

DOSSIER DE PRESSE

Strasbourg, le 21 octobre 2021

Point d'avancement du quartier Wacken-Europe

Réorientation du projet Archipel 2 pour aller plus loin en matière d'écologie urbaine, d'inclusion et d'excellence environnementale

Sommaire

Sommaire	2
I. Historique du projet Wacken - Europe.....	3
II. Description du projet Archipel	3

I. Historique du projet Wacken - Europe

Depuis plus de dix ans, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg se sont engagées dans une **mutation profonde du quartier du Wacken** situé au nord du ban communal de Strasbourg. Ainsi, plus de 80 hectares de terrains avaient pour objectif d'être remaniés, surbâti et aménagés afin de créer, sur ce secteur, un pôle économique métropolitain dédié à deux axes de développement :

- La **rencontre économique** en modernisant deux équipements métropolitains majeurs, le Palais de la Musique et des Congrès et le Parc des Expositions,
- Le **tertiaire supérieur** en réalisant le Quartier d'Affaires International, dénommé Archipel 1, au sud du boulevard de Dresde sur un terrain de 4 ha

Ces éléments ont guidé un projet d'ensemble destiné à renforcer le rayonnement économique de Strasbourg mais aussi à proposer de **nouveaux cadres de vie, de travail, de loisirs et de services, associés à des exigences environnementales et paysagères élevées.**

Au pied des institutions européennes, ce vaste ensemble, doit constituer pour Strasbourg **une véritable vitrine d'excellence en matière d'ambitions économiques, d'aménagement durable, de qualité environnementale, de mixité fonctionnelle**, avec accès rapide et simple au centre-ville.

II. Description du projet Archipel

Le projet urbain développé sur le secteur du Wacken, terrains occupés historiquement par l'ancien Parc des Expositions, est et sera réalisé en deux phases :

- **Archipel 1 : Quartier d'Affaires International, dédié plus particulièrement à l'accueil d'activités de niveau tertiaire supérieur** et privilégiant l'implantation d'entreprises dont le champ d'action se développe également à l'international, se développe sur près de 4 ha au sud du boulevard de Dresde,
- **Archipel 2 : au nord du boulevard, c'est un quartier mixte, plus résidentiel qui devrait être développé, autour de grands espaces paysagers**

Schéma d'aménagement des projets Archipel 1 et Archipel 2 (version initiale)



La vocation du Quartier d’Affaires International consiste à attirer des entreprises internationales à haute valeur ajoutée n’ayant encore aucune assise à Strasbourg. De manière plus globale, l’une des ambitions est d’élever le rang de l’Eurométropole sur l’échelle des territoires économiques européens prééminents.

En complément de ces enjeux économiques, c’est un véritable nouveau quartier qui va être réalisé autour du boulevard de Dresde, visant à accueillir, **tous les éléments nécessaires et complémentaires au développement d’un tel quartier : logements, commerces et services.**

1. Archipel 1 : le Quartier d’Affaires International : de 2015 à 2023

Les travaux d’aménagement du quartier d’affaires et les premières constructions ont démarré en 2015 par une première phase de 135.000 m² de bâtis sur un terrain propriété de la Ville de Strasbourg de 4 hectares.

Ce projet, à la fois urbain, environnemental et économique, se distingue notamment par sa **forte identité et sa mixité fonctionnelle**, avec une surface intégrée qui comprendra à la fois bureaux, logements, infrastructures hôtelières, commerces et services de proximité.

En chiffres, ces différents éléments représentent :

- 85.000 m² : tertiaire supérieur (bureaux, sièges, centre d’affaires)
- 10.000 m² : hôtels et résidences hôtelières
- 1.800 m² : commerces et services de proximité
- 15.000 m² : 290 logements
- 750 places de parkings privés sous les immeubles;
- 310 places en parking public

Le projet est réalisé en régie par la Ville de Strasbourg et la maîtrise d’œuvre a été attribuée à l’équipe pluridisciplinaire conduite par Erik GIUDICE Architects (EGA) composée des bureaux d’études INGEROP, BASE, ON et EGIS Concept

Le site a été découpé en cinq lots à vocation multiple :

Lot 1-2 Sky Place : bureaux et résidentiel

Ce premier lot a été cédé au groupement de promoteurs Linkcity / Cogedim et est occupé par le siège France d’ADIDAS (5.000 m² SDP) et le Crédit Mutuel (22.000 m²), respectivement entrées dans leurs murs début 2018 et mi 2019.

La maîtrise d’œuvre a été confiée aux cabinets d’architectes AEA et OSLO.

L’opération de logements portée par Cogedim et qui développe 5.000 m² (137 logements) a été livrée fin 2019.

Lots 3 et 4 : bureaux et résidentiel

Les deux lots suivants ont été commercialisés simultanément, en 2016 :

- le lot 3 a été confié à NEXITY (maîtrise d’œuvre : cabinets d’architectes HGA et DeA). Le projet dénommé « VISION » se décompose en 5.200 m² dédiés au tertiaire, 5.600 m² au résidentiel (88 logements) et deux commerces sur 300 m², une boulangerie et un restaurant italien.

- le lot 4 a été attribué au groupement de promoteurs LAZARD / Bouygues Immobilier (maîtrise d’œuvre : cabinets d’architectes EGA et 120GR). Le projet dénommé « K-WEST » propose 6.900 m² de bureaux, 67 logements sur 4.400 m² et 680 m² de surface commerciale (une supérette alimentaire et une pharmacie).

Lot 5 : hôtel et tertiaire

Le dernier lot à commercialiser se situe en entrée de site, sur l'emprise historique de l'ancienne salle de spectacles du Maillon. La construction de l'ensemble immobilier a nécessité d'abord d'attendre l'achèvement de la construction du nouveau Maillon puis de démolir l'ancienne salle de spectacles. La réalisation du lot 5 a été attribuée à l'équipe d'opérateurs ADIM / Demathieu & Bard Immobilier et d'architectes King Kong / DRLW.

Le programme de ce lot prévoit :

- la construction d'un hôtel 4* de 170 chambres à l'enseigne AC by Marriott et une résidence hôtelière de 81 chambres à l'enseigne Résidence INN du groupe Marriot
- deux immeubles de bureaux de 4.515 m² (siège de PUMA) et 5.118 m²
- un ensemble de 800 m² de commerces et services disposés autour d'un patio en coeur d'îlot prévoyant d'accueillir un restaurant, des sandwicheries, un coiffeur et un caviste
- un parking public de 311 places ouvert au public qui se décompose en 159 places en infrastructures et 152 en superstructures exploité par la société PARCSEM (SERS + PARCUS)

L'ensemble devrait être achevé début 2022.

Lot E : tertiaire à vocation institutionnel

La Ville de Strasbourg, accompagnée dans sa démarche par l'Eurométropole, la région Grand Est et le Département du Bas-Rhin qui s'engagent à ses côtés pour soutenir ce projet, a décidé de développer une offre immobilière dédiée à des besoins institutionnels, prioritairement destiné, si ces dernières le souhaitent, aux institutions européennes ou aux collectivités, ou plus largement à des fonctions tertiaires européennes.

L'équipe Icade (opérateur) / Demathieu & Bard (constructeur) / Art & Build et Oslo (cabinets d'architectes) a été retenue pour réaliser ce projet qui se décompose en deux tranches de respectivement 15.000 m² et 20.000 m².

La création de cette offre immobilière a pour ambition de consolider la dimension internationale et européenne de Strasbourg.

La 1^{ère} tranche engagée en octobre 2019 est prévue d'être livrée fin octobre 2021.

Icade souhaite engager la 2^{ème} tranche dès 2022 pour une livraison définitive fin 2023.

La première phase du projet Archipel dénommée Quartier d'Affaires International est aujourd'hui entièrement commercialisée et les différents programmes immobiliers sont soit achevés soit en cours de réalisation.

Au total, Archipel 1 aura permis de développer près de 85.000 m² de surfaces dédiées au tertiaire, de créer plus 290 logements et d'implanter 1.800 m² de commerces, un combo-hôtelier de 250 chambres et un parking public de 310 places.

2. Archipel 2 : une deuxième phase réalisée entre 2018 et 2027

À l'automne 2020, la collectivité a fait le choix de réorienter la deuxième phase du projet Archipel, sur un terrain de 11,5 hectares, par rapport à la programmation initiale. En effet, les opérations en cours jusqu'en 2027, visent à **aller plus loin en matière d'écologie urbaine, d'inclusion et d'excellence environnementale pour répondre aux enjeux du territoire.**

La composition urbaine d'Archipel 2 se structure autour de deux équipements publics, **le nouveau théâtre du Maillon et le projet SIG Arena et d'un point de vue paysager la confluence de l'Aar, de l'Ill et du Canal, au Nord du site.**

Archipel 2 conserve les ambitions de rayonnement de la phase précédente, en renforçant l'effet de vitrine d'excellence de la Ville de Strasbourg à l'échelle européenne. Néanmoins, cette excellence doit inscrire dans une ambition globale, écologique, sociale et inclusive de conception d'un nouveau quartier mixte, ayant pour objectif d'autres axes de développement lié en particulier à la topographie du site : l'aménagement durable et la qualité de vie.



L'aménagement du projet Archipel 2 s'appuie ainsi sur quatre volets :

- **Volet environnemental** : la place des espaces verts et leurs usages, le respect de l'existant est central sur ce projet. **Ancré dans la ceinture verte, le quartier doit participer à y développer des espaces verts majeurs**, soit une augmentation des espaces verts de 1,5 ha (+ 60%) pour un total de 4 ha soit 40% du périmètre hors Maillon et SIG Arena,
- **Volet énergétique et climatique** : la transition énergétique devient une exigence essentielle portée par les énergies renouvelables, les réseaux collectifs de chauffage ou de froid, les prescriptions renforcées en matière de construction (E+C-), la lutte contre le réchauffement climatique autour d'une optimisation des îlots de fraîcheur, des espaces en pleine terre ou de la végétalisation des lots (CBS),
- **Volet social** : au-delà d'une plus grande mixité fonctionnelle vectrice d'une multiplicité d'usages pour les citoyens-nes, la recherche d'une plus grande **mixité sociale** est nécessaire et il convient d'offrir plus encore de produits résidentiels accessibles (logements aidés ou encore bail réel solidaire dits BRS),
- **Volet Mobilités** : une grande place aux mobilités douces et aux transports en commun par la création de cheminements continus à usage clairement différenciés ou par les contraintes imposées au stationnement. Dans le projet, des passerelles relieront Archipel 2 aux quartiers limitrophes.

Le projet propose désormais un **parc linéaire de 4 hectares reliant la place Adrien Zeller aux rives du canal** qui devient l'élément fédérateur des équipements existants (Maillon et SIG Arena) et des différentes opérations nouvelles. Il permettra de renforcer les accroches aux quartiers limitrophes et à leurs espaces verts et ne faire qu'un avec, au Nord le parc de l'Aar à Schiltigheim, au Sud la place Adrien Zeller jusqu'au Parc du Contades et à l'Est les berges du canal de la Marne au Rhin. Par ailleurs, il complète le chapelet de squares et jardins entre la place de Bordeaux et l'île du Doernel.

- Le long du canal, une promenade arborée de 40 mètres de large s'appuiera sur la berge et s'ouvrira sur un futur parvis entre la SIG Arena et le Parlement européen,
- Le long du Maillon, le parc rejoindra le site de la confluence,
- Deux passerelles sont à l'étude pour rejoindre le parc de l'Aar et l'axe cyclable le long du canal de la Marne au Rhin.

La surface de plancher commercialisée sera donc réduite à 78 000 m².

Alors que quatre projets ont été retenus fin 2019, **ils ont été évalués en 2020 à l'aune des nouvelles exigences et nouveaux attendus liés à la transition**

écologique et énergétique et retravaillés en ce sens et devraient être autorisés d'ici 2022.

Ainsi, vont être construits :

- Lot A : un projet mixte (tertiaire + résidentiel) porté par la Caisse d'Épargne Grand Est Europe avec Rey de Crecy / Lucquet comme équipe d'architecte proposant environ 4.000 m² de surface de bureaux, en façade du boulevard de Dresde et 10.000 m² de logements en BRS,
- Lot B : un projet porté par le groupe ARTEA avec Lucquet comme architecte qui développe 6.300 m² de bureaux, un hébergement hôtelier de 2.200 m² et en rez-de-chaussée une halle gourmande de 1300 m²,
- Deux projets résidentiels générant environ 235 logements sur 18.000 m² de surface de plancher dont la moitié est constituée de logements sociaux et aidés, complétant ainsi l'offre résidentielle proposée sur Archipel 1. Quelques commerces complètent ces programmes,
- Lot H : il est confié au groupement de promoteurs SPIRAL / Habitation Moderne avec l'agence K&+ pour architecte,
- Le lot J va être réalisé par un groupement de promoteurs « Les Promoteurs d'Aujourd'hui » avec comme tête de file TOPAZE et pour architecte l'agence DeA.

Livraison envisageable fin 2023.

La surface de plancher prévue pour le dernier secteur sera réduite à 78 000 m². L'aménagement du dernier secteur, soit une superficie d'environ 2,5 hectares, va être réalisé dans le cadre d'un **Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) inédit, qui sera lancé dès la fin de l'année 2021**, visant à :

- 382 000 m² d'espaces publics (rues, parcs, squares...) créés ou réaménagés,
- Ouvrir la commercialisation à d'autres acteurs que les acteurs conventionnels (promoteurs et autres acteurs économiques) : groupements acteurs privés, comptes propres,
- Recueillir de nouveaux besoins autres que le tertiaire ou le résidentiel,
- Sélectionner les projets les plus ambitieux ou innovants en matière de transition écologique et énergétique.