

## édito



Chères locataires, chers locataires,

Alors que nous pouvions espérer cet été que l'épidémie de Covid 19 soit derrière nous, nous voici en pleine cinquième vague. La distanciation sociale que nous impose la pandémie donne aux questions d'habitat et de confort de vie encore plus d'importance, alors que nous passons plus de temps dans nos logements. On le voit dans l'enquête de satisfaction que nous avons menée auprès de vous, les questions de tranquillité et de cadre de vie sont celles qui vous préoccupent le plus. Vous êtes nombreux à nous interpeller sur des questions de voisinage, de bruit, de confort dans vos logements. Lorsque l'on vit dans un immeuble collectif, le respect des autres et la tolérance sont primordiaux. Le respect des autres, c'est avoir conscience que nous ne sommes pas seuls et limiter les bruits notamment le soir, et la tolérance, c'est accepter le fait qu'il y ait de la vie autour de nous.

Vous le verrez dans ce numéro, le Foyer Moderne investit pour améliorer votre cadre de vie. La réhabilitation des logements rue du Marais, à la Vogelau, contribuera largement à diminuer les factures énergétiques des foyers vivant dans ces immeubles. Rue Saint-Junien, nous construirons un immeuble pouvant accueillir des familles, le plus qualitatif possible. Enfin, suite aux réunions de concertation auxquelles vous avez participé, nous vous présentons le projet ESPEX, qui transformera en profondeur le quartier des Généraux.

Je vous souhaite à toutes et tous une belle année, en espérant qu'elle soit celle de la fin de la pandémie.

Meilleurs vœux pour 2022, de la joie et du bonheur !

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



# Réhabilitation des immeubles Vogelau



La **résidence Vogelau** (30, 32, 34 et 36 rue du Marais) a été construite au début des années 1980 et comprend **32 logements** répartis sur 4 entrées de 8 logements.

Les appartements sont équipés d'un chauffage individuel électrique. Le classement énergétique du site est actuellement bas (Etiquette E, 317 Kw/m<sup>2</sup> SHON). **L'objectif du Foyer Moderne est de réaliser une réhabilitation thermique pour améliorer la performance énergétique et le confort des logements.** Cela vise également à **diminuer au maximum les charges locatives d'énergie.**

Les études de maîtrise d'œuvre menées depuis mai 2021 projettent **une performance thermique du bâtiment après réhabilitation d'étiquette B soit 85 kW/m<sup>2</sup> SHON.**

Les travaux comprennent principalement :

- L'isolation des façades
- Le remplacement des menuiseries extérieures
- La mise en place de VMC couplées à des ballons thermodynamiques pour la production de l'eau chaude sanitaire
- Le remplacement de l'isolation des combles et du rez-de-chaussée
- La mise en sécurité électrique des logements
- L'installation de la vidéophonie
- La mise en place de l'éclairage des communs sur détection et Led
- La pose de désenfumages dans les cages d'escaliers
- Le rafraîchissement des parties communes.

## Planning d'avancement

**L'accord collectif a été signé** le 29 septembre dernier avec les représentants des locataires. Une **réunion** de présentation de l'opération aux locataires est prévue pour **ce début d'année.**

La maîtrise d'œuvre avance actuellement sur les cahiers des charges pour consulter les entreprises. **Un démarrage des travaux se fera au début de ce printemps** pour une durée de travaux estimée à 10 mois.

## Budget de l'opération

Le **prix de revient prévisionnel de cette opération** est de 1 482 000 € soit un investissement de **46 312 € par logement.**

## Financements prévus :

- 159 000 € de fonds propres du Foyer Moderne
- 220 000 € de subventions (CEE, Région, Euro-métropole)
- 194 000 € dégrévables de la TFPB (Taxe foncière sur les propriétés bâties)
- 909 000 € d'emprunt

# Projet ESPEX :

## restructuration des espaces extérieurs aux Généraux

Nos immeubles des rues **Rapp, Kléber, Joffre, 23 Novembre** et **Vauban** sont des QPV (Quartier Prioritaire de la Ville).

À ce titre, **nos bâtiments sont concernés par le dispositif ESPEX** (ESPaces EXtérieurs) de l'Eurométropole de Strasbourg pour soutenir financièrement l'investissement dans les espaces extérieurs qui ne bénéficient plus de subventions d'entretien.

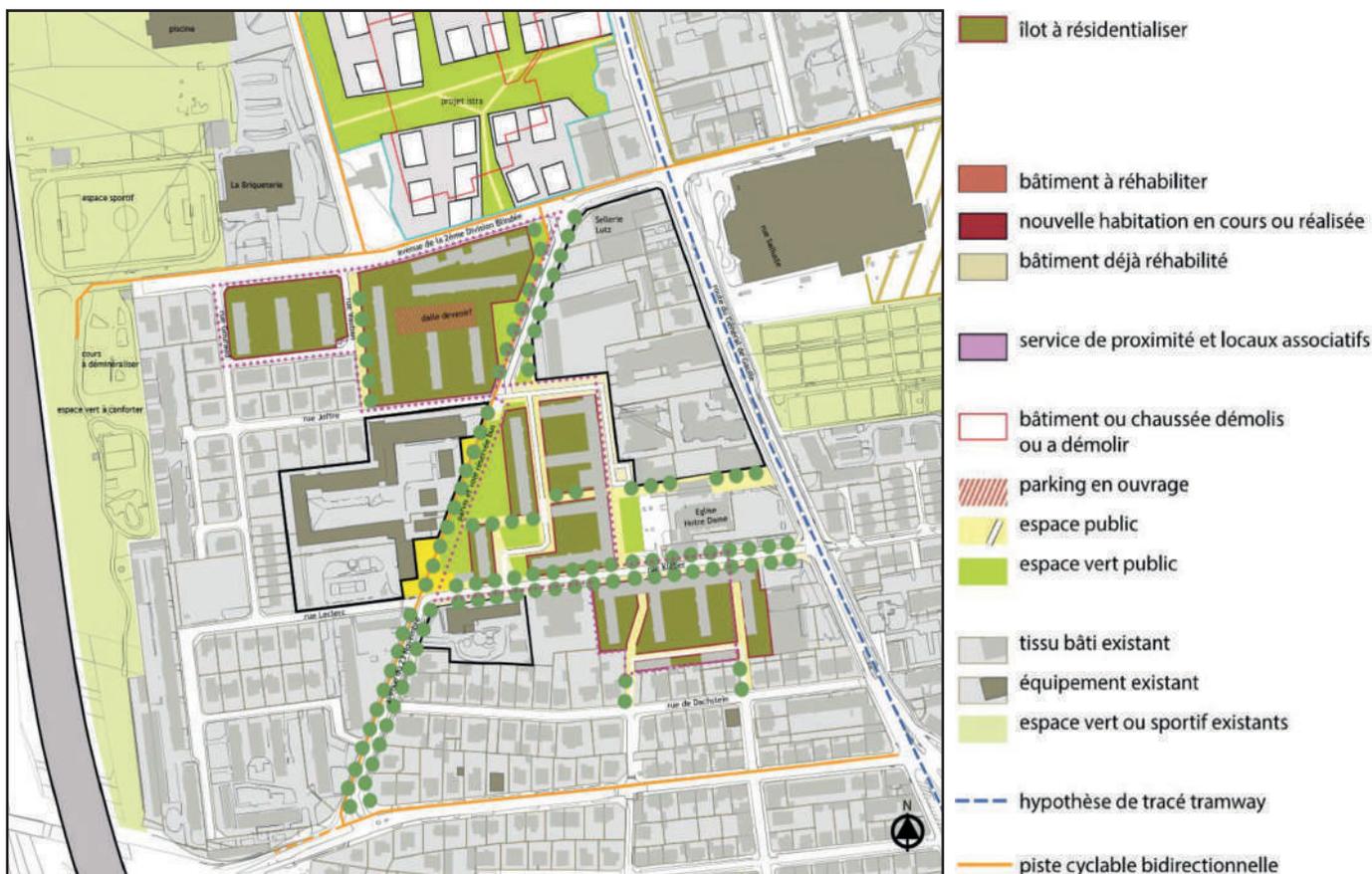
**Le projet ESPEX vise à redéfinir les espaces publics et privés dans l'objectif d'améliorer la vie des habitants du quartier en termes de qualité environnementale, de déplacements et de sécurité** (apaiser la circulation, limiter les conflits d'usages entre les stationnements et les modes actifs (à pied, en vélo) par la création de cheminements piétons et cycles traversant le quartier...).

Pour mener à bien ce projet, un diagnostic terrain a été réalisé entre 2019 et 2020 en partenariat avec l'EMS auprès des habitants du quartier pour échanger sur le thème de la circulation et du stationnement actuel, ses dysfonctionnements et pistes d'améliorations souhaités par les habitants.

Ce diagnostic a abouti sur les grands objectifs suivants :

- L'apaisement des circulations automobiles par le passage du secteur en zone 30 et la piétonisation de l'avenue du 23 Novembre devant l'école élémentaire et le collège
- Le renforcement de la trame dédiée aux circulations piétons et cycles par la création de nouveaux cheminements piétons et par le réaménagement des pistes cyclables avenue du 23 Novembre
- La diversification des espaces verts et la réduction des espaces minéraux et engazonnés
- La réorganisation du stationnement
- La création d'une perméabilité en cœur d'îlot de la rue Rapp en reliant les accès de l'école et du collège avenue du 23 Novembre à la rue Kellermann et la route du Général de Gaulle
- La mise en place de conteneurs enterrés pour la collecte des déchets pour les bâtiments du Foyer Moderne.

Schiltigheim : quartier des Généraux  
Plan Guide 2020-2026



## Détail des travaux par espaces :

- La rue Kléber : l'objectif est d'**éviter le stationnement sauvage sur les trottoirs pour faciliter les déplacements des piétons** et mettre en valeur les passages sous porches vers la rue de Dachstein.
- Les rues Rapp et Kellermann : elles seront réaménagées pour **réorganiser le stationnement et apaiser les vitesses**.
- L'îlot Rapp : **un cheminement est/ouest sera créé** entre l'avenue du 23 Novembre et la route du Général de Gaulle. Ce cheminement deviendra la colonne vertébrale du quartier qui desservira ses principaux équipements : l'aire de jeux existante au bout de la rue Kellermann, la future aire de jeux publique côté avenue du 23 Novembre.
- L'avenue du 23 Novembre et les parvis : l'avenue qui dessert l'école élémentaire et le collège Leclerc sera pour partie interdite aux véhicules particuliers. Ainsi, le tronçon entre la rue Kleber et la rue Kellermann sera réservé aux modes actifs, aux bus et aux services urbains. Tout au

long de la rue, une **piste cyclable bidirectionnelle** sera aménagée. **Un double alignement d'arbres** sera intégré aux aménagements.

- Les îlots Joffre et Vauban : il y aura une **réorganisation du stationnement** et la requalification du trottoir sur une partie de la rue Vauban et son prolongement vers la rue Joffre pour créer un cheminement public.
- Le déploiement de la **collecte enterrée de déchets** (ordures ménagères et tri sélectif) est à réaliser sur l'ensemble du parc d'habitation appartenant à Foyer Moderne selon les prescriptions du service de collecte des déchets de l'Eurométropole.

Le pilotage du projet par l'EMS en partenariat avec la Ville de Schiltigheim et le Foyer Moderne prévoit une consultation et attribution de marché de Maîtrise d'Œuvre au printemps 2022 et d'engager les études pour un **démarrage des travaux en 2024**.

**Des réunions publiques seront organisées courant 2022 pour présenter l'avancement du projet.**

## Nouveau projet : rue Saint Junien

**Le Foyer Moderne projette d'acquérir**, auprès de la ville de Schiltigheim, **un terrain situé 19 rue Saint Junien à Schiltigheim**.

D'une superficie de 21,15 ares et situé dans un lotissement composé de petits collectifs et de maisons individuelles, ce terrain permettra au Foyer Moderne de **construire une vingtaine de logements**. Après l'acquisition en 2022, des travaux de démolition et de désamiantage complets seront à effectuer. Par la suite, il conviendra de lancer une consultation de Maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire. **Un démarrage des travaux est envisageable pour 2024**. L'objectif du Foyer Moderne est de réaliser sur ce terrain une opération exemplaire au sens de la **transition écologique**. **Nous visons la construction d'un bâtiment passif** dans un cadre où seront privilégiées les surfaces pleines terres aménagées en espaces verts et jardins.

## Qu'est-ce qu'un bâtiment passif ?

Ce qui qualifie ce type de **bâtiment** est une construction qui couvre à elle seule une grande majorité de ses besoins en chauffage.

La **très basse consommation d'énergie** repose à la fois sur la **réduction des besoins** et sur l'**optimisation des apports solaires** et internes.



Les **bâtiments passifs** ont également pour but de **réduire la consommation d'eau et d'électricité** afin de s'inscrire véritablement dans une **démarche écologique** et de **réduire l'impact de la construction sur l'environnement**.

**Le coût prévisionnel total de l'opération**, achat du terrain inclus, s'élève à **4 231 000 € TTC**.

# Enquête

## Qualité de service



Tous les locataires du Foyer Moderne ont été interrogés par courrier exclusivement, entre mai et juillet 2021. Il n'y a donc pas eu d'échantillon. Le Foyer Moderne a collaboré avec 28 bailleurs sociaux pour mener cette enquête à l'échelle de la région Grand Est. Le but de l'enquête est d'améliorer le service rendu à tous les locataires. Le prestataire INIT a enregistré un **taux de retour** inférieur à l'enquête précédente : vous avez été **30%** cette année à nous communiquer votre avis contre 41% en 2017.

En premier lieu, **la satisfaction globale à l'égard du Foyer Moderne est de 78%**. De façon plus précise, vous avez répondu sur les sujets importants suivants :

### • Qualité de vie du quartier

Les résultats révèlent une forte **satisfaction au regard du ramassage des ordures ménagères** (83% de satisfaits) et **des relations de voisinage** (77% en 2021, en hausse par rapport à 2017). Cependant, **le sentiment de sécurité a baissé** : 65% de locataires se disent satisfaits en 2021 contre 71% en 2017.

### • Contacts et échanges avec le Foyer Moderne

Lors des prises de contact avec le Foyer Moderne, le **taux de satisfaits est de 81%**. L'enquête démontre que les moyens de communication privilégiés sont d'abord le téléphone puis les courriels. L'accueil réservé par notre **accueil standard** fait écho à celui de **l'employé d'immeubles** puisque la part de « tout à fait satisfaits » a augmenté. Pour ce qui est des **demandes d'interventions techniques**, la compréhension du problème que vous soulevez est très satisfaisante (79% de satisfaits) mais l'enquête souligne que suite à ce signalement, vous avez rappelé l'accueil une ou plusieurs fois. Cela nous

amène à reconsidérer la prise en charge de votre demande pour la rendre plus efficace.

Les réponses que vous avez données indiquent néanmoins le respect des rendez-vous que nous vous fixons, la propreté des lieux après avoir effectué des travaux et la courtoisie de nos agents.

### • Parties communes et équipements de la résidence

**Le niveau de satisfaction globale de la résidence est de 72%**. Sans surprise, le niveau de satisfaction concernant **la propreté de la résidence et de ses abords** n'est pas bon. Le cadre de vie du quartier, immeuble inclus, concentre de **forts mécontentements** : 52% de satisfaits de la propreté générale de l'immeuble et 63% de satisfaits pour celle de ses abords. Les raisons invoquées de cette insatisfaction sont principalement le comportement de certains résidents et les actes d'incivilité. Ainsi, la propreté de l'espace de vie constitue une forte attente de la part des locataires.

### • Perception du logement

**En ce qui concerne votre habitat, 76% d'entre vous sont satisfaits du rapport qualité / prix du logement.** Nous relevons que dans l'ensemble, vous vous estimez satisfaits de l'appartement mais vous l'êtes moins concernant les équipements qui le composent (le chauffage, les équipements sanitaires et l'état des fenêtres arrivent en tête des motifs d'insatisfaction). À cet effet, nous poursuivons la réhabilitation de nos bâtiments les plus anciens (isolation par l'extérieur, remplacement des fenêtres etc.) dans le but de faire baisser la facture énergétique.

## Le concours annuel de fleurissement



Compte tenu du contexte sanitaire, l'édition 2020 n'avait pas pu se tenir. À l'été 2021, le concours organisé par l'OSCAL (Office des Sports, de la Culture, des Arts et des Loisirs de Schiltigheim) a été organisé et nous saluons la participation de nos locataires. Parmi eux, ont été primés : Madame **Marguerite GRATZ** et Monsieur **Christian FENGER** pour la catégorie « balcon » et Madame **Fabienne ESCH** pour la catégorie « fenêtre ». La cérémonie qui s'est tenue à l'Hôtel de ville de Schiltigheim a récompensé les lauréats.

Le Foyer Moderne souhaite encourager les bonnes initiatives qui consistent à embellir nos bâtiments, c'est pourquoi, chacun de nos locataires inscrit au concours a reçu un **bon d'achat d'une valeur de 40€, destiné à l'achat de plantes et fleurs.**

**Bravo aux gagnants et plus largement à tous nos participants !**



Crédit Photo Loïc SUISSE

# La parole aux représentants des locataires

## Contribution de la CNL

La crise sanitaire présente dans notre pays depuis près de deux années maintenant a impacté la vie des locataires sur de nombreux aspects.

Tout d'abord sur le point de vue financier avec ceux qui ont perdu leur emploi et/ou qui ont vu des ressources en diminution plus ou moins fortes.

Ensuite sur le point de vue psychologique, compte tenu du fait de rester chez soi ou d'avoir des membres de sa famille touchés par l'épidémie de la Covid - 19, il n'a pas été évident de gérer cette situation si particulière.

Aussi, la CNL a interpellé dès l'origine de la crise, le gouvernement et les ministres et secrétaires d'État chargés du logement, pour mettre en place un grand plan d'aide au secteur du logement. Le résultat n'a pas été à la hauteur des besoins malheureusement.

La CNL revendique toujours le blocage des augmentations de loyer, entre autres.

La direction du FMS a opté pour l'application du taux réglementaire de + 0,42 % et la représentante élue CNL a voté **CONTRE** connaissant les difficultés des familles à boucler leur budget mensuel. Il y a eu également sur plusieurs secteurs et quartiers, l'obligation de palier à l'absence du ramassage des ordures ménagères par l'Euro-métropole ce qui va occasionner des frais supplémentaires dans les charges locatives.

Enfin, la crise a impacté la production de pièces détachées qu'il faut attendre de plus en plus longtemps et souvent provenant de pays étrangers. Le choix des entreprises par le bailleur doit se faire également en tenant compte de critères de réactivité pour assurer leur capacité d'assurer des prestations de qualité et dans des délais raisonnables.

Avec l'augmentation prévue des prix de l'énergie notamment du chauffage, soyons exigeants dans la qualité thermique de nos bâtiments et battons nous pour que l'État, sans contributions supplémentaires des locataires, prenne en charge l'intégralité des travaux de réhabilitation et d'isolation.

La CNL 67 et sa représentante élue au Conseil d'Administration du Foyer Moderne de Schiltigheim restent à votre écoute et disposition.

**Bonne Année 2022**

Mme Nicole KLIPFEL  
Élue représentante des locataires CNL 67

**La CNL 67 :**  
2 rue de la Brigade Alsace-Lorraine, Strasbourg  
Tél. 03 88 37 9111 • contact@cnl67.fr



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

Nous ne méconnaissons pas les difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux et, du Foyer Moderne en particulier, qui se voit ponctionné, sur ses fonds propres, chaque année depuis 2018 au titre de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) d'un montant fixé par le gouvernement. C'est autant d'argent qui ne sera pas utilisé pour des travaux, d'entretien et de réhabilitation. Cette réduction des fonds propres du Foyer Moderne de Schiltigheim à une incidence également sur les montants disponibles pour la construction de nouveaux logements sociaux.

Néanmoins et au regard de ces difficultés pour le bailleur mais aussi de celles rencontrées par les ménages modestes, Patrick Kiffel, **vo**tre représentant CLCV au conseil d'administration du Foyer Moderne s'est prononcé contre l'aug-

mentation de **0,42%** demandée par le bailleur lors du dernier C.A alors que l'indice du coût de la vie est actuellement en augmentation de plus de 2% et que la hausse massive des coûts de l'énergie va se traduire par une hausse importante des frais de chauffage pour l'année 2021 comme pour 2022. A ce sujet, nous recommandons aux locataires de **rester ou de revenir au tarif réglementé de l'électricité**. Pour le gaz, il n'y a plus hélas de tarif réglementé.

Avant de terminer, nous voulons signaler le projet de réhabilitation des résidences de la Vogelay qui va apporter une meilleure qualité de vie aux habitants de ces immeubles pour un coût maîtrisé, même si nous déplorons l'application aux locataires de la « troisième ligne » qui va se traduire par une augmentation des loyers de 15 à 20€ selon le nombre de pièces.

Cette participation sera payée mensuellement pendant une durée de 15 ans. Nous veillerons que cette hausse soit largement compensée par les économies d'énergie prévues par le bureau d'étude.

Pour conclure, nous tenons à vous souhaiter nos meilleurs vœux pour l'année 2022. N'oubliez pas de respecter les gestes barrières (port du masque et distanciation physique) chaque fois que nécessaire.

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

## Contribution de la CSF du Bas-Rhin

### La CSF contre l'augmentation de loyers en 2022 !

À partir de janvier 2022, et en lien avec l'**Indice de Référence des Loyers (IRL)**, votre loyer augmentera de 0,42%. Même si les APL ont été revalorisés en octobre 2021, à la même hauteur que les loyers (+0,42%), cette actualisation n'avait pas eu lieu depuis 2017. **Ainsi les conséquences des politiques passées pèsent lourd sur le budget des plus modestes.** En effet, si en 2022, les loyers progresseront modestement, les charges de logement explosent déjà en 2021. À l'avenir, Les hausses successives du prix de l'énergie impacteront durement les ménages, malgré des mesures gouvernementales et l'augmentation du chèque énergie.

Nous n'oublions cependant pas que les bailleurs sociaux sont impactés par la Réforme des APL (Réduction du Loyer de Solidarité) qui ampute

leur budget d'une part conséquente de leur revenu locatif, contraignant leurs capacités d'investissement.

### Gestion des déchets et encombrants, conservons un cadre de vie de qualité !

La gestion des déchets et des encombrants est un enjeu récurrent de l'habitat collectif, chacun peut agir à son échelle pour garder un cadre de vie propre et de qualité ! Des conteneurs sont prévus pour nos déchets (poubelles jaunes, vertes) il convient de les respecter et de ne pas jeter les déchets à côté. Pour ne pas attirer les nuisibles, les denrées alimentaires ne doivent pas être jetées dans les espaces extérieurs. Pour les encombrants, contactez le **03 68 98 78 21** afin de prendre rendez-vous. **La propreté de nos espaces de vie nous concerne tous !**

### Violences faites aux femmes : quelles solutions d'urgence dans le parc social ?

Alors que la journée internationale de lutte contre les violences faites aux femmes se déroule chaque année le 25 novembre, il est essentiel de rappeler et de s'informer sur les solutions d'urgence existantes liées au logement social. **La Fédération Nationale Solidarité des Femmes a mis en ligne en 2021 un guide intitulé « Logement et violences conjugales ».** Ce guide juridique questionne trois parcours des femmes victimes de violences, l'exclusion de l'individu violent du logement, le départ du domicile pour la victime ainsi que le logement dans le parc social. Le guide est consultable avec le lien ci-dessous : <https://www.solidaritefemmes.org/assets/upload/Guide-juridique.pdf>

**Notre permanence à Schiltigheim :**  
Les mardis de 15h à 17h  
et 2° et 4° samedi du mois de 9h30 à 11h30  
11 rue Frédérique Mistral, 67300 Strasbourg  
Tél. 06 16 81 98 29 • [www.lacsf67.org](http://www.lacsf67.org)



**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

