



EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

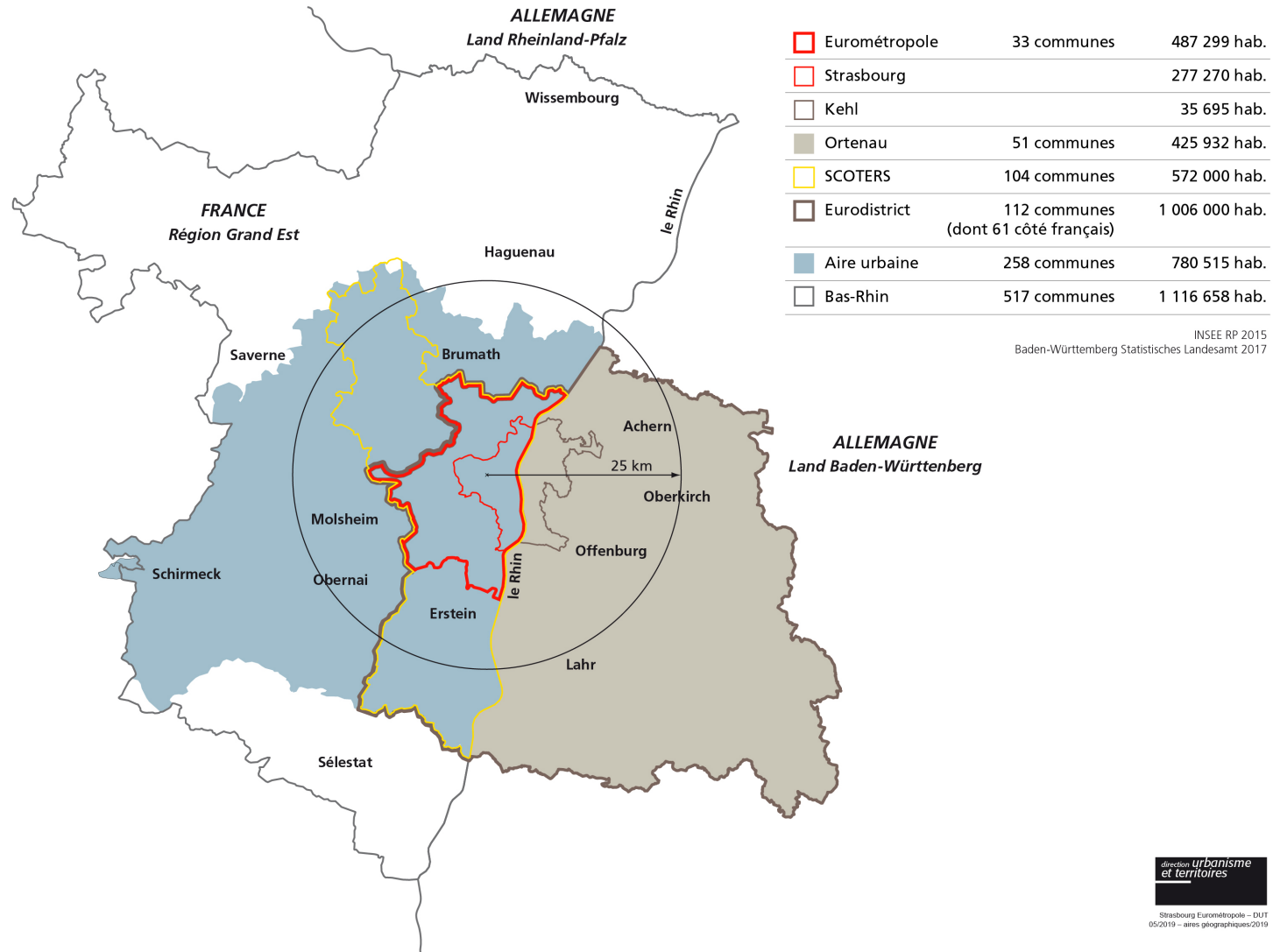
ERIC CHENDEROWSKY

CONFÉRENCE

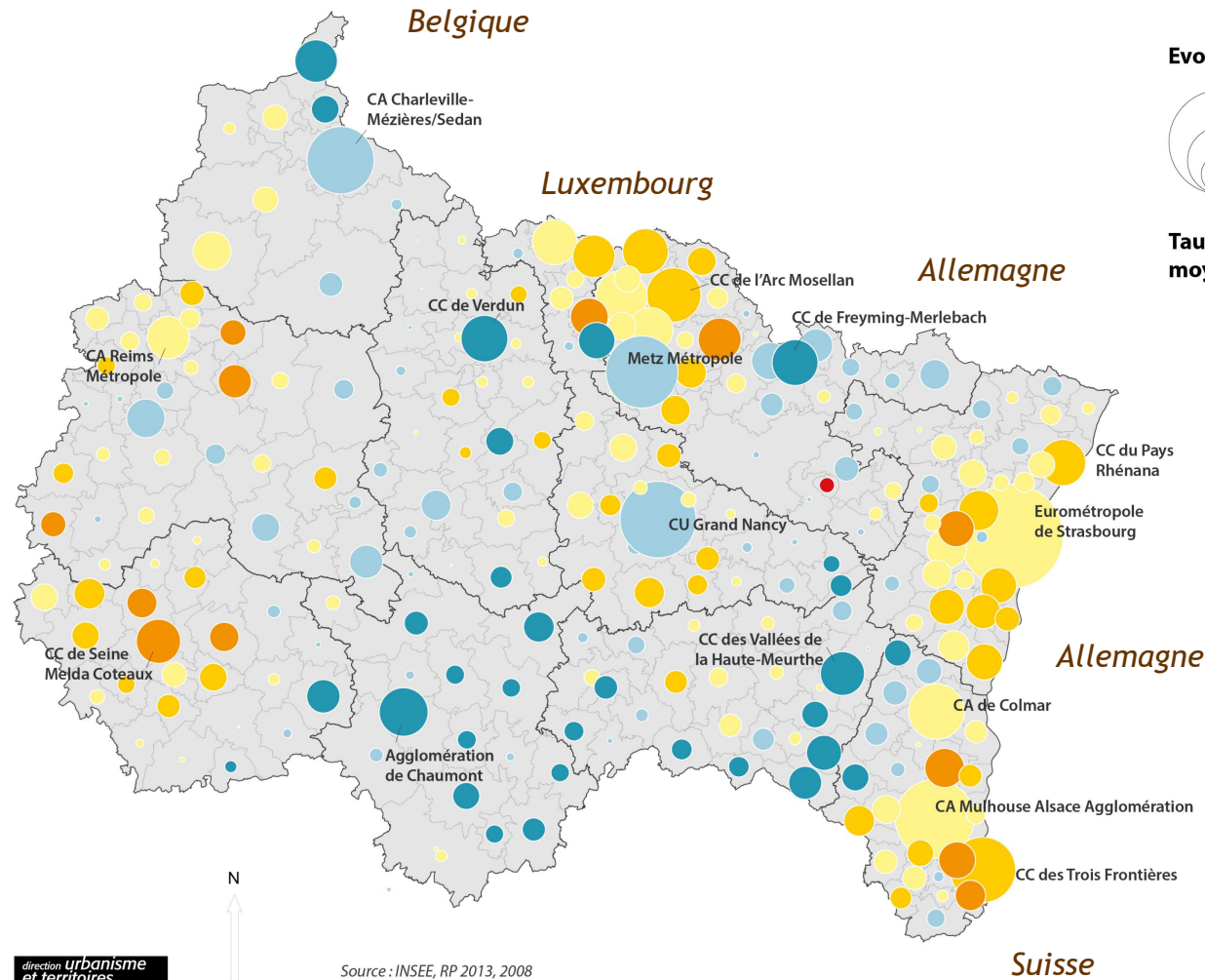
*La politique de l'habitat comme levier
du projet urbain métropolitain*

Strasbourg.eu
eurométropole

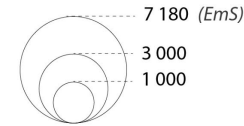
Le contexte



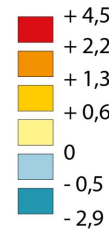
Le contexte



Evolution absolue



Taux d'évolution annuel moyen 2008-2013 (en %)



30 000 logts construits entre 2009 et 2017 dont 12 550 logts sociaux

23 % de la croissance démographique pour 8,4% de la population du Grand Est

L'Eurométropole concentre 60% du marché immobilier neuf



Strasbourg Eurométropole
Le grand bond en avant du logement

Plus que jamais, l'habitat est le moteur de la construction à Strasbourg. Sans préférence à l'architecture, « Le Monde » a recensé 20 francs de plus de 100 unités chacune, dont le chantier doit débiter entre mars prochain et début 2018, représentant un total de plus de 5 000 constructions.

Dans le quartier des Tanneuses, à Lingolsheim, la part de l'accession dans les logements prévus atteint 70%.

dant des ambitions qualitatives, signe qu'elle estime l'offre en core perfectible. « Nous souhaitons la plus grande diversité des formes urbaines - grâce au logement intermédiaire - , le désengagement de l'accession sociale sécurisée - qui n'atteint pas encore ses objectifs de volume - , l'adaptation des programmes aux personnes âgées, aux jeunes actifs et aux étudiants, mais aussi aux familles par la reconstruction d'une offre d'habitat individuel », précise Syamak Agba Babal, vice-président habitat de l'Eurométropole.

Plus de diversité. Aménageurs et promoteurs ont entendu le message. Aux Rives du Botzart, à Orléans, la seconde tranche de 330 logements comprendra des maisons en bande et de l'habitat intermédiaire, ce qui n'était pas le cas de la première, appellation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Eurométropole.

A Eckolsheim, l'Eurométropole a attribué en janvier les 350 logements aux promoteurs Alps, Capelle, Ize & Territoires de France Alsace (PTE). Situation moderne et à la nouvelle strasbourg Eurométropole Accessible.

Les promoteurs sont à même de répondre aux attentes publiques sans déstabiliser le marché.

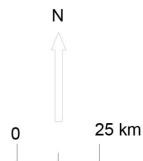
d'aménagement. Sans reste folles à vaste assiette foncière (1 200 habitats) deux promoteurs régionaux. Un e.g. n'abandonne son directeur général. Et des 300 premiers logements démarrent.

Régénération géographique. L'ouest de la ville de Strasbourg, dont plusieurs en déficit d'habitat social au regard de ce qu'on en préparait, les nouveaux à Vendenheim et Mittelhaas-Grünberg, ainsi que la ZAC de Reichstett (1 600 à 5 000 C.M.C. d'aménagement foncier).

Les promoteurs revendiquent le meilleur des deux mondes sans déstabiliser les prix maîtrisés demandés par la collectivité. La part de l'accession reste à un tiers. Tanneuses de Lingolsheim, qui s'agit de ces taux grimpe à 70% pour les appas ou commercialisés, souligne son à Conseil. • Christine Hoesche

Le PLU garde le bon rythme

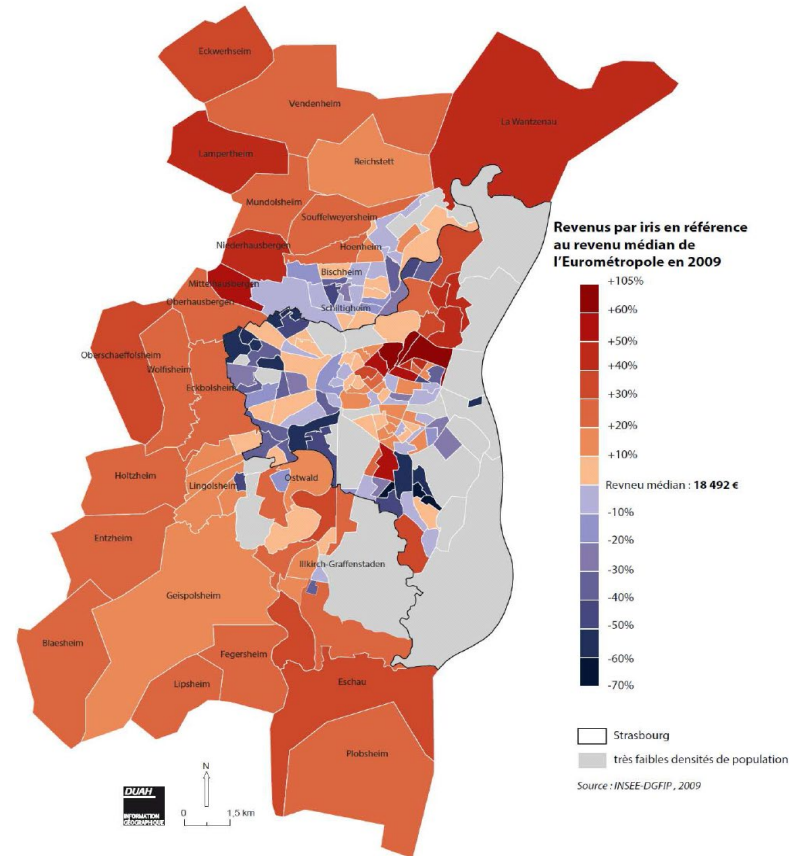
Le programme local de l'habitat (PLH) à son essai de 1000 constructions. Il l'a même dépassé : la moyenne effectuelle soumise par l'Eurométropole communautaire a permis entre la promotion privée. Herrmann, président de l'Eurométropole, résume par la 1^{re} et 2^e croissance, ce qui est le passé. Cette période est le...



Le contexte



Revenu fiscal annuel médian par UC des iris de l'Eurométropole en 2009



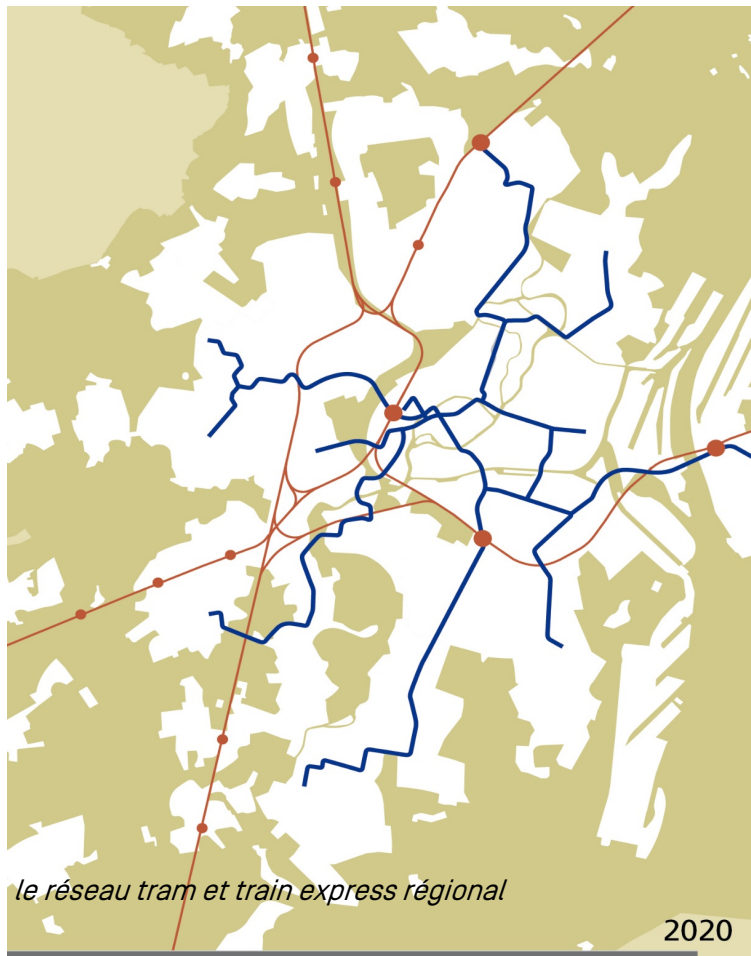
64 000 étudiants

ville siège du Parlement européen et du Conseil de l'Europe

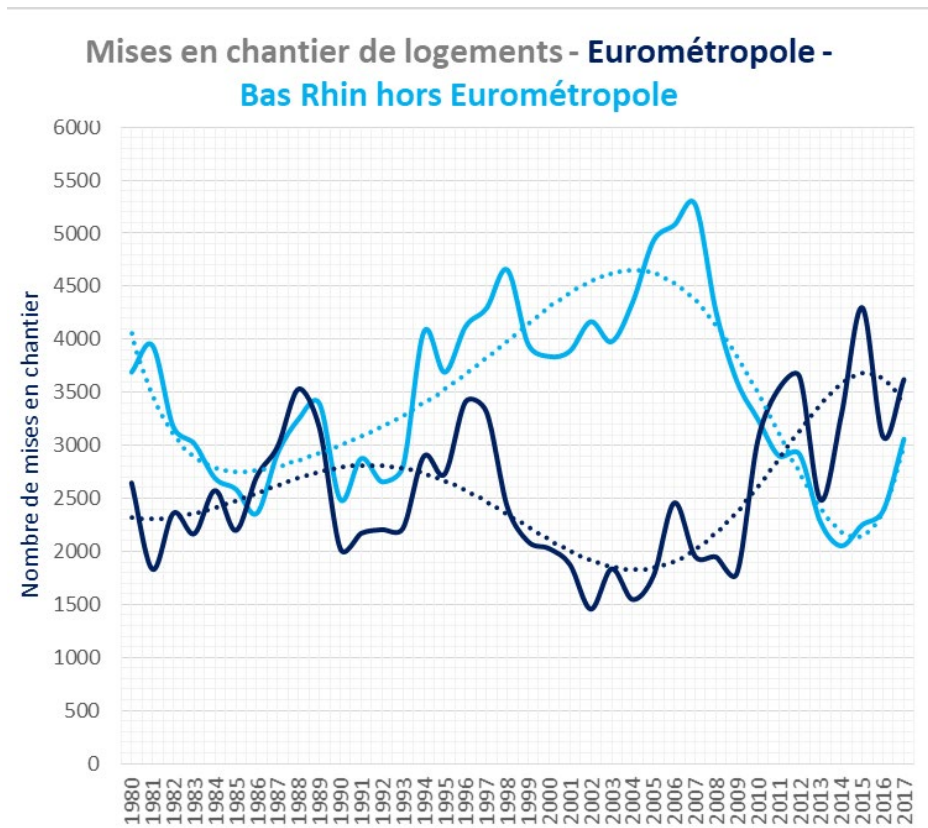
- 82 représentations diplomatiques

une géographie sociale héritée de l'urbanisme « trente glorieuses »

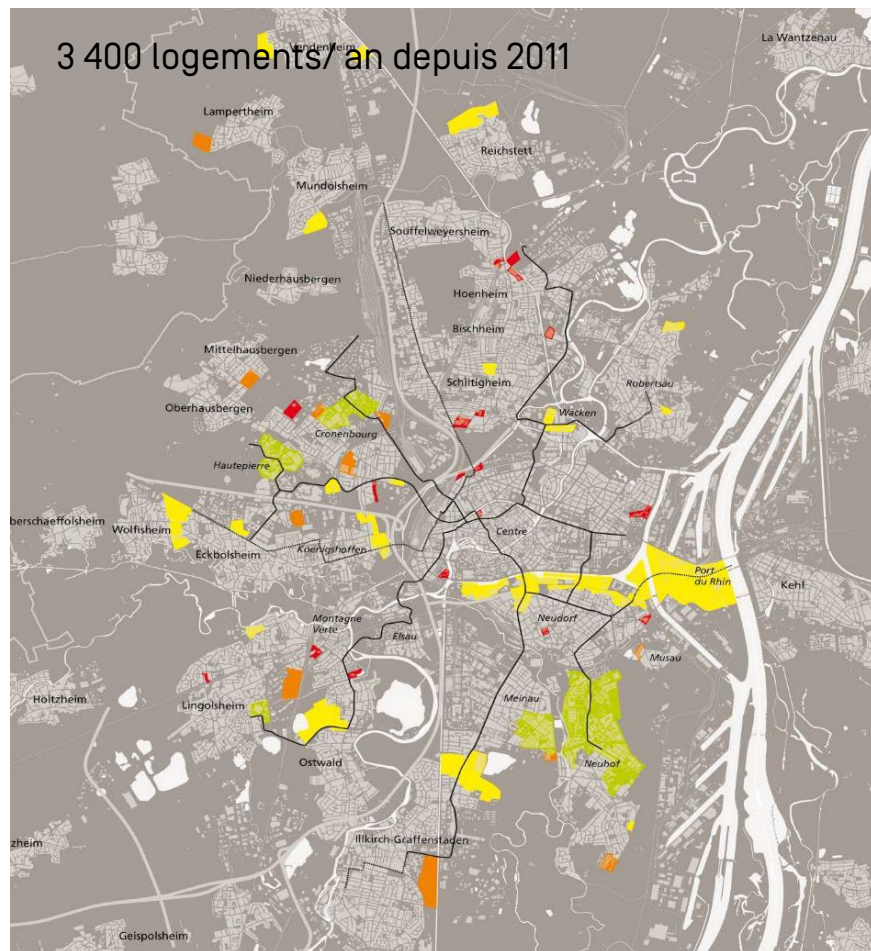
Depuis 1992, la politique de mobilité redessine l'agglomération autour du tramway



Le logement, un enjeu à la rencontre de la préservation de l'environnement et de l'attractivité du territoire



Depuis 2009, une politique de croissance et de remodelage urbain portée par le logement



Produire 35% de logements locatifs sociaux répartis dans l'ensemble des communes

Diversifier l'offre, les formes et les modes de production (accession sociale, habitat participatif ...)

Rénover les quartiers d'habitat social

Réhabiliter le parc privé existant : remise sur le marché de logements vacants, lutte contre les logements indignes, aides aux copropriétés dégradées



A partir de 2014, le déploiement et la pérennisation de la dynamique sur l'ensemble du territoire :

- « embarquer » les élus des communes, les acteurs de la construction...
- mise en place d'une politique foncière à court et long terme (portage, compensations...)
- nécessité de construire des outils de pilotage au service de la qualité des logements, de la qualité urbaine et de la transition écologique



2, rue des Cerises Eckbolsheim

Surface de terrain : 17,25 ares
Surface de plancher : 1 840 m²
Logements : 20 logements locatifs sociaux (du T1 au T4)
R+1+combles
Maîtrise d'ouvrage : Opus 67
Maîtrise d'œuvre : Oslo architectes

Le projet et son environnement :
200 m - école, commerces et services ;
300 m - canal et ses abords ; 400 m - arrêt de bus.

Une grande cour intérieure, des bâtiments élanés, certains affichant leurs colombages ancestraux, ce vaste espace situé en plein cœur d'Eckbolsheim symbolise les activités agricoles autrefois reines en plein cœur du village d'antan. - Au carrefour entre deux rues principales d'Eckbolsheim, à deux pas des services du centre, du collège, nous avons obtenu ces logements sociaux sans trop y croire -, avouent Tatiana et Maurice. - J'ai trouvé dans ces immeubles un peu de l'esprit ancestral qui s'y est imprégné... même si je sais parfaitement que bien des murs ont été reconstruits -, confie Maurice, employé dans un commerce de Lingolsheim, qu'il atteint en vélo via les pistes cyclables reliant les deux villes.

Le réaménagement de cet ancien grand corps de ferme n'est pas si banal. Les volumétries ont été préservées, indispensables dans un secteur protégé sur lequel les architectes des bâtiments de France veillent au grain, et plusieurs édifices ont été reconstruits, les logements ayant été livrés en 2012. Ainsi, l'ancienne ferme et ses dépendances sont devenues 20 logements sociaux, tout en conservant l'agencement traditionnel des bâtiments. Une façon efficace de valoriser le patrimoine communal et de souligner les caractéristiques architecturales du corps de ferme.

- Nous avons beaucoup échangé avec la famille propriétaire de l'ensemble, établis au voisinage immédiat de l'ancienne ferme. Nous avons vite compris qu'ils souhaitaient un projet immobilier avec lequel ils se sentaient à l'aise -, souligne Marc-Olivier Dietrich, de l'Office public de l'habitat du Bas-Rhin (OPUS 67), bailleur social. Une perspective partagée par la maître, soucieuse d'apporter de la vie en plein centre bourg, sans bouleverser les caractéristiques architecturales de ce site emblématique.

L'équipe a pourtant réussi à créer un édifice offrant des solutions d'habitat répondant aux attentes contemporaines et adaptées à des publics variés. La moitié des logements est dédiée à des seniors, y compris en perte d'autonomie et donc équipés en conséquence. Chaudières individuelles à gaz

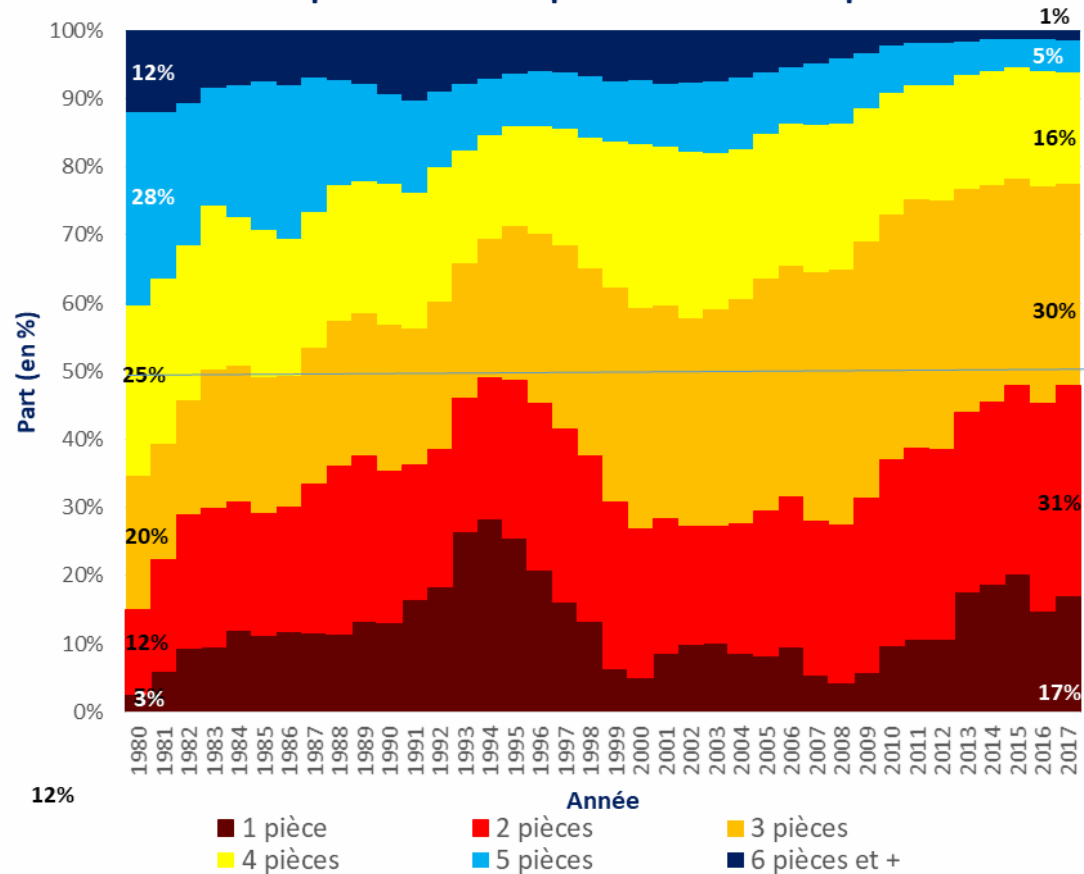
à condensation, un haut niveau de performance énergétique, des stationnements dans la cour intérieure et non dans l'espace public extérieur, très contraint de ce point de vue, ces bâtiments dits - de la rue des Cerises - ont permis à un large public d'accéder à des logements sociaux de qualité, dans un mode de vie conforme à leurs attentes. D'autant que Tatiana a trouvé un emploi dans un commerce voisin : - Je profite encore mieux d'Eckbolsheim. Dans notre cour, c'est tranquille. Avec les enfants, nous commençons à profiter des pistes cyclables et notamment, celle du canal de la Bruche, toute voisine. Quelle chance -, se réjouit-elle.

Témoignage - Marc-Olivier Dietrich, Directeur du Patrimoine et de l'aménagement - OPUS 67

« Pour réussir une opération comme celle-ci, il est évident qu'il faut réunir un certain nombre de conditions. La volonté municipale est essentielle, avec le parti pris de conserver son allure au corps de ferme en plein cœur de la commune, de faire le choix d'élargir l'offre de logements sociaux de qualité avec des performances énergétiques élevées et en respectant les demandes des architectes des bâtiments de France. Par ailleurs, l'attitude du vendeur est également déterminante. Le choix existait avec d'autres offres plus lucratives pour l'acquisition du bien immobilier, mais c'est notre projet qui a été choisi, grâce sans doute à un dialogue poussé avec le propriétaire et un respect du patrimoine bâti existant. Par ce projet, j'espère que nous contribuons à lutter contre la stigmatisation du logement social. »



Mises en chantier des logements Evolution par nombre de pièces - Eurométropole



Prix de références :

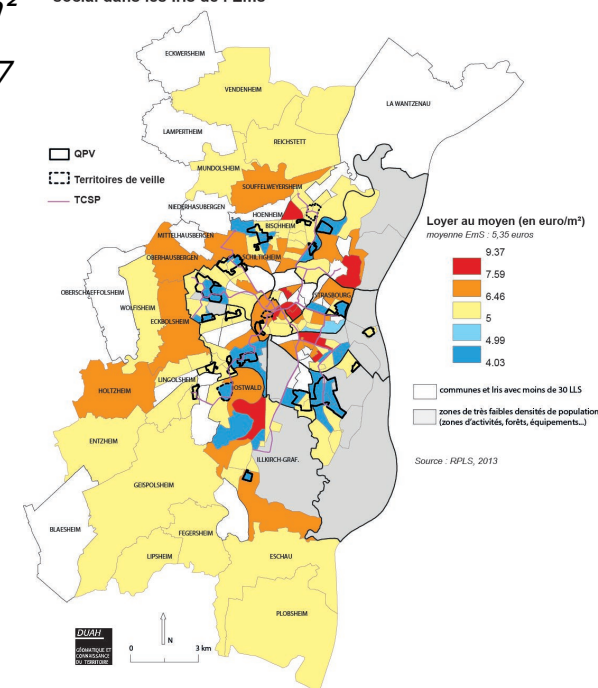
- charges foncières de 190€/m² à 900€/m²

- prix de vente (TVA à 20%) : 2 750€/m² à 7 500€/m²

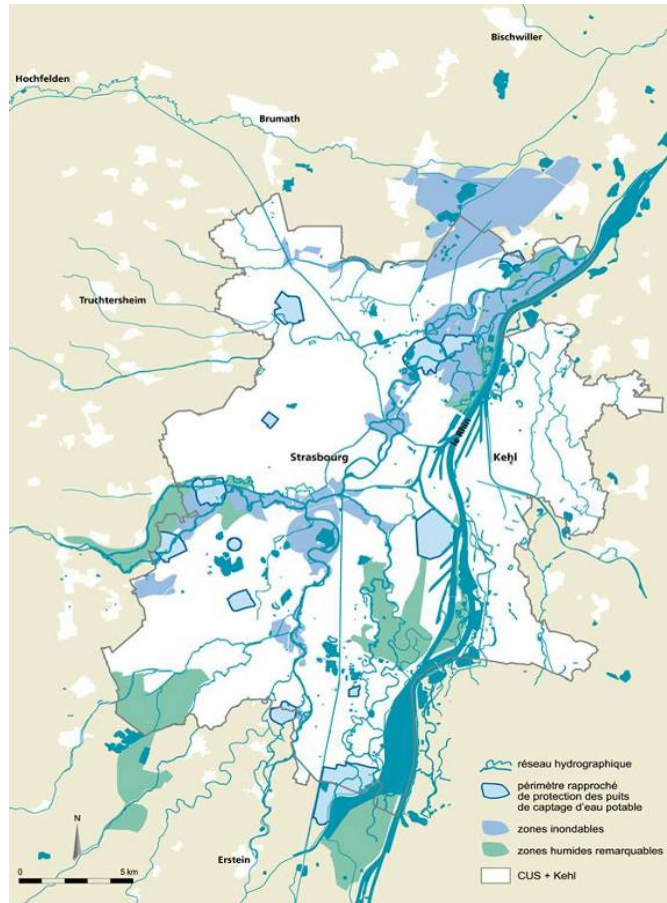
- prix de location moyen dans le neuf : 10€/m² [Pinel] à 15€/m²

- terrain à bâtir pour une maison individuelle : 45 000€ l'are (22 000€ à 25 km, 11 000€ à 50 km)

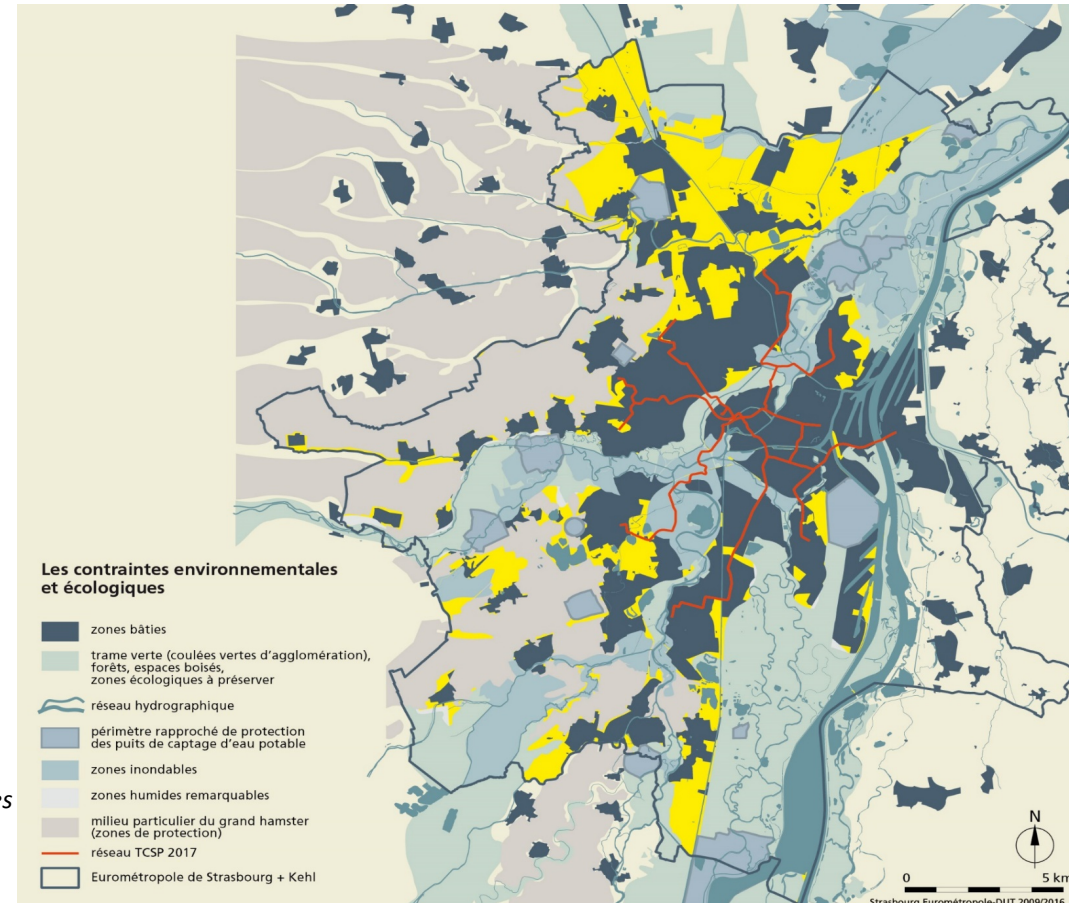
Loyer moyen au m² (sans les charges) du logement social dans les Iris de l'Ems



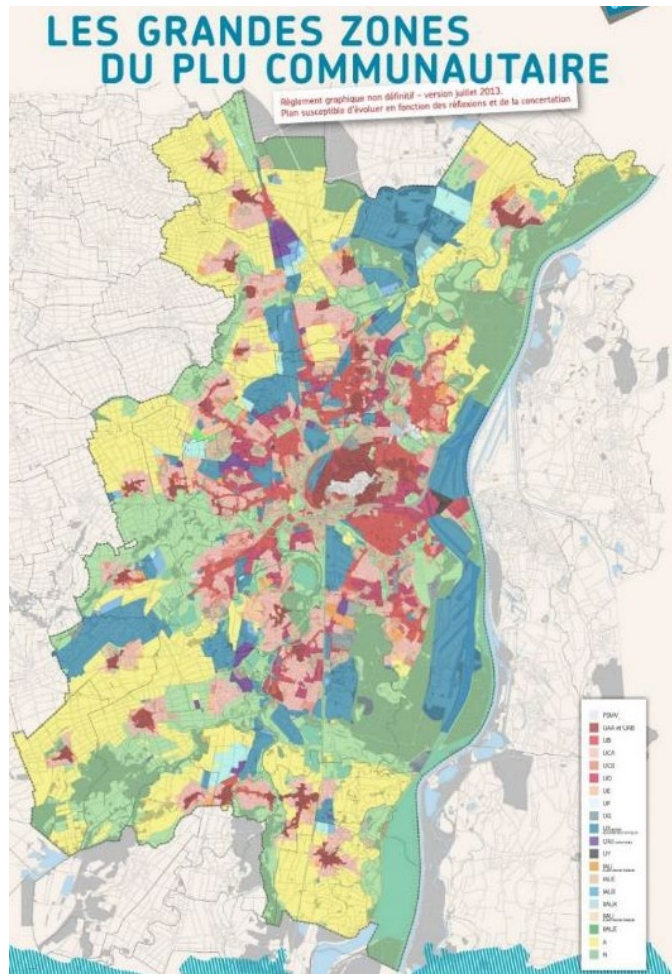
Dans un contexte de rareté foncière, 80% du développement devra être assuré au sein de l'enveloppe urbaine et par renouvellement.



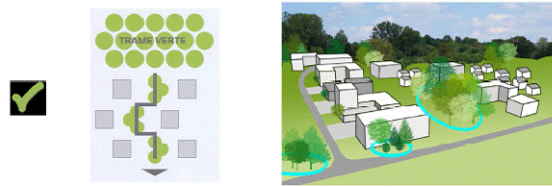
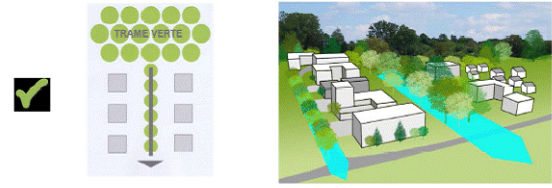
32% du territoire concerné par des zones inondables, captage d'eau, zone humides remarquables...



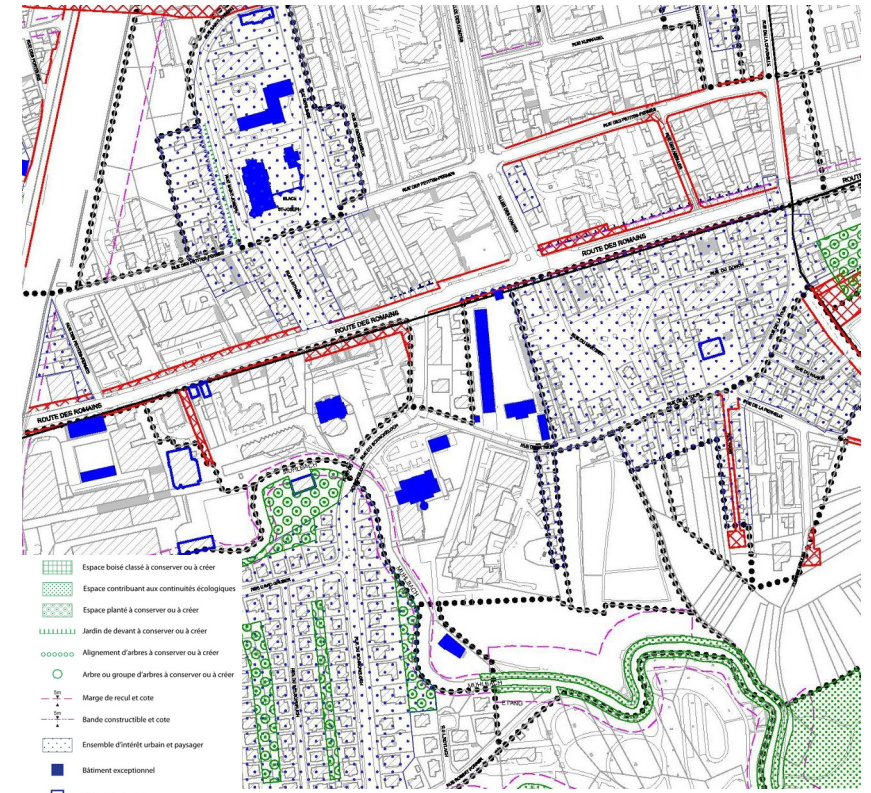
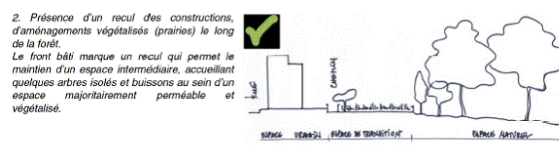
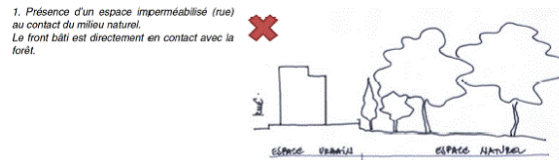
2017 : le Plan local d'urbanisme intercommunal, outil de planification, de cadrage urbain et de négociation



PROLONGEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SEIN DU PROJET



FRANGE DE CONTACT ENTRE TVB ET MILIEU URBAIN, LE CAS DE LA LISIÈRE FORESTIÈRE : SCHEMAS ET EXEMPLES



Des prescriptions selon des modalités multiples :

- des opérations publiques concédées ou en régie
- des consultations d'opérateurs
- des négociations en amont des projets

Principes d'aménagement
Eckbolsheim - Jean Monnet

Orientations de projet
Périmètre du projet

- superficie projet Jean Monnet : 4,4 hectares (10)
- un périmètre d'études étendu à 7 ha pour garantir la bonne articulation avec l'aménagement du quartier voisin des Pitoules
- 2 périmètres d'aménagement :
 - 1,1 ha à l'adresse 12001 de la ZAC des Pitoules : 2,5 ha dans le périmètre d'études (DES aménagé)
 - à l'ouest, le secteur Jean Monnet : 4,4 ha (études soumises à concurrence)

Jean Monnet, un nouvel éco-quartier
Le développement d'un quartier d'habitat de qualité est un enjeu majeur. Le projet Jean Monnet est un éco-quartier qui vise à offrir un cadre de vie agréable et un environnement de qualité pour tous.

Les objectifs du projet
Le projet Jean Monnet vise à offrir un cadre de vie agréable et un environnement de qualité pour tous. Les objectifs du projet sont :

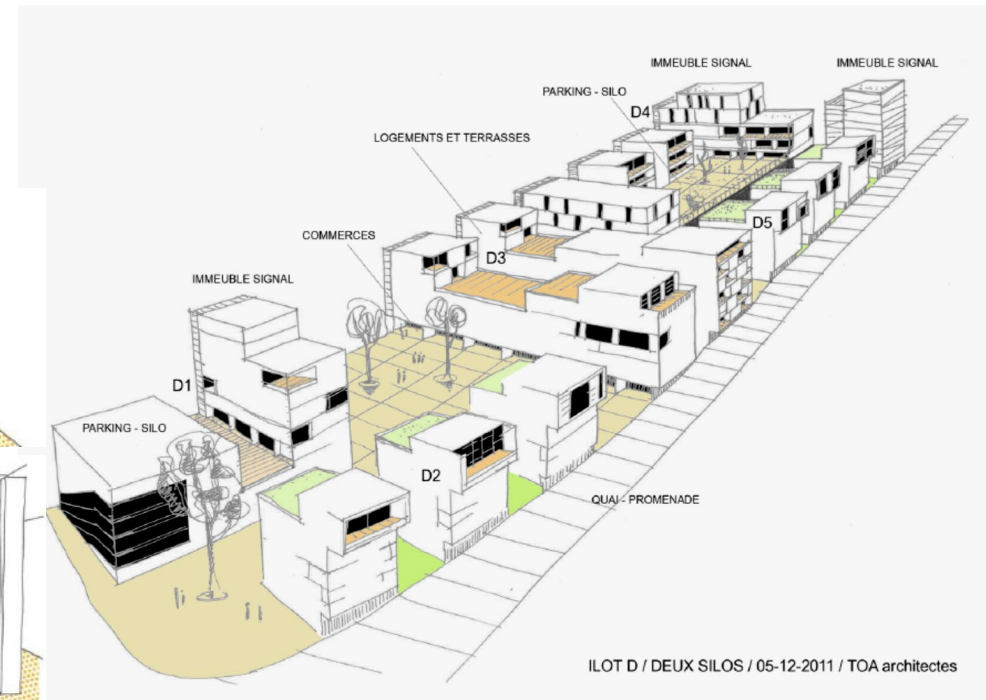
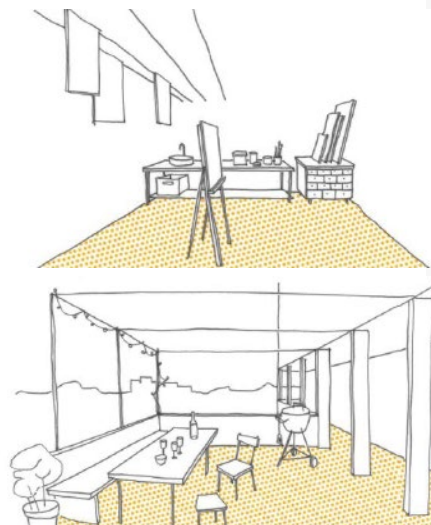
- Créer un cadre de vie agréable et un environnement de qualité pour tous.
- Offrir un cadre de vie agréable et un environnement de qualité pour tous.
- Offrir un cadre de vie agréable et un environnement de qualité pour tous.

Principes d'aménagement
Le projet Jean Monnet vise à offrir un cadre de vie agréable et un environnement de qualité pour tous. Les principes d'aménagement sont :

- Créer un cadre de vie agréable et un environnement de qualité pour tous.
- Offrir un cadre de vie agréable et un environnement de qualité pour tous.
- Offrir un cadre de vie agréable et un environnement de qualité pour tous.

chiffres clés

- superficie : 4,4 ha
- densité : 100 logements/ha
- 100 à 150 logements/ha
- 100 à 150 logements/ha
- 100 à 150 logements/ha
- 100 à 150 logements/ha



La mobilisation des acteurs : des cadres d'expérimentation et la valorisation des expériences



Activation et occupations transitoires de sites dans leur phase de programmation



L'habitat participatif comme réponse adaptée et pour favoriser les initiatives citoyennes dans les quartiers

La mobilisation des acteurs : des cadres d'expérimentations et la valorisation des expériences

Strasbourg.eu
eurométropole

LE GRAND PLAN D'INVESTISSEMENT
Avec le concours financier du Programme d'Investissements d'Avenir (PIA)

Quatre îlots démonstrateurs emblématiques Écocité

- mobilités
- bâtiments et usage
- énergies et réseau
- périmètre de projet
- îlot démonstrateur tramway

La construction bois
une dynamique sur le territoire de l'Eurométropole

écocité
engagée pour inventer la ville de demain

BANQUE des TERRITOIRES

Lot Producteur d'Énergies Renouvelables
livré et en construction

SHADOK
ouvert depuis mars 2015

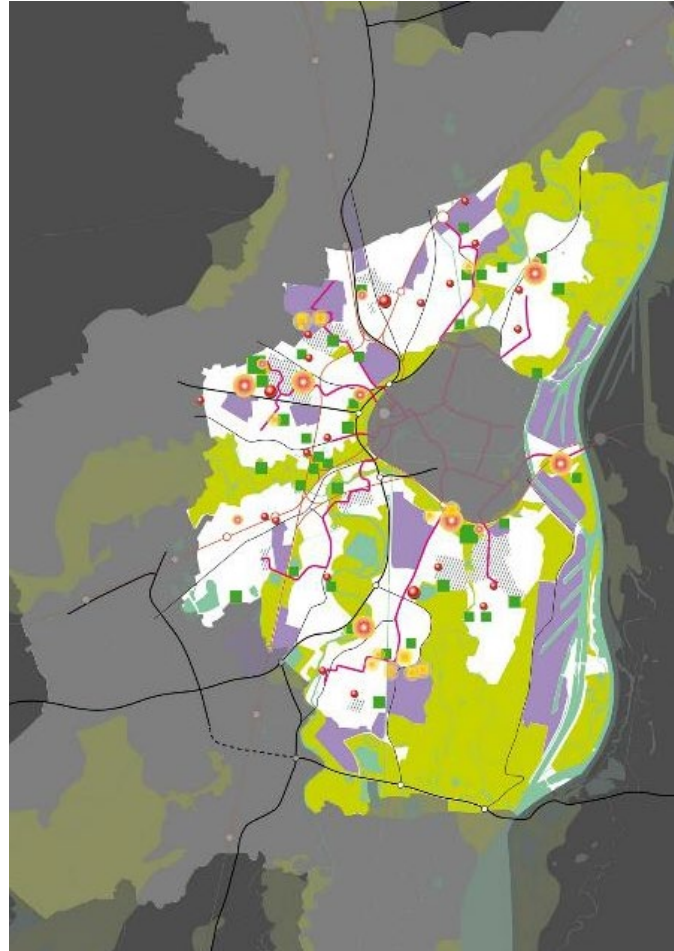
TOUR DE LOGEMENTS À ÉNERGIE POSITIVE
démarrage travaux automne 2015

PASS MOBILITÉ
mis en place depuis février 2014

LOT À GESTION ÉNERGÉTIQUE INTELLIGENTE
promoteur choisi - à l'étude

LOT BOIS BIOSOURCÉ À BILAN BAS CARBONE
Lot 2 : dépôt PC fin 2015 / Lot 1 : dépôt PC ju

L'exemple de la rénovation urbaine



Un changement de regard sur ces territoires :

- une situation géographique favorable
- des transports en commun denses
- un capitale paysager remarquable

La mise en ligne avec d'autres politiques publiques :

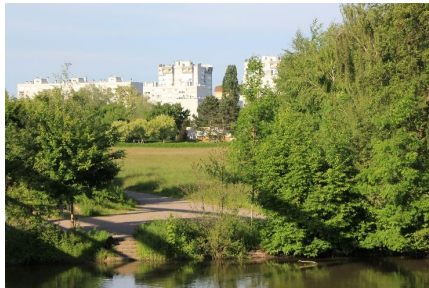
- structuration des polarités et centralités



- éducation, offre périscolaire



- transition écologique



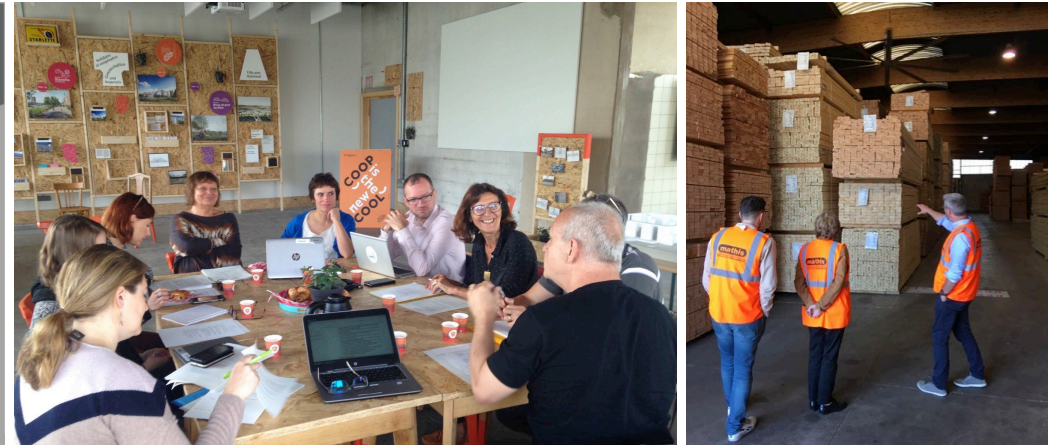
La mobilisation des acteurs : la définition collective d'objectifs et des cadres partagés

- en 2012, un première charte « aménagement et habitat durables »



La mobilisation des acteurs : la définition collective d'objectifs et des cadres partagés

- en 2012, un première charte « aménagement et habitat durables »
- en 2019, à partir des objectifs du Plan Climat 2030, une mise à jour qui modifie la nature des engagements et un processus d'élaboration qui a préfiguré un « effet réseau »



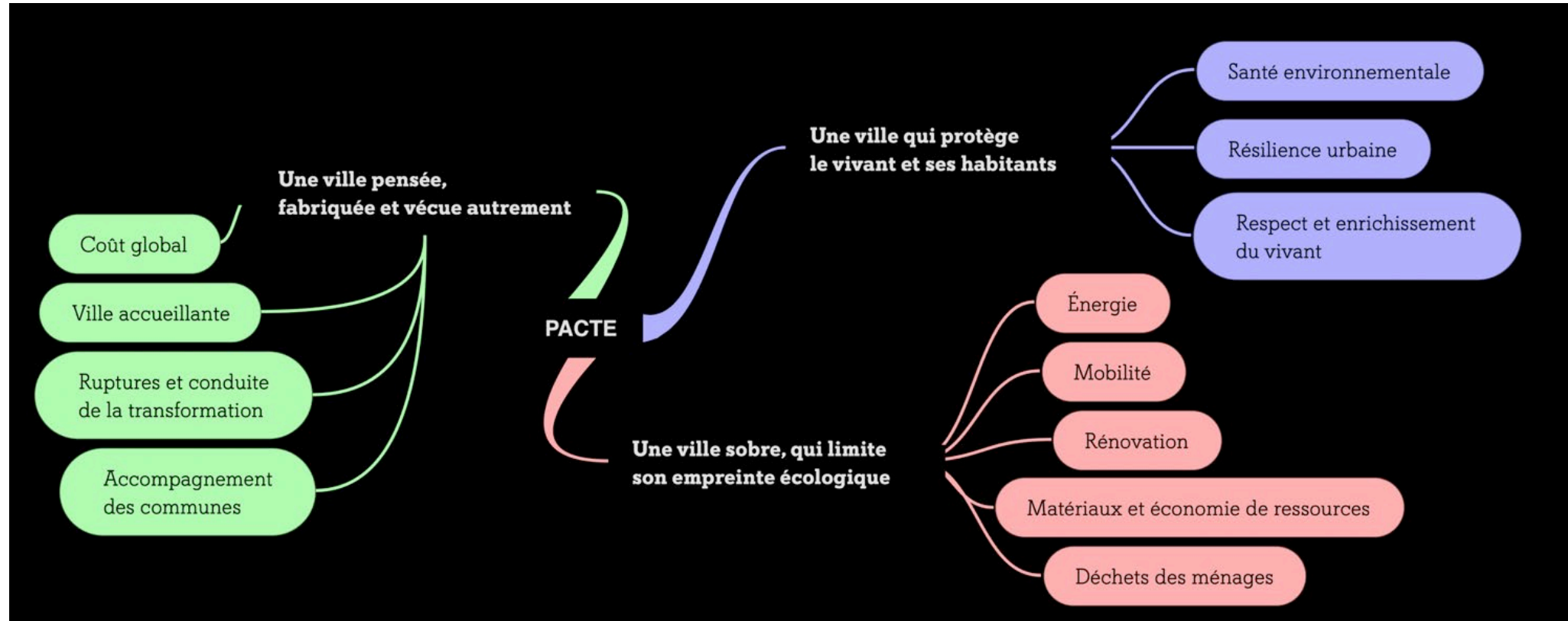
Eric CHENDEROWSKY

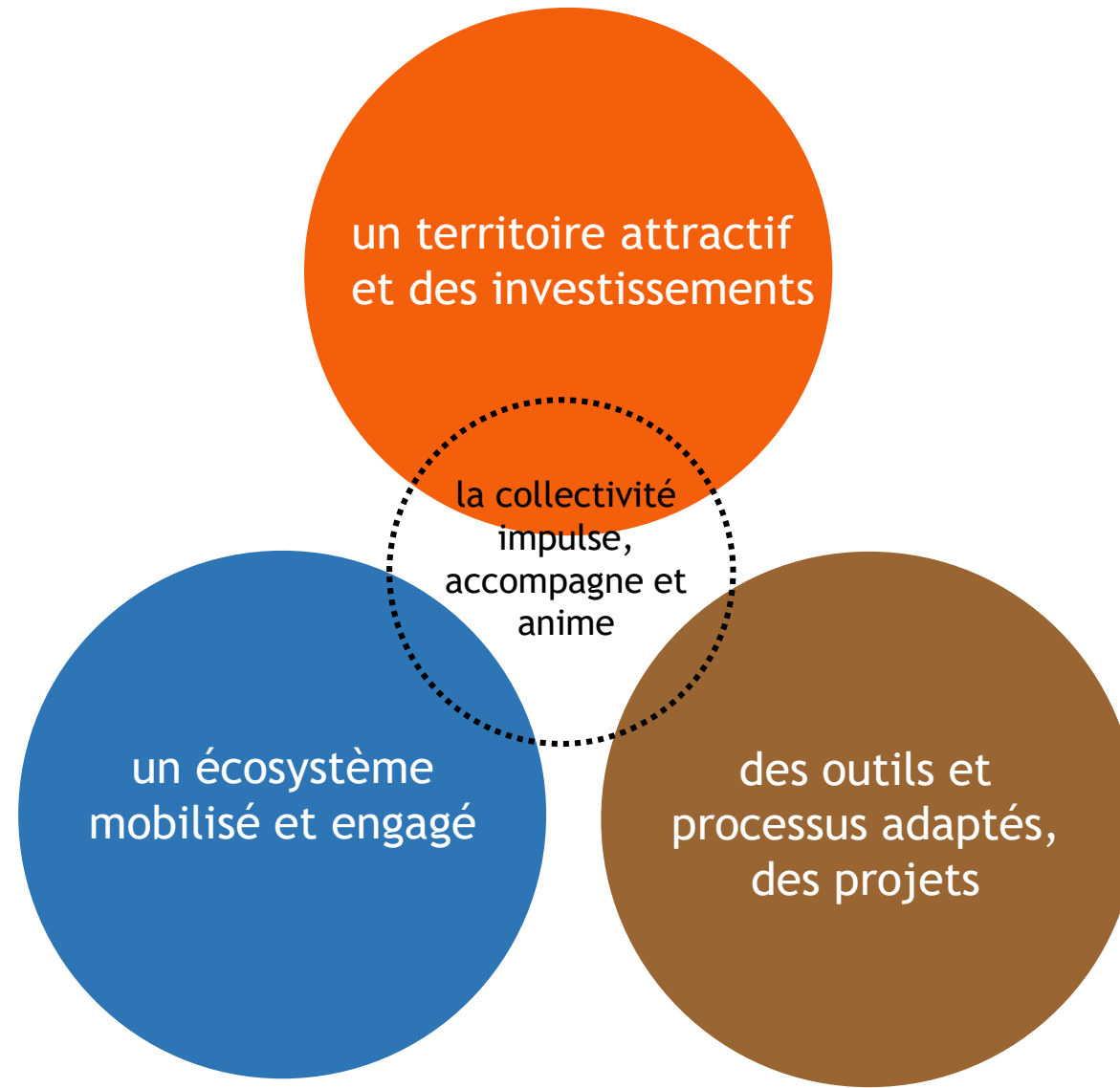
Directeur Urbanisme et territoires
Ville et Eurométropole de Strasbourg

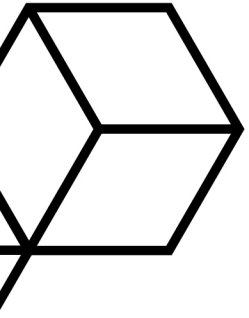
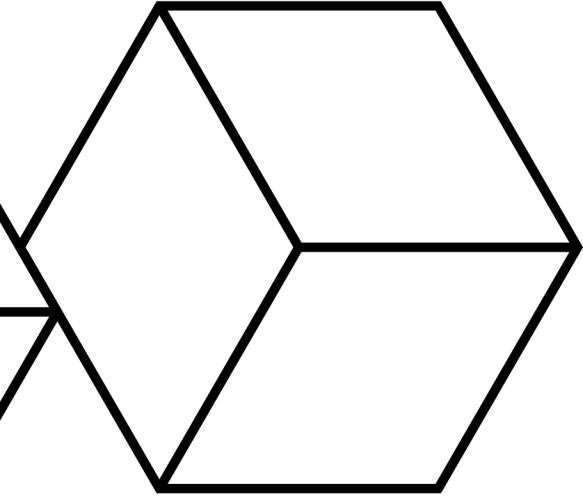
le PACTE : 6 engagements fondateurs

1. partager et promouvoir une ambition commune :
une vision, des objectifs mesurables, des étapes
2. aligner l'urbanisme sur les objectifs du Plan Climat 2030
3. composer avec la complexité : intégrer tous les thèmes dans tout projet urbain
4. coopérer, explorer, partager : participer aux activités du Réseau
5. contribuer à l'évolution des cadres réglementaires
6. associer et accompagner les habitants

le PACTE : 12 thèmes pour engager la transformation du territoire







CIMI

**FORUM
IMMOBILIER**

