

## édito

Chères locataires, chers locataires,

Depuis le 30 juin dernier, Pierre Staub, Directeur Général du Foyer Moderne depuis presque 30 ans, a démarré une retraite bien méritée.

Pierre Staub est entré au Foyer Moderne de Schiltigheim en 1981 pour participer à la réhabilitation du Vieux Schilick, et ne l'a plus quitté depuis.

En 1992, il en est devenu le quatrième directeur.

Il a conduit, en 40 ans, de belles réalisations qui ont façonné et transformé durablement notre ville.

Il aura aussi, durant toute sa carrière, fait en sorte de maintenir la proximité avec nos locataires, qui nous est si chère.

Il a su travailler avec 4 maires différents, dans l'intérêt de notre ville, du Foyer Moderne, et de ses locataires.

Schiltigheim lui doit beaucoup !

Le conseil d'administration du Foyer Moderne a désigné Monsieur Sébastien Ehret pour succéder à Pierre Staub à la direction générale.

Monsieur Ehret connaît bien le Foyer Moderne, puisqu'il en est le directeur technique depuis des années.

Danielle Dambach et moi savons pouvoir compter sur ses qualités pour être le capitaine du navire qu'est le Foyer Moderne et pour le guider durant les prochaines années.

Ensemble, nous poursuivrons les travaux entamés depuis plusieurs années, notamment les réhabilitations de notre parc le plus ancien.

Je lui souhaite pleine réussite dans la mission qui lui a été confiée !

Vous le verrez dans ce numéro, le Foyer Moderne poursuit ses investissements pour améliorer votre confort de vie dans vos immeubles.

Je profite de cet éditorial pour saluer l'arrivée de Marie Vienne, de Stevan Matovic et de Mickaël Willer, qui viennent compléter nos équipes des services administratif et technique.

En attendant je vous souhaite à toutes et tous une belle fin d'année.

Qu'elle soit pour nous l'occasion de nous retrouver après cette pandémie qui semble s'achever.

**Benoît STEFFANUS**  
Président du Foyer Moderne  
de Schiltigheim



Credit : Photo : Mélanie Moussey

## Les travaux planifiés



### À la Vogelau :

Sur ce site, va débuter la **réhabilitation thermique des 32 logements**.

**Son objectif** est d'**améliorer de manière significative la performance énergétique** des appartements, ce qui, après travaux, diminuera fortement les charges d'énergie pour les locataires.

Les études actuelles visent à **atteindre le niveau BBC** (Bâtiment Basse Consommation - Rénovation). Les travaux porteront essentiellement sur l'isolation thermique et le remplacement des menuiseries extérieures.

La consommation actuelle en énergie primaire est de 306 kWh/m<sup>2</sup>/an (**Etiquette E**) ; la prévision est qu'elle passe à 85 kWh/m<sup>2</sup>/an (**Etiquette B**).

Le bureau d'étude *PROJEX Ingénierie*, installé à Wolfisheim, nous accompagne sur le projet.

Les travaux devraient débuter au 2<sup>e</sup> trimestre 2022 pour une durée prévisionnelle de 10 mois.

**Le budget estimatif s'élève à 1 480 000 €.**

Le Foyer Moderne devrait bénéficier de subventions de la Région Grand Est (dispositif Climaxion), et de l'Eurométropole de Strasbourg, au titre de la performance énergétique.



### Au quartier du Marais :

La pompe à chaleur (PAC) installée dans la chaufferie du Marais répond aux besoins en chauffage des 190 logements de la rue de Bretagne, rue du Poitou et rue de Provence.

**Les pannes et les réparations s'accumulent.** Aussi, afin d'éviter une augmentation croissante des frais d'entretien et des frais de consommation de gaz suite aux pannes successives de la PAC existante, **le Foyer Moderne a opté pour un remplacement complet de l'installation.**

La PAC actuelle et les chaudières avaient été installées en novembre 2007.

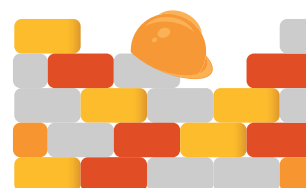
La nouvelle PAC sera couplée à de nouvelles chaudières gaz à condensation.

Cet équipement de dernière génération aura un coefficient de performance deux fois plus élevé que l'actuel et permettra de répondre à l'**objectif prioritaire du Foyer Moderne : diminuer les charges locatives de chauffage pour nos locataires.**

**Les travaux ont débuté, l'achèvement est prévu pour ce mois d'octobre.**

L'entreprise missionnée est *Dalkia-ES*.

**Le coût des travaux pour le Foyer Moderne est de 400 000 €.**



## Les travaux achevés



### Malterie (47-49 rue Principale) Stein (8a rue Principale) :

Le **remplacement des fenêtres** se termine, le **coût des travaux est d'environ 860 000 €.**

### Rue Rouge et rue Neuve :

Les dépenses pour les travaux engagés et achevés sur ces deux sites est d'environ **480 000 € pour la réfection des façades, des toitures et des fenêtres.**

### Rue de Provence, rue du Poitou, rue Louis Pasteur :

Le **remplacement des fenêtres est achevé, il représente un coût de 1 700 000 €.**

Le **remplacement des menuiseries sur ces 3 opérations contribuera fortement à l'isolation thermique et au confort de 286 logements.**



## Les travaux en cours



### Réhabilitation des résidences « Joffre » et « 23 Novembre » : réhabilitation essentiellement thermique des 112 logements.

Les travaux de réhabilitation sont quasi achevés sur l'ensemble des bâtiments.

Nous avons décidé récemment d'entreprendre des travaux de mise en sécurité électrique de chaque logement, travaux supplémentaires pour 150 000 € H.T., qui devraient se dérouler jusqu'à mi-novembre.

**Le montant d'investissement total est aux environs de 2 800 000 € H.T. pour les résidences « Joffre » (72 logements), et aux environs de 1 480 000 € H.T. pour la résidence « 23 Novembre » (40 logements), soit plus de 38 000 € H.T. d'investissement par logement.**

**Le Foyer Moderne a bénéficié de subventions régionales pour l'immeuble 23 Novembre, et européennes pour les immeubles Joffre. Également de subventions de la part de l'Eurométropole de Strasbourg, au titre de la performance énergétique.**



Les réhabilitations de ces 2 groupes d'immeubles se sont faites conjointement.

Après une préparation du chantier de 2 mois, le chantier a commencé en janvier 2020 avec un arrêt de 4 mois lié à la crise sanitaire.

L'architecte est *NAOS Architecture*, le bureau d'études techniques est *EGIS Grand Est*.

Tout comme à la Vogelau, le Foyer Moderne a pour but de réduire drastiquement les charges locatives en atteignant le niveau BBC Rénovation.

Rue Joffre, la consommation avant travaux en énergie primaire est de 275 kWh/m<sup>2</sup>/an (**Etiquette E**), après travaux, elle sera de 94 kWh/m<sup>2</sup>/an (**Etiquette C**).

Avenue du 23 Novembre, la consommation avant travaux en énergie primaire est de 269 kWh/m<sup>2</sup>/an (**Etiquette E**), et sera de 96 kWh/m<sup>2</sup>/an (**Etiquette C**) à l'issue de la réhabilitation.

Nous remercions l'ensemble des locataires, nous espérons que le ressenti en termes de confort thermique a déjà fait oublier les désagréments occasionnés par ces travaux.

### Nouveau quartier Fischer :

La construction est faite en deux tranches de 30 et 37 logements, par le promoteur *Cogedim*.

**La remise des clés des 30 premiers logements achevés est programmée au début du mois d'octobre, les premiers locataires entreront à la fin du mois.**

**La fin des travaux des 37 autres logements est prévue pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2022.**

**Nous invitons nos locataires à déposer une demande de mutation** afin que la CALEOL (La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) puisse examiner leur dossier.

Le formulaire de demande de logement (formulaire Cerfa 14069\*04) est disponible à l'accueil du Foyer Moderne.

**Vous pouvez aussi  
le télécharger sur notre site  
[www.foyer-moderne.com](http://www.foyer-moderne.com)**

## L'équipe se renouvelle

**Mickaël WILLER** fait partie de l'équipe du Foyer Moderne en tant qu'**Employé d'immeubles**. Vous le rencontrerez quotidiennement sur le patrimoine dont il a la charge : c'est donc au quartier des Généraux que notre collaborateur effectue les travaux d'entretien réguliers mais aussi préventifs. Il s'assure par ailleurs du respect des tours de nettoyage. C'est avec plaisir que nous l'accueillons pour renforcer notre équipe !



**Stevan MATOVIC** a repris en partie les attributions de son prédécesseur au service technique, en tant que **Chargé de l'exploitation et de la sécurité**. Ses missions sont variées, il s'agit notamment de la gestion des contrats (chauffage, ascenseurs, extincteurs etc.), du suivi des sinistres, des tournées préventives relatives à la sécurité du patrimoine en vue d'en planifier les travaux. Nous lui souhaitons la bienvenue dans sa prise de fonction.



En étroite collaboration avec notre juriste et notre assistante de gestion, **Marie VIENNE** a intégré le service administratif au poste de **Secrétaire administrative et contentieux** : bienvenue au Foyer Moderne ! Parmi ses attributions, le traitement des dossiers pré contentieux et contentieux en rapport avec les avocats et huissiers de justice occupe une place importante.





## Départ du Directeur Pierre STAUB

J'ai été embauché au Foyer Moderne de Schiltigheim en 1981 par Alfred MULLER (Maire de l'époque élu en 1977) en tant que Responsable Technique, avec pour mission principale de lancer et suivre le programme de réhabilitation du vieux Schilick, objet principal de son premier mandat de nouveau Maire.

Ce projet ambitieux a débuté par les travaux de reconfiguration et réhabilitation de l'immeuble MALTERIE au n°47-49 rue Principale, puis cela concerna les résidences STEIN, FOYER SOLEIL et l'ensemble des maisons à colombages constituant le « vieux Schilick ».

J'ai poursuivi cette mission par les premières réhabilitations thermiques du patrimoine existant, quartiers Marais et Généraux, avant de prendre les fonctions de Directeur Général le 1<sup>er</sup> janvier 1992 succédant ainsi à M. Bernard MATTER.

J'ai eu le privilège d'agir et travailler sous les instructions de 4 Maires (Alfred MULLER, Raphaël NISAND, Jean-Marie KUTNER et Danielle DAMBACH), lesquels m'ont toujours accordé et renouvelé leurs confiances, ce dont je leur ai toujours été reconnaissant !

Aux manettes du Foyer Moderne, j'ai eu le plaisir de travailler sous la présidence de M. René SCHWARTZ, 1<sup>er</sup> adjoint d'Alfred MULLER, puis de Mme Bernadette WAHL, à qui je tiens tout particulièrement à rendre hommage pour son investissement, en apportant une sensibilité toute particulière au FMS à la prise en compte des problématiques du handicap, se traduisant par la réalisation de projets immobiliers tels que le SAJH rue Jean Monnet, le SIFAS rue Kellermann et le BUISSON ARDENT rue d'Adelshoffen.

Je remercie également Jean-Marie WINTZ, Christelle SYLLAS et Benoît STEFFANUS pour la qualité des échanges constructifs que nous avons eus pour répondre à vos attentes et objectifs, vous locataires et vous, actionnaires.

Chaque président a porté sa sensibilité dans la politique du FMS, que je me suis fait un devoir d'intégrer dans la gestion quotidienne du FMS.

Pour ces maires, présidentes et présidents, chacun a repris l'adage d'Alfred MULLER qualifiant le FMS de « bras armé de la Ville de Schilick ».

Cela s'est notamment traduit par la reprise et la conduite du projet d'aménagement du site de l'ancienne brasserie Adelshoffen, en partenariat avec le CREDIT MUTUEL Aménagement Foncier.



Cet écoquartier exemplaire, en cœur de ville, a été primé lors du concours national des Trophées de l'Aménagement en 2013, organisé par le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs, au titre de la QUALITE URBAINE.

J'ai une pensée toute particulière pour les locataires rencontrés périodiquement lors des réunions publiques ou individuelles qui pour la plupart m'ont apporté des encouragements pour mener une gestion cohérente de leur vie quotidienne.

Je salue également les syndicats de locataires, dans le cadre des réunions de concertations locatives, pour leurs partenariats productifs et constructifs dans des échanges respectueux, même lors du traitement de sujets difficiles.

Enfin, que vaudrait l'action d'un dirigeant sans son équipe pluridisciplinaire, professionnelle et motivée, ayant parfaitement intégré les exigences édictées pour la qualité de service, selon la norme ISO 9001 orientée sur la satisfaction du client au sens large du terme.

Cette carrière, que je considère très riche, tant sur le plan professionnel que personnel, a été malheureusement ponctuée de drames dont le dernier marqué récemment par la disparition d'un enfant de 11 ans lors d'un incendie. J'ai une pensée pour sa famille et ses proches.

Ces épreuves font également partie de la vie professionnelle d'un dirigeant.

Pour l'avenir, je sais que la gestion du FMS est entre de bonnes mains.

Pierre STAUB



# La parole aux représentants des locataires

## Contribution de la CNL

L'année qui vient de s'écouler est une période très particulière pour l'ensemble de nous tous et l'incertitude reste d'actualité.

Le vivre ensemble a été le maître mot pendant des semaines bien longues du fait des confinements successifs dans nos logements et vous avez pu prendre soin de vous et de votre famille et de vos voisins.

L'entraide est nécessaire en pareil cas et la CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT 67 a dû s'adapter au contexte particulier et favoriser des actions collectives au bien-être des habitants.

Pour autant, le chantier reste ouvert et il reste encore beaucoup de travail à faire ensemble dans ce domaine du logement pour tous.

Cette crise sanitaire nous donne raison, plus que jamais, pour notre combat pour un logement de qualité, bien équipé mais aussi abordable.

De qualité quant à la surface pour ne pas vivre dans des espaces réduits.

Bien équipé et adapté pour chacun de nous selon l'âge et/ou le handicap.

Abordable pour être en mesure de pouvoir régler son loyer, ses charges, dans des conditions adaptées à ses revenus.

La CNL 67 persiste à réclamer des aides au logement plus importantes avec une revalorisation significative des barèmes afin d'aider les locataires aux ressources modestes.

Par ailleurs, la CNL 67 est engagée, en qualité d'association de locataires et de consommateurs agréée, dans des actions de prévention des accidents de la vie courantes (accidents domestiques).

Faites attention à l'utilisation de vos installations électriques et prenez des précautions avec les branchements divers.

Testez le détecteur de fumée (DAAF) installé dans votre logement afin de vous assurer de son bon fonctionnement.

Enfin, la CNL 67 et son administrateur élue, sera à l'écoute de la nouvelle Direction du FMS et continuera sa collaboration constructive dont l'évolution des charges récupérables et l'arrivée prochaine des décomptes des charges 2020.

Bonne rentrée à toutes et tous.

Mme KLIPFEL Nicole  
Élue représentant des locataires CNL 67

**La CNL 67 :**  
2 rue de la Brigade Alsace-Lorraine, Strasbourg  
Tél. 03 88 37 91 11 • [contact@cnl67.fr](mailto:contact@cnl67.fr)



## Contribution de la CLCV Union Départementale du Bas-Rhin

Cher(e) locataire,

En introduction, nous tenons à rendre un hommage particulier à **Pierre STAUB** qui a quitté ses fonctions de Directeur Général du Foyer Moderne au 1<sup>er</sup> juillet 2021 après de longues années au service du Foyer Moderne et de ses locataires. Nous saluons l'arrivée, au poste de Directeur Général, de **Sébastien EHRET** qui a une bonne connaissance du Foyer Moderne puisqu'il était salarié de l'entreprise depuis de nombreuses années déjà.

La CLCV se félicite de la construction de 67 logements sur le site de l'ancienne brasserie Fischer qui vont permettre de loger autant de nouvelles familles à Schiltigheim.

Si nous avons donné un avis positif pour le projet de réhabilitation des résidences VOGELAU, nous demandons que les travaux soient menés dans les règles de l'art avec une surveillance rigoureuse sur la conduite de ce chantier.

S'il est absolument nécessaire que de nouveaux logements soient construits par les bailleurs, il est également très important que les travaux de maintenance soient réalisés dans les règles de l'art et dans les délais les plus brefs. Nous demandons également qu'une attention particulière soit apportée à l'entretien des parties communes ainsi que des espaces verts. Si nous sommes exigeants en ce domaine face au bailleur, nous demandons aux locataires de

respecter leur environnement (propreté, bruits, civisme...) pour préserver voire améliorer le cadre de vie de chacun d'entre vous.

Ne pas oublier que l'épidémie de Covid-19 est toujours présente et qu'en conséquence, vous devez rester vigilant(e)s afin de vous protéger ainsi que vos proches face à ce fléau. Respectez les gestes barrières et vous éviterez ainsi la propagation de la Covid-19.

Patrick KIFFEL  
Administrateur CLCV

**Nous contacter :** UD CLCV 67  
16 rue de la Course, 67000 Strasbourg  
Horaires : du lundi au vendredi  
de 9h à 12h et de 14h à 17h  
Tél. 03 88 38 27 14 • [bas-rhin@clcv.org](mailto:bas-rhin@clcv.org)



## Contribution de la CSF du Bas-Rhin

### Vote de la révision des loyers HLM au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Les Conseils d'Administration des bailleurs sociaux vont prochainement se réunir pour décider de la révision des loyers à partir de janvier 2022. Comme chaque année, la CSF prend position selon l'actualisation de l'Aide personnalisée au logement (APL) et aux dernières mesures de réformes qui impactent le modèle économique et social des organismes.

Au 1<sup>er</sup> octobre 2021, les APL ont été revalorisées de 0,42%, autant que l'indice de référence des loyers du 2<sup>e</sup> trimestre 2021 a progressé.

Du fait des augmentations de loyers décidées par le conseil d'administration de Foyer Moderne de Schiltigheim les années précédentes, la CSF invite les administrateurs à ne pas voter une nouvelle augmentation pour janvier 2022.

Au-delà de l'enjeu autour de la révision des loyers HLM, la CSF souhaite porter l'attention des locataires sur la hausse du coût de l'énergie. Face aux hausses du prix de l'énergie : sobriété et efficacité énergétique

En effet les variations brutales récentes du coût de l'énergie font craindre le pire. En janvier 2019 le prix du gaz était élevé, puis il chute fortement en avril 2021, pour brutalement augmenter en janvier 2021 et atteindre 50% de hausse cumulée en octobre !

Pour protéger le budget des locataires, la CSF soutient la mise en œuvre des rénovations thermiques des bâtiments : La meilleure énergie est celle qui n'est pas consommée !

Foyer Moderne de Schiltigheim a déjà entamé plusieurs projets de réhabilitation thermique sur son patrimoine, nous l'encourageons dans ce processus de réforme de son patrimoine. Nous

revendiquons un plan national massif d'isolation performante des bâtiments. Il permettra à toutes et tous de se chauffer à un coût raisonnable.

Si l'État finance la transition énergétique, plusieurs décisions récentes ont pu fragiliser financièrement certains organismes, du fait de l'application de la Réduction de loyer de solidarité (RLS). Sur la période 2020-2022, cela a entraîné une perte globale de recettes locatives de 1,3 milliard par an.

La politique du gouvernement doit gagner en cohérence, pour permettre la réhabilitation et la construction massive de logements conformes aux besoins des familles !

**Notre permanence à Schiltigheim :**  
Les mardis de 15h à 17h  
et 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> samedi du mois de 9h30 à 11h30  
11 rue Frédérique Mistral, 67300 Strasbourg  
Tél. 06 16 81 98 29



### Entre Nous, le magazine du Foyer Moderne de Schiltigheim

Siège social 45 route du Gal de Gaulle 67300 SCHILTIGHEIM  
[www.foyer-moderne.com](http://www.foyer-moderne.com) • [fms@foyer-moderne.com](mailto:fms@foyer-moderne.com)

Directeur de la publication : Sébastien EHRET • Rédaction : Pauline ZIMMERMANN

Crédit photo : FMS • Impression : wiwacom

Dépôt légal à parution • Tirage : 1800 exemplaires

