

Strasbourg, le 12 mars 2025

Double lancement des travaux de la résidence seniors et des espaces extérieurs : en route vers la transformation écologique de la Cité Rotterdam



Ville et Eurométropole de Strasbourg / 2025

Contacts Presse :

Ville et Eurométropole : Emilie Kieffer – emilie.kieffer@strasbourg.eu – 03.68.98.68.70

Ophéa : Roxane Noël – roxane.noel@emha-groupe.fr – 06.85.80.34.44

strasbourg.eu/espace-presse



SOMMAIRE

1/ Le projet de réaménagement des espaces extérieurs (ESPEX) dans le quartier du Conseil des XV

1. a ESPEX : transformer le territoire existant en territoire adapté à la transformation écologique

1. b Contexte et enjeux du projet ESPEX de la Cité Rotterdam

1. c Ambitions environnementales du projet

1. d Calendrier prévisionnel du projet et coût de l'opération

2/ Focus sur l'opération Ophéa de 38 logements sociaux destinés aux seniors

2. a Un projet au cœur du quartier et répondant aux besoins des habitants

2. b Description technique de l'opération

INTRODUCTION

Situé au cœur de la Cité Rotterdam à Strasbourg, le projet de construction de 38 logements locatifs sociaux destinés aux seniors s'inscrit dans une démarche de réhabilitation urbaine globale.

À travers ce programme, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, l'Etat et leur partenaire Ophéa apportent une solution d'accompagnement des seniors résidant dans le quartier. Cela répond à un enjeu national majeur : le maintien à domicile des seniors, en proposant des logements adaptés et accessibles.

À cette occasion, les premiers travaux du projet de réaménagement des espaces extérieurs (ESPEX) mené par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, également en partenariat avec le bailleur social Ophéa, seront officiellement lancés dans le quartier.

Ils engagent la transformation écologique du quartier et répondent aux besoins des habitantes et habitants de l'Eurométropole de Strasbourg.

1/ Le projet de réaménagement des espaces extérieurs (ESPEX) dans le quartier du Conseil des XV

1. a ESPEX : transformer le territoire existant en territoire adapté à la transformation écologique

Le programme ESPEX concerne les cités de grands ensembles construits dans les années 1950-1970. Si la clarification de la domanialité est la raison préalable d'intervention sur ces secteurs, c'est avant tout l'opportunité d'améliorer le cadre de vie des habitants qui prévaut. L'Eurométropole de Strasbourg a initié une expérience et imaginé une nouvelle méthode partenariale pour transformer, concevoir et exploiter les espaces extérieurs des cités créés dans les années 50, en espaces durables, agréables et surs pour les habitant-es et résilients face aux enjeux climatiques.

ESPEX est l'une des démarches permettant la mise en œuvre de l'axe du Plan Climat « Inventer une nouvelle manière de fabriquer la ville, d'évaluer et d'accompagner les pratiques des habitants ».

1. b Contexte et enjeux du projet ESPEX de la Cité Rotterdam

La Cité Rotterdam, située dans le quartier du Conseil des XV, est le premier grand ensemble construit en France après la Seconde Guerre mondiale, en 1953. Cette Cité compte 712 logements et est organisée autour d'un parc qui offre des aires de jeux pour petits et grands, ainsi que deux écoles. Récemment, les bâtiments de la Cité ont été réhabilités par le bailleur social Ophéa. Depuis 2020, dans le cadre du programme ESPEX, un projet de réaménagement des espaces extérieurs, initié par l'Eurométropole de Strasbourg, en partenariat avec la Ville de Strasbourg et Ophéa, a été lancé pour améliorer la qualité de vie des habitantes et habitants et redéfinir les usages.

Le QPV Spach-Rotterdam

Le quartier Spach-Rotterdam est un des quinze Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) de la Ville. En 2024, il comptait 3 357 habitants sur une superficie de 18 hectares. Le taux de pauvreté y est de 46 %, avec 15,5 % des 16-25 ans non scolarisés et sans emploi, et 40,2 % de familles monoparentales. En 2024, le secteur Rotterdam a été intégré au QPV existant de la cité Spach suite au travail de diagnostic, d'alertes des services et des associations du territoire. L'objectif de ce passage en QPV est de renforcer les moyens, le développement et le soutien dans ce territoire.

Il est envisagé de procéder au réaménagement des circulations piétonnes, de redistribuer les espaces publics et privés selon leurs usages, d'intégrer la gestion différenciée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, d'apaiser la circulation dans le secteur, de développer les modes actifs et de renforcer la sûreté des espaces publics.



Phasage des travaux / EMS, 2025



Plan du périmètre des interventions / EMS, 2023



Plan de masse du projet / EMS-SODEREF-CHEMINS INDIENS, 2024

Plus précisément, les travaux portent sur les secteurs et les axes suivants :

- Aménagement d'un nouveau plateau sportif équipé pour des jeux de ballons ainsi qu'une aire de jeux adaptée pour les plus grands située dans le parc (la Ville de Strasbourg a participé à ce projet à hauteur de 42 000 € TTC dans le cadre du budget participatif) ;
- Le réaménagement et la piétonisation de la place Albert 1^{er} ;
- Le réaménagement du trottoir sud rue d'Yser et de la poche de parking ;
- La mise aux normes du stationnement rue de Douai par la reprise du trottoir et le marquage stationnement ;
- La réunification du parc à l'est et à l'ouest et l'accès au gymnase du Conseil des XV ;
- La piétonisation de la rue de Rotterdam, sa végétalisation et la sécurisation des entrées aux écoles ;
- Le réaménagement des parkings de la promenade du Luxembourg ;
- Le changement de la conduite d'eau potable rue de Rotterdam de la rue de Douai au boulevard d'Anvers ;
- La piétonisation du passage sous le porche vers la rue d'Ypres (entre les immeubles, de la rue d'Ypres à la rue d'Amsterdam).

1. c Ambitions environnementales du projet

Le projet ESPEX de la Cité Rotterdam s'inscrit dans une démarche ambitieuse et éco-responsable visant à transformer le cadre de vie des habitantes et habitants, tout en répondant aux enjeux environnementaux actuels.

En intégrant des solutions innovantes pour l'infiltration des eaux pluviales, ce projet contribue à la gestion durable de l'eau et à la réduction du risque d'inondations. Par ailleurs, il encourage le développement des modes actifs, notamment à travers la création de chemins piétonniers et cyclables, favorisant ainsi les déplacements actifs et limitant l'empreinte carbone. Le désenclavement du parc de la Cité Rotterdam est également au cœur du projet, permettant une meilleure connectivité et facilitant l'accès à ce poumon vert, véritable espace de respiration et de bien-être pour les habitantes et habitants du quartier.

De plus, les nuisances sonores seront réduites grâce à des aménagements paysagers et des dispositifs acoustiques qui offriront aux résidents un environnement plus calme et apaisé. Enfin, le projet prévoit le déploiement d'équipements sportifs et de loisirs.

1. d Calendrier prévisionnel du projet et coût de l'opération

Durée des travaux : 12 mois (achèvement au 1^{er} trimestre 2026, et au 1^{er} trimestre 2027 autour de la résidence seniors Ophéa).

Coût total de l'opération : **4 millions d'euros**

2/ Focus sur l'opération Ophéa de 38 logements sociaux destinés aux seniors

2. a Un projet au cœur du quartier et répondant aux besoins des habitants

Le projet de résidence seniors Ophéa proposera des logements destinés à des seniors et personnes en perte d'autonomie, en réponse au besoin d'accroissement de l'offre de logements adaptés au vieillissement de la population, particulièrement marqué sur ce quartier de 900 logements, ce qui contribue également à sa transformation.

Le fruit des politiques municipale et eurométropolitaine ambitieuses à destination des seniors

L'Eurométropole de Strasbourg est d'ores et déjà engagée aux côtés des bailleurs sociaux et de l'AREAL dans la production d'une offre d'habitat répondant tant sur la forme que sur le fond aux attentes des personnes en perte d'autonomie, qu'elle soit liée à l'âge ou au handicap : co-construction d'un référentiel de l'habitat évolutif, production de logements sociaux seniors, appui à la gestion des demandes d'adaptation de logements, etc. Consciente des enjeux de vieillissement sur son territoire et de la nécessité d'un regard citoyen sur ces questions qui nous touchent toutes et tous, l'Eurométropole a saisi le Conseil de développement qui devrait restituer ses travaux à l'automne.

La Ville de Strasbourg s'est également engagée à faire de Strasbourg une ville inclusive où chacun et chacune doit pouvoir trouver sa place. Face aux enjeux de

vieillessement de la population, une attention particulière a été donnée au renouvellement de la Politique Senior et une délibération pour une stratégie renforcée de la politique municipale à destination des personnes âgées a été adoptée lors du Conseil municipal du 30 septembre 2024. Depuis 2020, la Ville a dans un premier temps renforcé son action en matière de lutte contre l'isolement et de perte d'autonomie en étendant par exemple à toute l'année son dispositif de Veille initialement réservé aux périodes caniculaires. Depuis l'année dernière, la Ville a lancé une démarche transversale vers le label « Ami des aînés » afin d'adapter au maximum ses services publics et ses politiques publiques pour permettre à l'ensemble des habitants de participer pleinement à la vie de la cité, quel que soit leur âge.

Cette opération se démarque d'autre part grâce à sa localisation idéale au cœur du quartier, à proximité des services et favorisant le maintien du lien social, tout en proposant aux locataires une offre de parcours résidentiel au sein même du parc de logements du bailleur Ophéa.

2. b Description technique de l'opération

L'immeuble de 38 logements comporte différentes typologies afin de répondre le plus largement possible aux besoins des seniors, avec un jardin privatif ou un balcon pour chaque logement. La présence de T3, peu fréquente dans les opérations d'habitat social pour seniors, vise à accompagner le parcours résidentiel de seniors en situation de sous-occupation vers un logement davantage adapté tant à l'évolution de la composition familiale qu'à la perte d'autonomie.

Le programme de travaux répond au double objectif du maintien à domicile et de la préservation du lien social des résidents.

En rez-de-chaussée, une salle commune de 135 m² équipée d'une cuisine et d'une salle d'eau vise à favoriser, au quotidien, les échanges, moments festifs et animations pour les résidents, et à animer la vie sociale de l'immeuble et l'ouvrir à l'ensemble du quartier.



OSLO Architectes

→ Les typologies de logements

- 1 T1 (surface moyenne 38 m²)
- 23 T2 (surface moyenne 44 m²)
- 14 T3 (surface moyenne 63 m²)

Maitre d'œuvre : OSLO Architectes

Livraison prévue en juin 2026

→ Le coût de l'opération

- Coût prévisionnel de l'opération : **5 371 168 euros TTC**
- Cofinancements :
 - Eurométropole de Strasbourg : 186 000 euros (78 000 euros au titre du PLUS et 108 000 euros au titre du PLAI)
 - Etat : 90 000 euros (au titre du PLAI)
 - CDC Habitat : 3 940 000 euros
 - Fonds propres : 1 155 168 euros

Une autre opération notable du projet ESPEX : le gymnase du Conseil des XV

En parallèle, le projet de rénovation-extension du gymnase du Conseil des XV contribuera également à la transformation du quartier.

Ce projet répond à un double objectif de **réhabiliter complètement le gymnase existant** et de **développer l'offre sportive**. La réhabilitation et l'extension du gymnase existant dans le quartier du Conseil des XV répond au besoin croissant en infrastructures sportives. L'extension prévoit la création d'un Dojo de 400 m² dédié à la pratique des arts martiaux, accompagné de locaux annexes tels que des vestiaires, des douches et des locaux techniques, afin d'offrir un cadre optimal pour les pratiquants. Parallèlement, le gymnase existant bénéficie d'une mise à niveau complète, avec la mise en sécurité des installations, la mise aux normes des équipements en tant qu'établissement recevant du public (ERP), ainsi qu'une accessibilité améliorée pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Ce projet vise à moderniser et à diversifier l'offre sportive du quartier, tout en garantissant la sécurité et l'accessibilité pour toutes et tous.

L'équipement sera totalement habillé d'une façade à ossature bois – isolant en paille (dont la pose est en cours), relié au réseau de chaleur, et équipé d'une toiture bio-solaire (végétalisée et équipée de panneaux photovoltaïques). Un sanitaire public autonome y sera installé pour les usagers du parc Rotterdam (accès direct depuis le terrain multisports à l'arrière du gymnase).

Les travaux ayant démarré à l'été 2024, ils s'achèveront fin 2025, pour une mise en service début 2026. Le coût total de l'opération s'élève à **5,6 M € TTC**.



Atelier Matthieu Buisson / NARA



Contacts Presse

Emilie Kieffer

emilie.kieffer@strasbourg.eu

03.68.98.68.70

strasbourg.eu/espace-presse

Roxane Noël

roxane.noel@emha-groupe.fr

06.85.80.34.44