison du loyer relativement modique qu'ils veulent rester au 21, 23 rue Ste-Madeleine. Mais plus simplement, parce que certains d'entre eux y habitent depuis 1925. De sorte qu'il existe après de si longues années des liens profonds entre les habitants. Liens qu'on peut difficilement renouer en cas d'un « relogement » en périphérie.

Combien de fois d'une action corinthe



DU 21.23.

Madeline

OCÈS



De plus on se rend bien compte que le temps joue pour le propriétaire qui laisse de plus en plus pourrir la situation et l'immeuble. (Les ouvriers reprennent le matériel entreposé dans les logements vides.)

L'expertise

L'expert a pour mission: de convoquer les parties et de se rendre sur les lieux, de dresser un état des lieux et de décrire les travaux que la S.C.I. Ste Madeline entend encore effectuer avec leurs délais, de préciser les conséquences des divers travaux sur la jouissance des lieux et ce plus particulièrement à propos du chauffage, de l'empêchement de jour de toutes les pièces, et de rebouchage des trous existants à l'emplacement des cheminées démolies.

Il était temps!

à propos de l'expertise :

Metager (Le propriétaire)

- "Je m'en fous que la baraque brûle, de toute façon je ne serais pas pendant (va t'il essayer de vendre ou d'obtenir un permis de démolir?)
- Les locataires ne voulaient pas me laisser rentrer pour reconstruire les cheminées. ils n'ont jamais eut de caves.

Un locataire

- Alors comment êtes vous rentré pour démolir les cheminées? (à propos des caves) j'ai toujours mis mon charbon dans mes poches!?

Le rapport est donné dans un mois au juge

Mais il fait toujours aussi froid!

Fête de soutien au 21 23

Place des Orphelins

Dimanche 13 novembre 12 heures

BOUFFE, MUSIQUE THEATRE AVEC LE QUILLAN ROSINEUR QUI JOUERA SA PIÈCE SUR L'AFFAIRE SOUBIMPE

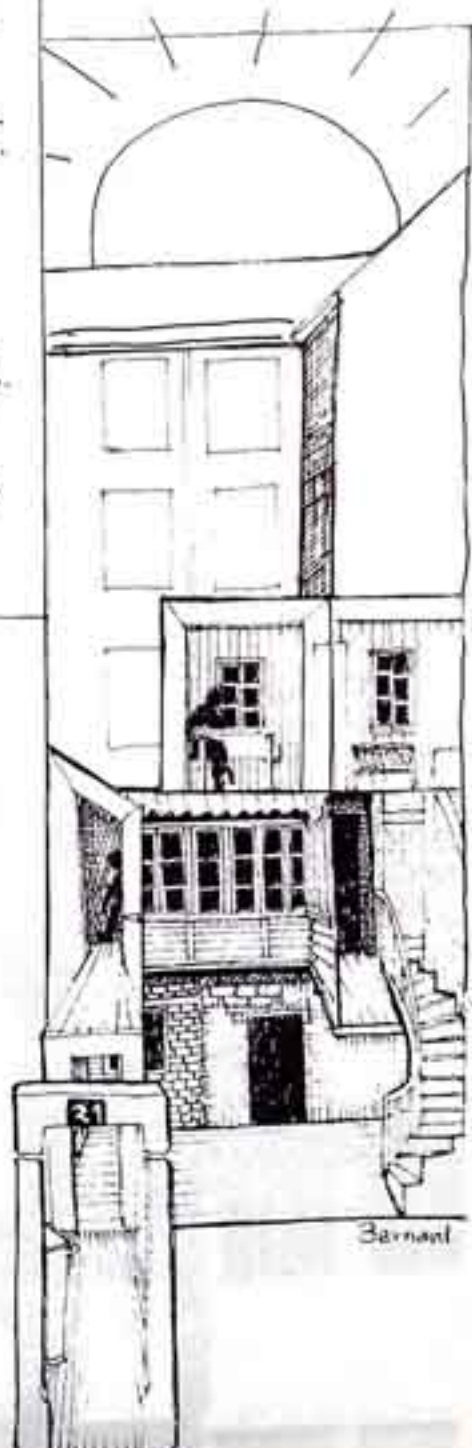


Des locataires se défendent contre des conditions de vie de bidonville

Faut-il se justifier pour une situation pareille!..



Des plafonds arrachés mettant planches, poutres et fils électriques à nu, des conduits de cheminée démolis, camouflés par des cartons ou autres moyens de fortune, des câbles entourés de spandrap longeant les murs, un hiver sans chauffage en perspective, des égiers dépourvus d'écoulement: on se croit en plein bidonville, quelque part loin de chez nous. Et pas du tout: il s'agit bien de notre bonne vieille ville de Strasbourg, et plus précisément, d'un quartier où la municipalité entend mener une opération de rénovation et de réhabilitation. Le Krutenau. Au 21, 23 rue Ste-Madeleine, l'état des logements est absolument scandaleux.



QU'EST-CE QUE LE G.I.J.G. ?

Autrement dit, le Groupe d'Informations Juridiques Gratuites, qui se dit aussi Groupe d'Information Juridique d'Alsace (?). Dans un prochain numéro de ce journal, nous souhaitons que ce groupe choisisse de se présenter lui-même et qu'il définisse ici, l'action qu'il entend mener.

Aujourd'hui, il est déjà important de savoir que le Groupe d'Informations Juridiques Gratuites existe et qu'il tient des permanences en différents quartiers de Strasbourg et faubourgs.

- A la Krutenau, ces permanences ont lieu tous les MARDIS de 18h30 à 19h30, au 19 quai des Bateliers.

Que peut-on attendre des personnes du G.I.J.G. ?

- D'abord, une information sur nos droits; information réelle, donc aussi compréhensible que possible, qui permette à chacun d'entre nous de savoir ce qu'il peut attendre de la « justice », de savoir s'il doit « aller en justice » et auquel cas, connaître les lois sur lesquelles repose sa défense ou son attaque, de savoir ne pas « aller en justice » quand cela est inutile.
- Des conseils pour l'organisation collective d'une action en justice pour des personnes ayant à faire face à des problèmes similaires, ayant une origine commune. Exemple: l'affaire du 21-23 rue St^e Madeleine (Metzger).

Tout le contraire d'un avocat que chacun peut aller voir et qui vous dirait: « Je m'occupe de tout, voici mes honoraires ».

Le G.I.J.G. a l'ambition de démocratiser la justice, de l'expliquer, non pas dans un langage de technicien, où le client n'a plus qu'à dire « oui, maître » en faisant semblant de comprendre, mais dans un langage de tous les jours.

Les membres de ce groupe ont des compétences diverses qui doivent leur permettre de répondre à vos questions. Le G.I.J.G. est notamment prêt à aider les habitants de la Krutenau dans les démêlés qu'ils peuvent avoir dans le domaine du logement. A ce niveau, il peut être un partenaire de premier ordre pour les habitants qui veulent connaître leurs droits et les faire respecter face à des promoteurs cupides et sourcilleux de réaliser des profits rapides au mépris des besoins des locataires. Le G.I.J.G. est donc aussi un partenaire du CARDEK.

Et, en plus, comme le nom de ce groupe l'indique, l'information est gratuite! ■

PREMIÈRES NOUVELLES DE LA KRUTENAU — N°4

Supplément à « Us'm Folkik » n° 107 - Directeur de publication Michel Arnould - Commission paritaire n° 53 675
Composition: JBB-COMPO, 20, rue Paul-Janet, Strasbourg
Imprimeur: Ets R.-G. SCHMALTZ, Eckwersheim

ABONNEMENT aux Premières Nouvelles de la Krutenau:
6 numéros, 9 francs

ADHÉSION AU CARDEK (donnant droit au journal):
15 francs par an, à envoyer au CARDEK, 12 rue du Renard-Préchant, ou à verser sur compte CMDP 1088-170423-45

UN AMÉNAGEMENT A BON MARCHÉ

C'est de l'aménagement de la place des Orphelins qu'il s'agit. Tous les gens qui vivent dans ce quartier et ceux qui ont eu l'occasion d'y passer récemment ou d'y stationner ont pu se rendre compte, combien cet aménagement était sophistiqué et avec quelle vitesse la Mairie de Strasbourg rejoignait le geste à la parole. Dans le communiqué que la Mairie avait rendu public à la suite de la seconde rencontre d'une délégation de riverains avec le Maire, le 2 juillet, il était écrit que « le terre-plein de la place des Orphelins sera aménagé en lieu de détente et de loisirs ». Ce communiqué annonçait un autre qu'« une concertation aurait lieu en septembre entre les services de la Communauté Urbaine et les riverains de la place ». Comme convenu, la concertation a eu lieu; des choix quant à l'aménagement ont été faits.

A la demande des riverains, pressés d'en finir avec des problèmes de circulation, il fut convenu que les travaux d'aménagement commenceraient rapidement; mais, depuis, plus rien. Nos coups de téléphone sont restés sans réponse. Le 6 octobre, bien que le logement ait été à l'ordre du jour, les riverains avaient aussi envie de poser leur question: quand les travaux d'aménagement seront-ils réalisés? Ils ne l'ont pas fait ce jour-là, mais ils le posent quand même.

Le stationnement, certes, est interdit sur le terre-plein; mais interdire ne suffit pas. Le procès-verbal est une forme d'aménagement peu coûteuse mais inefficace, d'autant que la police municipale semble avoir une revanche à prendre sur les riverains. « Faites la police vous-mêmes », nous avait lancé un responsable de la Mairie, ce mois de septembre. Manière de dire: « Vous l'avez voulue, votre place, maintenant, débrouillez-vous ».

Effectivement, nous nous débrouillons. « La vie, dans la ville, va son chemin », écrivait Antoine Wicker dans le « Nouvel Alsacien » du 8 mai à propos d'une fête interrompue par l'arrivée des forces de police (devinez où). « Le béton et la voiture s'installent, occupent l'espace. Les habitants parfois protestent, avant que leur résistance ne soit contournée par quelque règlement juridique ou épuisée par l'usure du temps ». D'accord avec A. Wicker, mais, quand même, nous tâcherons de lui donner tort sur le dernier point. Peut-être n'aurons-nous pas de mal à y arriver et que M. Pflimlin nous prépare son petit cadeau de Noël...

Il est temps que l'on aide enfin cette place à retrouver toute sa vitalité. Les riverains ont déjà fait beaucoup pour cela et, si la municipalité a l'intention d'agir comme elle le manifestait dans son communiqué, qu'elle le fasse vite. Il n'est sûrement pas nécessaire d'attendre la participation financière de l'État pour mettre en place les plots, les bancs et les tables dont nous avons parlé, ni pour planter les arbres d'ici quelques mois.

Les temps ont changé rapidement depuis que les premières automobiles sont apparues sur cette place; un changement qui semble s'accélérer tous les jours. Des arbres de la place qui manquent aujourd'hui, sept ont été arrachés par des voitures ou des camions. Un autre fut foudroyé et, revanche dérisoire de la nature, était alors tombé sur une automobile. Les derniers arbres, malades, des voitures agglutinées autour de leur tronc, attendent leur sort en espérant la compagnie de congénères...

La place des Orphelins offre une vue devenue tellement courante (ce ne sont plus seulement les terre-pleins des places qui sont pris d'assaut, à la Krutenau, mais les trottoirs eux-mêmes), que ce sont des décisions à la mesure des problèmes de stationnement et de circulation de tout un quartier et, même, de toute une ville que nous voulons discuter.

les riverains

