



**PRÉFET  
DU BAS-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Strasbourg.eu**  
eurométropole

**DOSSIER DE PRESSE**

Strasbourg, le 09 juillet 2021

## **Lancement du deuxième programme de renouvellement urbain**

Démarrage opérationnel du renouvellement urbain à l'Elsau :  
pose de la 1<sup>ère</sup> pierre du projet « Impulsion » porté par Marignan

---

**Contacts presse :**

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)

## Sommaire

I. Le deuxième programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg (2019-2030) .....	p.2
1. Présentation générale .....	p.3
2. Chiffres et éléments clés .....	p.4
3. Des ambitions renforcées pour la qualité environnementale et sociale des projets et développer la participation des habitants .....	p.8
4. L'engagement opérationnel du programme .....	p.9
II. Le projet de renouvellement urbain de l'Elsau .....	p.10
1. Présentation du contexte et de l'élaboration du projet .....	p.10
2. Présentation du projet .....	p.11
3. Chiffres clés du PRU Elsau .....	p.12
4. L'actualité du projet .....	p.13
III. Le projet « Impulsion » du promoteur Marignan .....	p.14
IV. Annexe : localisation des QPV bénéficiant du 2ème programme de renouvellement urbain .....	p.17

---

**Contacts presse :**

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)

## I. Le deuxième programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg (2019-2030)

### 1. Présentation générale

**Le deuxième programme de renouvellement urbain est au cœur du projet de transition climatique, sociale et démocratique du territoire porté par l'Eurométropole de Strasbourg et les 33 communes de l'agglomération, et constitue le plus grand projet urbain de la métropole.**

Il vise à améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers et permet ainsi d'agir concrètement sur les logements sociaux ou privés pour remplacer ceux qui sont dégradés par des logements neufs mais aussi les réhabiliter. Il s'inscrit dans la continuité du premier programme de renouvellement urbain, mené sur la période 2005-2020 sur cinq quartiers des communes de Strasbourg et Lingolsheim (847 M€ investissements TTC, avec 125.5M€ de subventions ANRU), et dans le projet de territoire en faveur de l'égalité sociale et urbaine porté par les partenaires *du Contrat de ville de l'Eurométropole de Strasbourg (2015-2022)*.

**Il décline localement l'ensemble des objectifs du *Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)* engagé par la loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, dite « loi LAMY ».**

Le programme est piloté par l'Eurométropole de Strasbourg, en lien étroit avec les communes, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), les bailleurs sociaux et les co-financeurs. Il est élaboré et mis en œuvre, en concertation avec les habitants, à travers **sept projets de renouvellement urbain (PRU)**, dont trois projets dits « d'intérêt national ». Il se déploie sur huit quartiers au sein de cinq communes (Neuhof, Meinau, Elsau, HautePierre, Cronembourg à Strasbourg ; Les Écrivains à Schiltigheim et Bischheim ; Libermann à Illkirch-Graffenstaden ; Les Hirondelles à Lingolsheim), dont trois n'ont pas bénéficié du premier programme (Elsau, Écrivains, Libermann). **Il porte un investissement prévisionnel de 1,03 milliard € TTC, bénéficiant de 225,1 M€ de subventions, dont 153,4 M€ de subventions de l'ANRU, et 340,3 M€ de prêts, dont 75,1 M€ d'Action Logement.**

Ces territoires, hérités de l'urbanisme de Grands ensembles, sont aujourd'hui caractérisés par des dysfonctionnements urbains structurants, un cadre de vie et une image dégradés, et la concentration des précarités sociales et économiques. Ils bénéficient néanmoins d'atouts forts sur lesquels le deuxième programme de renouvellement urbain a été construit et qu'il vise à valoriser : une situation géographique favorable au cœur de l'agglomération, une connexion au réseau de transports en commun, et un capital paysager remarquable en proximité des grands espaces de nature et de la trame verte et bleue de l'agglomération.

---

#### Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)

Le nouveau programme de renouvellement urbain, qui **concerne près de 54 000 habitants**, développe aussi les fonctions économiques et sociales au sein des quartiers et accorde une place centrale aux habitants. Cette transformation se fait en complémentarité avec d'autres mesures portées dans le cadre des politiques publiques, dont la politique de la ville, de l'éducation, de l'emploi.

#### **4 ambitions**

- l'équilibre territorial à l'échelle de l'agglomération, en lien avec la politique de l'habitat,
- la transformation des territoires concernés, à travers le désenclavement, la mixité urbaine et sociale, l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie,
- l'attractivité territoriale et le changement d'image,
- la transition climatique et écologique.

#### **2 conditions de réussite**

- construire et mener les projets avec les habitants et en faire des outils de dynamisation sociale et démocratique des quartiers,
- faire des projets et des démarches sur ces territoires qui en font des lieux d'excellence et d'expérimentation pour répondre aux enjeux de transition climatique, de solidarités et de démocratie locale.

#### **4 objectif généraux**

- diversifier l'habitat
- mettre en œuvre la transition écologique
- développer l'attractivité des équipements scolaires
- structurer des polarités de commerces et de services

À l'issue d'une phase d'études, de concertation avec les partenaires et les habitants, puis de formalisation des engagements réciproques, engagée en 2016, les projets urbains ont été validés par l'ANRU en mars 2019 et la nouvelle Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg a été signée le 27 mars 2020. **Sa mise en œuvre opérationnelle a été engagée en 2019 à travers des opérations pré-conventionnées et s'achèvera par la livraison des dernières opérations en 2030.**

## **2. Chiffres et éléments clés**

#### **8 territoires (7 Quartiers prioritaires de la Politique de la ville - QPV)**

- Neuhof, Meinau, Elsau, Hautepierre, Cronembourg à Strasbourg, Les Écrivains à Schiltigheim et Bischheim, Libermann à Illkirch-Graffenstaden, Les Hironnelles à Lingolsheim
- 11 % de la population de l'agglomération (près de 53 400 habitant.s) ; près de 30 % du parc de logements sociaux de la métropole

---

#### **Contacts presse :**

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

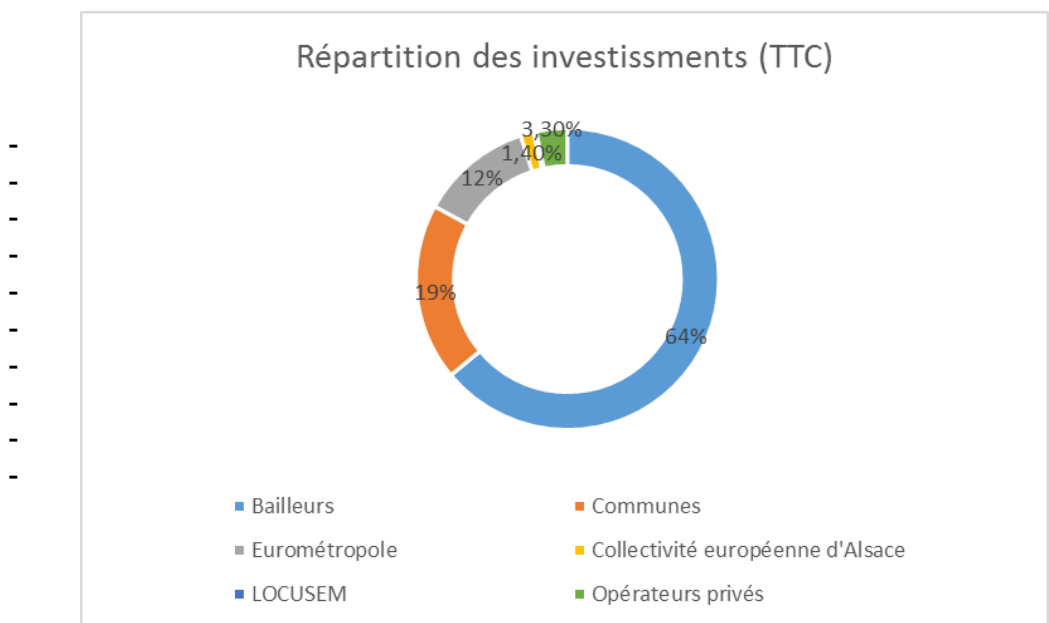
Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)

## 24 signataires de la convention

- 7 collectivités : l'Eurométropole de Strasbourg, les communes de Bischheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Schiltigheim et Strasbourg, la Collectivité européenne d'Alsace (CeA)
- 7 bailleurs sociaux : Ophéa, Habitation moderne, Alsace Habitat, Habitat de l'III, CDC Habitat, SOMCO, SEDES
- 1 opérateur économique : LOCUSEM
- ANRU et Préfecture du Bas-Rhin, Action Logement groupe et ses filiales, Foncière Logement, Banque des territoires, ANAH

**1,03 milliard d'euros (TTC) d'investissements prévisionnels (inscrits à la convention initiale), bénéficiant de 225,1 M€ de subventions et 340,3 M€ de prêts**

- Répartition des investissements (TTC) : bailleurs 660,4 M€ (64%), dont Ophéa 404,4 M€ (39%) ; communes 199,4 M€ (19%) dont Strasbourg 133,6 M€ (13%) ; Eurométropole 122,1M€ (12%) ; Collectivité européenne d'Alsace 14,7 M€ (1,4%) ; LOCUSEM 3,1 M€ (0,3%) ; opérateurs privés 34,8 M€ (3,3%)



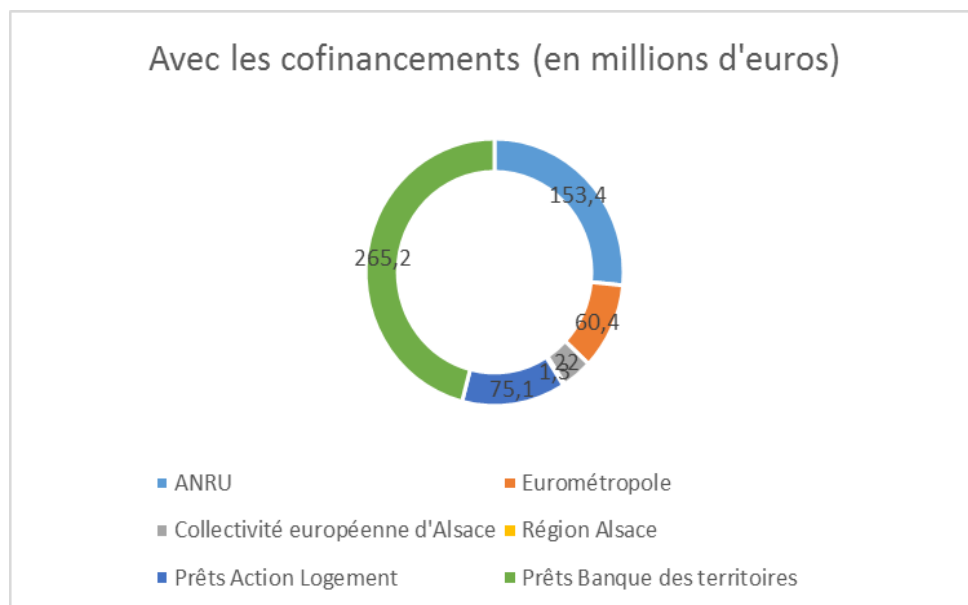
---

### Contacts presse :

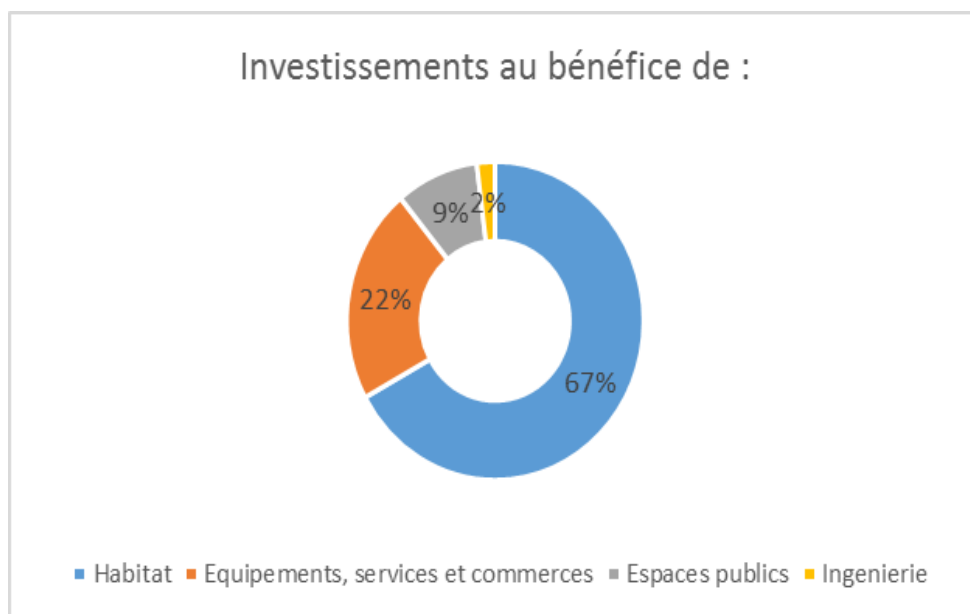
Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)

- Avec les cofinancements (subventions et prêts) : ANRU 153,4 M€ ; Eurométropole 60,4 M€ ; Collectivité européenne d'Alsace 22 M€ ; Région Alsace 1,3 M€ ; prêts Action Logement 75,1 M€ ; prêts Banque des territoires 265,2 M€



- Au bénéfice de : habitat 67% ; équipements, services et commerces 22% ; espaces publics 9% ; ingénierie 2%



**Contacts presse :**

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)

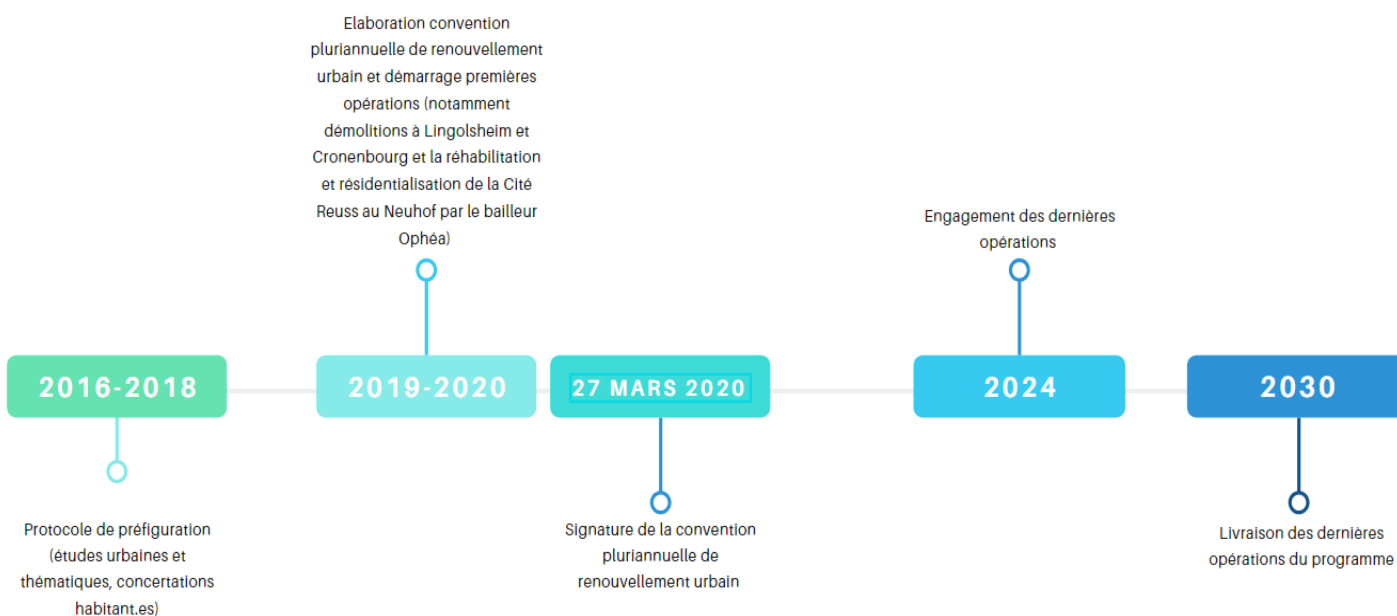
## 290 opérations programmées

- 3 661 logements locatifs sociaux requalifiés et 4 216 résidentialisés
- 1 112 logements en co-propriétés privées accompagnées (OPAH)
- 2 358 logements locatifs sociaux démolis et reconstruits (dont 1 975 « hors site »)
- 1 940 logements privés construits sur site
- 32 équipements publics et locaux activités créés ou restructurés
- 382 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics (rues, parcs, squares...) créés ou réaménagés

## Une charte locale d'insertion

- Elle est en cours de construction avec l'ensemble des partenaires pour définir des ambitions complémentaires et augmenter la capacité d'accompagnement des personnes à travers des parcours d'insertion et de formation
- le programme génère un engagement des maîtres d'ouvrage (bailleurs, collectivités, promoteurs) à réaliser au moins de 534 750 heures d'insertion dans les marchés de travaux (en application du minimum obligatoire fixé par l'ANRU - 5% des heures de travail) équivalent à environ 350 ETP, qui bénéficieront à des habitants de QPV en parcours d'insertion accompagnés par le Relais Chantiers.

## Calendrier général



---

### Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)

## Concours et distinctions

- labellisation EcoQuartier engagée pour le PRU Elsau (2017)
- lauréat, prix spécial « Prise en compte du changement climatique », du concours “Eau & QPV” de l’Agence de l’Eau Rhin-Meuse (2020)
- lauréat de l’appel à projet “Quartiers Fertiles” de l’ANRU (2021)

## 3. Des ambitions renforcées pour la qualité environnementale et sociale des projets et développer la participation des habitants

### 1. Développer les oasis urbaines de fraîcheur à travers la mise en place d’une mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage (AMO) « Eau & QPV »

Alors que l’Eurométropole de Strasbourg a remporté, en 2020, le prix spécial « Prise en compte du changement climatique » du concours « Eau & QPV » de l’Agence de l’Eau Rhin-Meuse (AERM) en partenariat avec l’ANRU, les collectivités et partenaires engagés dans le renouvellement urbain souhaitent **renforcer cette dynamique et outiller les partenaires pour développer des oasis urbaines de fraîcheur dans les différents projets**. Ainsi, une mission qui vise à faire un état des lieux, des préconisations et des expérimentations d’oasis de fraîcheur démarrera à l’automne 2021.

À noter : le deuxième programme de renouvellement urbain de la métropole bénéficiera des soutiens apportés par l’AERM dans le cadre du nouveau Contrat Territorial Eau et Climat (CTEC).

### 2. Développer l’agriculture urbaine à travers le projet « Cités Fertiles »

En 2021, l’Eurométropole de Strasbourg, Bischheim et Schiltigheim ont remporté l’appel à projets « Quartiers fertiles » de l’ANRU pour développer l’agriculture urbaine dans les QPV en lien avec les projets de renouvellement urbain, grâce à son projet « Cités fertiles ». Il vise à accélérer le développement de l’agriculture de proximité, tout en alliant convivialité et solidarité, dans les quartiers prioritaires de l’Eurométropole de Strasbourg, et notamment au Neuhof, à l’Elsau et à la Cité de l’Ill à Strasbourg et aux Écrivains à Schiltigheim-Bischheim.

**Pour réaliser ce projet, un réseau d’acteurs en cours de mobilisation, des études de sol et biodiversité sont en cours et des rencontres entre différents acteurs pour définir et préciser les périmètres du projet sont organisées.**

---

#### Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)



### 3. **Développer l'économie circulaire à travers un plan d'action « Économie circulaire et renouvellement urbain »**

Alors que le deuxième programme de renouvellement urbain va entraîner un gisement de ressources estimé à **320 000 tonnes** de déchets de matériaux de construction, soit une année de déchets de l'agglomération, **une démarche est engagée pour développer le réemploi.**

En effet, pour améliorer l'empreinte écologique du programme, contribuer à structurer la filière économique du réemploi et **créer des emplois en favorisant l'insertion**, un plan d'actions va se déployer autour de la réalisation d'un diagnostic Ressources, d'expérimentations sur des opérations ciblées du programme avant d'entreprendre des actions à plus grande échelle, et d'accompagnement de l'ensemble des acteurs du renouvellement urbain pour mettre en œuvre des actions innovantes.

### 4. **Développer la participation des habitants**

Plaçant les habitants au cœur des projets, l'Eurométropole de Strasbourg, avec les communes et leurs partenaires, vont développer de nouveaux outils visant à renforcer la participation, notamment des enfants, et à décliner une information « au plus près » à travers :

- **des démarches de concertation** intégrant la prise en compte de la maîtrise d'usage des habitants et à Strasbourg grâce à la refonte de la participation citoyenne des habitants à travers la mise en place des Assemblées de quartier ;
- **-des réunions de présentation des projets NPNRU par quartiers**, les conseillers citoyens pouvant être force de proposition ;
- **-des réunions d'informations menées par les bailleurs sociaux** avec les habitants des immeubles concernés par les démolitions et réhabilitations et sur la conception des espaces publics ;
- le **soutien au développement de Conseils territoriaux d'enfants** portés par l'association Thémis avec le soutien de l'Eurométropole dans le cadre de l'appel à projets du contrat de ville avec une volonté de poursuivre cette expérimentation sur les quartiers en renouvellement urbain ;
- **l'ouverture de Maisons du projet ANRU** (obligation fixée par la loi Lamy) répondant aux besoins et attentes des habitants en matière d'information et de concertation ; une enquête auprès des habitants est en cours pour permettre à l'Eurométropole de définir les contenus et formats les plus adaptés ;
- le **développement à venir de résidences artistiques** en lien avec les PRU pour développer les pratiques culturelles, accompagner la transformation des territoires et les usages transitoires de certains espaces ou bâtiments, et permettre un travail sur la mémoire avec les habitants.

---

#### **Contacts presse :**

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)

## 4. L'engagement opérationnel du programme

**Près de 15 % des opérations programmées sont engagées** (études ou travaux).  
Sont notamment déjà visibles dans les quartiers :

- **l'opération de réhabilitation-résidentialisation de la Cité Reuss au Neuhof par Ophéa** (338 logements) : réhabilitation thermique des immeubles, reprise des pièces humides, installation de panneaux photovoltaïques, aménagement des pieds d'immeubles et création d'un jardin partagé
- **les opérations de requalification des tours 17 Mistral et 2 Victor Hugo dans le quartier des Écrivains par Alsace Habitat** (150 logements) : réhabilitation thermique, restructuration lourde d'une partie des logements pour adaptation au public vieillissant, restructuration de locaux à destination d'associations ou d'activités
- **la réhabilitation de l'école élémentaire Libermann par la Ville d'Illkirch** avec création d'une nouvelle restauration scolaire
- **les travaux de réhabilitation thermique et d'extension du gymnase Canardière à la Meinau ou encore ceux de création d'une salle de boxe à l'Elsau (démarrage cet été) par la Ville de Strasbourg**

**Tous les bailleurs ont engagé les premières opérations de relogements** dans l'ensemble des quartiers et en avril 2021, 25 % des relogements étaient réalisés. Les premières opérations de démolition sont achevées : à Lingolsheim (148 logements démolis) et à Cronembourg (tours *Képler* – 188 logements démolis), où les opérations du bailleur Ophéa avaient bénéficié d'un pré-conventionnement permettant d'engager les opérations avant la signature de la convention.

**Des concertations** sont également en cours ou programmées à l'automne, dont notamment :

- une concertation sur les usages pour l'entrée de quartier de l'Elsau : engagée en avril 2021, elle s'achèvera à l'automne par un forum de restitution ;
- des concertations sur les usages et abords des équipements publics :
  - o Centre sportif Brigitte et Groupe scolaire Éléonore à HautePierre (engagées)
  - o CSC Victor Schœlcher à Cronembourg (engagée)
  - o devenir du bâtiment d'honneur de l'ancien hôpital Lyautey et reconversion de la zone Élan au Neuhof (à venir à l'automne)
- des balades urbaines pour permettre aux habitants de (re)prendre connaissance des projets et présenter in situ les opérations à venir : en juin et juillet pour certaines, d'autres en septembre ;
- des concertations locatives portées par les bailleurs en lien avec la collectivité sur les programmes de travaux pour des opérations de réhabilitations, comme par exemple la concertation portée par Habitation Moderne sur l'opération de requalification de la Cité Macon-Lizé (330 logements) au Neuhof, engagée au 1<sup>er</sup> semestre 2021 dans des formats innovants alliant concertation en ligne et permanences sur le terrain et qui se clôturera au 2<sup>ème</sup> semestre par une présentation du projet lauréat.

---

### Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)

## II. Le projet de renouvellement urbain de l'Elsau

### 1. Présentation du contexte et de l'élaboration du projet

Le quartier de l'Elsau est un quartier de 6 300 habitants situé dans la partie sud-ouest de la ville de Strasbourg. Il présente des signes de fragilisation sociale qui l'ont rendu éligible aux dispositifs nationaux de la Politique de la Ville. **L'objectif du projet de renouvellement urbain est de redonner une plus grande attractivité à ce quartier en valorisant sa situation proche du centre-ville et son patrimoine naturel exceptionnel, au cœur du Parc naturel urbain (PNU) Ill-Bruche.**

Le quartier de l'Elsau a été inscrit en Zone Urbaine Sensible (ZUS) dès 1996 mais il n'a pas bénéficié du premier programme national de renouvellement urbain engagé en 2003. Suite à la loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, le quartier de l'Elsau fait partie des sept QPV de l'Eurométropole de Strasbourg éligibles au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il y figure en tant que projet d'intérêt régional « signalé ».

**Au regard de l'ambition développée dans les études de cadrages, l'ANRU a fortement abondé son concours financier, initialement estimé à 6 M€ et finalement arrêté à hauteur de 26.2 M€ de subventions ANRU et 10.2M€ de prêts bonifiés Action Logement dans la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'agit d'un des programmes de renouvellement urbain d'intérêt général le plus soutenu au niveau national.**

Le projet de renouvellement urbain de l'Elsau a bénéficié du travail partenarial d'études mené avec les bailleurs sociaux, les partenaires et les habitants dans le cadre du protocole de préfiguration entre septembre 2016 et janvier 2019.

### 2. Présentation du projet

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, **l'entrée du quartier est recomposée pour accueillir les nouveaux services et commerces, mais aussi pour ouvrir le quartier vers la Montagne-Verte et le centre-ville de Strasbourg et ré-articuler le grand ensemble au secteur de l'Unterelsau (ancien faubourg et Maison d'arrêt de Strasbourg).** La rue Schongauer devient le nouvel axe de recomposition et de diversification de l'habitat avec la relocalisation de l'école au cœur du grand ensemble et la création de liaisons douces vers la plaine de l'III.

#### Les objectifs du projet :

- ouvrir le quartier sur les quartiers voisins,
- inscrire le quartier dans la trame des espaces naturels de l'agglomération (notamment dans l'axe est-ouest de l'III au Rhin), et construire des fonctions de loisirs et d'activités dans l'esprit du PNU,

---

#### Contacts presse :

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)

- requalifier l'entrée du quartier et réorganiser les services et les équipements de proximité dans le cadre d'une nouvelle centralité de quartier,
- restaurer l'attractivité résidentielle par le renouvellement urbain des secteurs de logement social les moins attractifs, la réalisation d'opérations de diversification de l'habitat, et une attention à l'accompagnement du secteur pavillonnaire.

#### **Les secteurs d'intervention :**

- la rue Watteau et la rue Grünewald dans l'objectif de recomposer une centralité,
- la rue Schongauer et le patrimoine d'Ophéa nécessitant une intervention lourde de restructuration urbaine afin de retrouver une attractivité résidentielle,
- l'ensemble du front du quartier situé le long de l'A35, aux abords de la Maison d'Arrêt et jusqu'aux casses automobiles situées au sud de la rue de l'Unterelsau.

#### **Labelisation EcoQuartier**

En décembre 2017, l'Eurométropole de Strasbourg a franchi la première étape de candidature au label national EcoQuartier pour le projet urbain de l'Elsau. Le label est décerné en quatre étapes qui vont de l'initiation du projet, à sa conception, puis à sa réalisation et à son évaluation une fois le projet achevé. Cette démarche se veut fédératrice pour les acteurs du projet urbain et du territoire et valorise les innovations proposées dans le domaine social et environnemental.

Ainsi, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont signé le 11 juin 2018 la charte d'engagement dans la démarche Ecoquartier. Les champs d'intervention prévus dans le cadre de la démarche sont : l'agriculture urbaine, les matériaux bio-sourcés dans la construction et la réhabilitation, l'habitat participatif, les paysages de l'eau et la biodiversité.

### **3. Chiffres clés du PRU Elsau**

#### **La programmation urbaine de l'Elsau :**

- Environ 1000 logements sociaux et leurs espaces extérieurs seront requalifiés (975 logements locatifs sociaux requalifiés et 1 141 logements locatifs sociaux résidentialisés),
- 36 logements en copropriétés privées dégradées seront accompagnés (dispositif OPAH CD),
- 320 logements neufs seront construits, dont 20 logements locatifs sociaux et 300 logements privés (dont 40 au titre des contreparties foncières Action Logement)
- 412 logements locatifs sociaux seront démolis,
- 4 équipements publics : relocalisation du groupe scolaire Schongauer et création d'une restauration ; création d'une salle de boxe ; relocalisation du gymnase Schongauer ; création d'une Maison des services publics,

---

#### **Contacts presse :**

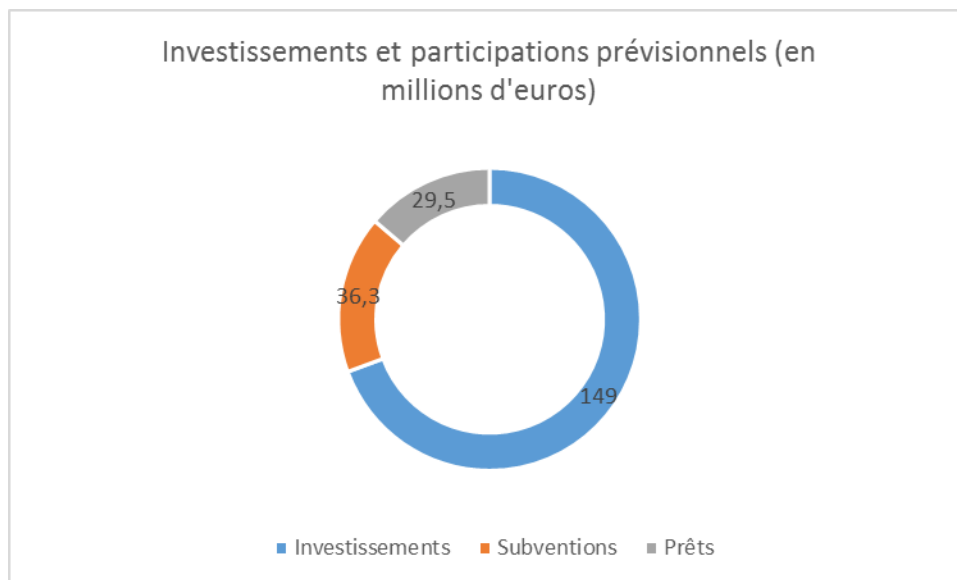
Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)

- 1 000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux seront construits en entrée de quartier pour accueillir de nouveaux commerces,
- les espaces publics des secteurs de projet seront réaménagés ainsi que la rue Michel Ange et la rue Raphaël dans le secteur pavillonnaire, et le tunnel et les cheminements menant au collège (27 660 m<sup>2</sup> de voiries et cheminements et 26 100 m<sup>2</sup> de places et espaces verts publics restructurés ou créés).

#### **Investissements et participations prévisionnels :**

- 149 M€ TTC d'investissements, dont 52% portés par les bailleurs sociaux (41% par Ophéa seul), 31% par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, 17% d'investissements privés (diversification, immobilier économique)
- 36,3 M€ de subventions : ANRU 26,2 M€ ; EMS 8,1 M€ ; Collectivité européenne d'Alsace 2 M€
- 29,5 M€ de prêts : Action Logement 10,2 M€ ; CDC 19,3 M€



### **3. L'actualité du projet**

#### **Les premières opérations s'engagent à l'Elsau :**

- Projet immobilier « Impulsion » de Marignan : création de 100 logements et 1200 m<sup>2</sup> de locaux destinés à des services et du commerce ; démarrage du chantier en juin 2021 (livraison prévisionnelle en deux tranches en 2022 puis 2023)
- Projet création d'une salle de boxe porté par la Ville de Strasbourg : démarrage du chantier à l'été 2021 (livraison prévisionnelle en 2023)
- Projet de requalification de la tour 2 rue Grünewald par Ophéa, qui accueillera notamment l'antenne de l'agence du bailleur en rez-de-chaussée : études en cours

Des relogements sont également en cours sur deux adresses (8 rue Weiss et le 2 Grünewald). À l'échelle du projet, 412 relogements sont programmés, 77 sont

---

#### **Contacts presse :**

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)

engagés, et 52 sont effectués, dont 42 % hors QPV ; la part de relogement dans le neuf et le mis en location depuis moins de 5 ans est de 34%.

### **Une démarche de concertation sur les usages de l'entrée de quartier**

Le projet de renouvellement urbain prévoit en entrée de quartier la **création d'une grande place** qui accueillera commerces, services et usages récréatifs. L'objectif est de créer une nouvelle centralité attractive, un cœur de quartier vivant et apaisé.

Afin d'affiner la programmation de ce futur espace et favoriser son appropriation par tous les habitants, une démarche de concertation sur les usages a été lancée le 6 avril 2021. Cette concertation, à destination des habitants, partenaires du quartier et services techniques, porte sur cinq thématiques : commerces, mobilités, tranquillité, gestion des déchets et animations des espaces publics. Le choix des thématiques correspond aux intérêts et préoccupations des habitants recueillis lors de temps de concertation antérieurs et aux leviers offerts par le programme de renouvellement urbain.

D'avril à septembre 2021, différents formats de concertation sont organisés sur ces cinq thématiques. Le 2 octobre 2021, un forum de la concertation sera organisé pour présenter une synthèse de ces travaux à tous les habitants, les enrichir et initier les suites à donner.

### **Les clauses d'insertion comme levier pour les partenaires du quartier**

Le programme de renouvellement urbain est soumis à l'obligation des clauses d'insertion, qui permet la réalisation d'un certain nombre d'heures de travail par des personnes habitant en QPV et en parcours d'insertion professionnelle, et offre également la possibilité de mobiliser les partenaires du quartier pour monter des actions communes dans le domaine de l'orientation et la formation.

Une première action a été menée en juin 2021, avec l'intervention de Sylvain Crouzier, directeur d'agence Marignan auprès d'une classe de CM1 de l'école Léonard de Vinci. Les élèves, qui travaillent sur les thématiques d'habitat et d'aménagement, lui ont posé leurs questions sur les éco-quartiers et les bâtiments durables. Ces mêmes élèves viendront visiter le chantier de l'opération pendant l'année scolaire à venir.

## III. Le projet « Impulsion » du promoteur Marignan

Au cœur de l'entrée de quartier de l'Elsau, le projet « Impulsion » du promoteur Marignan s'installe sur le site de l'ancien centre commercial de 57,25 ares. Fermé depuis avril 2015, le site comprenait un bâtiment commercial d'environ 2 000 m<sup>2</sup>, un parking de 54 places, une ancienne aire de lavage, une zone de livraison clôturée.

L'entrée de quartier actuelle est qualifiée principalement par des infrastructures de transport (tram, voie ferrée, voirie). L'objectif de son réaménagement est de gommer

---

#### **Contacts presse :**

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)

cet aspect, de redonner une place aux modes actifs de déplacements, d'améliorer les liaisons avec le quartier de la Montagne verte et de rompre l'enclavement de l'Elsau. Un des axes principaux de la restructuration de l'entrée de quartier est la création d'une centralité attractive et qualifiée. Le terrain de l'opération Marignan, de par sa situation, présente un caractère stratégique pour le projet de renouvellement urbain.

### **Descriptif sommaire de l'opération**

Le projet « Impulsion » est un projet mixte, réalisé par *K&+ Architectes* et *MB Architectes*. Il prévoit la construction de 100 logements (intermédiaires, en accession et en accession sociale) et 1 200 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et de services sur deux terrains desservis par une nouvelle voie publique à aménager. Cette opération contribuera aux objectifs de diversification de l'offre de logements prévue dans le projet de renouvellement urbain. À ce titre l'opération bénéficie de primes à l'accession sociale de l'ANRU pour permettre l'acquisition de primo-accédant sous condition de revenus.

### **Une fresque éphémère participative pour marquer la démolition de l'ancien centre commercial**

Pour accompagner la démolition du centre commercial, le promoteur Marignan a mandaté un acteur de l'Elsau pour réaliser une fresque éphémère sur la façade nord du bâtiment. L'entreprise Famous Event, dirigée par Moustafa Taouil, habitant du quartier et par ailleurs coordinateur de l'antenne locale de la FACC (Fabrique Artistique, Culturelle et Citoyenne) portée par l'association Mémoires Vives à l'Elsau, a proposé la réalisation d'une fresque comportant les portraits de plusieurs habitants et acteurs de l'Elsau sélectionnés parmi les figures emblématiques qui font ou ont fait partie de l'histoire du quartier. Le graffeur Cyril Bram, fondateur et artiste de l'association Mix'cités, est intervenu plusieurs journées, pour réaliser les portraits. Pendant 4 demi-journées, le chantier était ouvert aux jeunes issus des différentes structures sociales, culturelles et sportives du quartier : ces derniers ont pu s'initier aux techniques de graff et participer à la réalisation de la fresque.

Cette œuvre éphémère marque aussi les prémices du projet « *Histoires de victoires* » qui sera porté par la FACC à partir de 2021 avec pour but de mettre en valeur inconnus et personnalités de l'Elsau qui ont marqué le quartier et ses habitants.

En janvier 2021, les personnes représentées sur la fresque se sont rassemblées pour une séance photo devant leurs portraits. Pour faire vivre l'œuvre éphémère au-delà de la démolition du bâtiment, ces photos sont reproduites en format géant sur des bâches qui habilleront les grilles de protection du chantier.

---

#### **Contacts presse :**

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)



**PRÉFET  
DU BAS-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Strasbourg.eu**  
eurométropole



© Christian CREUTZ pour Eurométropole de Strasbourg

---

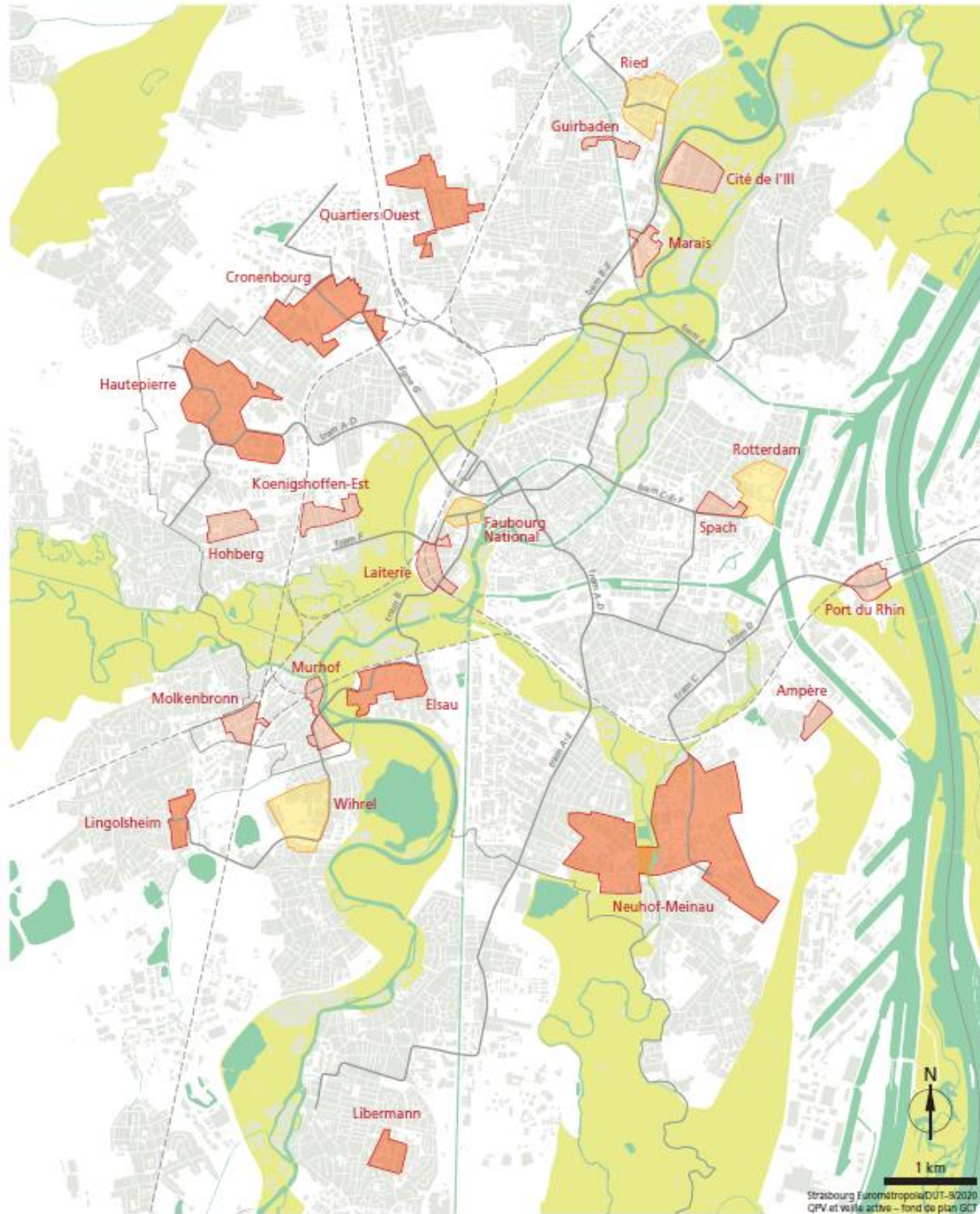
**Contacts presse :**

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)



#### IV. Annexe : localisation des QPV bénéficiant du 2ème programme de renouvellement urbain



- |   |  |
|---|--|
|  QPV                       |  trame verte et bleue               |
|  QPV en ANRU               |  tissu bâti                         |
|  quartier de veille active |  transport en commun en site propre |
|   |  voie ferrée                        |

**Contacts presse :**

Préfecture : Bruno Iossif – 07 72 34 91 14 – [bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr](mailto:bruno.iossif@bas-rhin.gouv.fr)

Ville et Eurométropole de Strasbourg : Victoire Nagy - 03 68 98 84 74 – [victoire.nagy@strasbourg.eu](mailto:victoire.nagy@strasbourg.eu)