

Strasbourg, le 12 mars 2024

Dévoilement du nouveau projet urbain Archipel 2

un quartier de vie européen, résilient, mixte et inclusif

Présentation des derniers lots sélectionnés par un jury international



Crédits : Ingerop/DeA/ K&+/Acte2 Paysage

Contact Presse :
Nagy Victoire – victoire.nagy@strasbourg.eu
strasbourg.eu/espace-presse



SOMMAIRE

I. Historique du projet Wacken - Europe	3
II. Description du projet Archipel	3
1. Archipel 1 : le Quartier d’Affaires International : de 2015 à 2023	3
2. Archipel 2 : une deuxième phase réalisée entre 2018 et 2027	4
A. Les ambitions du projet urbain Archipel 2	4
C. Un Appel à Manifestation d’Intêret inédit pour les derniers lots d’Archipel 2 .	
11	
III. Annexes	16

I. Historique du projet Wacken - Europe

Au nord du centre historique de Strasbourg, le quartier du Wacken est l'emblème du rayonnement international de la ville depuis près de 100 ans. Le quartier abrite de nombreuses institutions européennes, internationales et économiques ainsi que des grands équipements dans un cadre paysager remarquable marqué par les affluents du Rhin. La vocation du Wacken est née avec la construction du Parc des Expositions en 1927.

Depuis, ces grandes manifestations commerciales et culturelles résonnent au-delà des frontières et rythment la vie strasbourgeoise. Plusieurs équipements majeurs tel que le stade Tivoli ont vu le jour au Wacken à partir de l'entre-deux-guerres, suivis par le Conseil de l'Europe et le pôle bancaire et tertiaire supérieur au tournant des années 1970. La construction de la piscine du Wacken au début des années 1980 a étayé l'offre de sports et de loisirs du secteur, tandis que la présence des institutions européennes s'y est fortement affirmée à partir des années 1990.

L'aménagement de la ligne de tram sur le boulevard de Dresde en 2008 a renforcé les liens entre le quartier et le cœur historique de la ville. Au début des années 2010, la modernisation nécessaire du Parc des Expositions conduit la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg à élargir la réflexion et à lancer un grand projet urbain autour de trois axes : le développement des fonctions internationales et économiques du quartier du Wacken, l'intensification de son rayonnement culturel et événementiel, et son affirmation comme destination animée et de détente de portée métropolitaine. Plusieurs projets d'envergure ont alors été engagés, dont la modernisation du Palais de la musique et des congrès, la relocalisation du Parc des expositions, la construction de l'École européenne ainsi que la création du quartier Archipel au pied du Parlement européen.

II. Description du projet Archipel

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

Le projet urbain Archipel a été lancé en 2012 par la Ville de Strasbourg. Sa première phase est en cours d'achèvement au sud du Boulevard de Dresde.

Démarrée en 2016, la première phase du projet Archipel a fait émerger un nouveau pôle d'affaires international. L'opération a requalifié le boulevard de Dresde en boulevard urbain actif mêlant activités tertiaires tournées vers l'international, commerces et habitat.

Elle est bordée au sud par un nouveau parc tout en longueur, qui relie le Parlement européen et la Maison de la Région, et fait l'interface avec la cité-jardin Ungemach.

Cette première phase d'Archipel totalise 135 000 m² de programmes. Elle se distingue par une mixité fonctionnelle et conjugue tertiaire supérieur et européen (75 000m²) infrastructures hôtelières (10 000 m²), logements (15 000m²), et commerces et services de proximité (2000 m²).

D'est en ouest, cette première phase se compose :

- D'un îlot tertiaire et institutionnel. Un premier bâtiment de 15 000 m² livré fin 2021 et rebaptisé « Simone Veil » depuis 2023 est désormais loué au Parlement européen. Un second bâtiment est en cours de réalisation.
- D'un îlot mixte tertiaire / résidentiel, des bureaux ainsi que 137 logements
- D'un lot mixte et résidentiel composé de 12 000m² de tertiaire, de 155 logements et de 680m² de surface commerciale de proximité
- D'un programme tertiaire de 9 700m² accueillant le siège de Puma France, un hôtel 4 étoiles, un parking public et des commerces et services de proximité.

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

Entre le boulevard de Dresde, le canal de la Marne au Rhin et l'Aar, la deuxième phase du projet a été engagée à partir de 2018 sur un terrain de 11,5 hectares.

À l'automne 2020, la collectivité a fait le choix de réorienter Archipel 2, par rapport à la programmation initiale. En effet, les ambitions fixées pour ce nouveau quartier visent **à aller plus loin en matière d'écologie urbaine, d'inclusion et d'excellence environnementale pour répondre aux enjeux du territoire, renforcer sa vocation européenne et faire du quartier un véritable lieu de vie intégré à la ville.**

A. Les ambitions du projet urbain Archipel 2

Au sein de la Ceinture verte de Strasbourg et au pied des institutions européennes, Archipel 2 a pour vocation de transformer des terrains artificialisés en un quartier résidentiel mixte, animé et fortement végétalisé. La composition urbaine du secteur se structure autour de deux équipements publics, **le nouveau théâtre du Maillon et le hall Rhénus sports et d'un point de vue paysager la confluence de l'Aar, de l'Ill et du Canal, au nord du site.**

Si l'ambition de rayonnement apporté par l'aménagement d'Archipel 2 est conservée, elle est désormais orientée autour de l'aménagement durable et de la qualité de vie. Le projet se veut en effet être une vitrine d'excellence écologique et sociale de la Ville de Strasbourg à l'échelle européenne. Cette ambition globale doit permettre d'offrir un cadre de vie de qualité pour les strasbourgeois-es comme pour les visiteurs-ses.



Crédits : Ville de Strasbourg

L'aménagement et la programmation du projet Archipel 2 s'appuient ainsi sur quatre volets :

- **Volet environnemental** : un projet démonstrateur en matière d'aménagement durable, de fabrication et de qualité de vie qui appuie le développement urbain sur des espaces verts et paysagers omniprésents laissant une place centrale à l'environnement. **Ancré dans la Ceinture verte, le quartier doit en effet participer à y développer des espaces ouverts et de pleine terre, et des espaces verts majeurs**, soit une augmentation de 1,5 ha (+ 60%) pour un total de 4 ha (sur les 9 ha d'emprise opérationnelle). L'eau et la végétation occuperont une place centrale dans la composition urbaine et paysagère, tout comme la gestion du risque d'inondation et la régulation du climat urbain, avec 45% de surfaces perméables,
- **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-, engagement à atteindre les seuils de performance énergétique de la RE 2020 à la RE 2028), l'optimisation de l'empreinte carbone dans tout le cycle de vie des projets, le recours à des matériaux biosourcés et

issus des filières locales, 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 (coefficient de biotope par surface) en complément de l'aménagement d'espaces naturels,

- **Volet social** : au-delà d'une plus grande mixité fonctionnelle vectrice d'une multiplicité d'usages pour les citoyen·nes, l'animation d'un rez-de-ville et la recherche d'une plus grande **mixité sociale** est nécessaire et il convient d'offrir plus encore de logements abordables (680 logements, dont 395 logements aidés : 200 logements intermédiaires, 90 logements en accession social en bail réel solidaire, 105 logements locatifs sociaux),

- **Volet mobilités** : les espaces dédiés à la voiture sont minimisés dans le quartier, au profit de circulations douces et d'espaces végétalisés :
 - le réseau cyclable structurant est appelé à se développer sur tout le pourtour du quartier Archipel ;
 - Les circulations motorisées seront apaisées en cœur de quartier (boucle VL à accès limité, parkings-silo mutualisés) ;
 - Deux nouvelles passerelles seront aménagées au-dessus de l'Aar et du canal de la Marne au Rhin ;
 - L'une des futures magistrales piétonnes de l'Eurométropole transitera par le quartier et la future passerelle du Canal. Elle permettra de gagner l'Île aux Sports via le hall Rhenus sports.
 - Le parc des berges d'Archipel sera mis en réseau avec le Parc de l'Aar de Schiltigheim via la seconde passerelle.

Archipel profite à ce jour d'une desserte optimale en transports en commun : déjà relié par le tram, le projet de tram nord permettra demain de gagner le centre-ville et la gare en 10 minutes.

Une conduite de chantier exemplaire : focus sur l'utilisation des voies fluviales

La proximité du canal de la Marne au Rhin, une infrastructure existante mais sous-exploitée, a mis en évidence la possibilité d'utiliser le report vers le fluvial pour le transport de marchandises du chantier Archipel 2 dans une perspective d'optimisation carbone du cycle de vie complet du projet. Une expérimentation a ainsi été mise en place en 2023 de livraisons par voies fluviales en partenariat avec Voies Navigables de France (VNF) pour des premiers travaux d'aménagement. Cette innovation organisationnelle est sans surcoût par rapport à une livraison par camions. Ce report modal vers le fluvial a par exemple permis d'éviter 12 camions, soit environ 600 kg équivalent CO2 économisés (estimation EVE) et des nuisances acoustiques lors du transport de 282 tonnes de marchandises livrées le 11 et 12 janvier 2023.

Par ailleurs, la Ville de Strasbourg et VNF ont lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour mettre à disposition temporairement du foncier pour permettre à une entreprise d'installer pour deux ans maximum une centrale à béton automatisée, dont les matériaux sont également acheminés par la voie fluviale. L'entreprise Béton Fehr a été retenue pour ce service temporaire, qui permet de fournir en béton les entreprises de BTP œuvrant sur le chantier Archipel 2 pendant la durée des travaux. Cette organisation évite la circulation d'un grand nombre de camions toupies. Dans le cadre des marchés de travaux pour l'aménagement des espaces publics du quartier Archipel 2, l'affrètement par la voie fluviale est inscrit comme la solution de base.

Dans son ensemble, pour 67 000 m³ de béton sur le projet, cette solution a le potentiel d'éviter l'émission de 874 819 kg de CO₂ en transport.

B. Le projet remanié

a. Un parc habité au cœur de la Ceinture verte

Archipel 2 s'inscrit dans la démarche de valorisation de la Ceinture verte engagée en 2020 par la Ville sur l'emprise de l'ancien glacis militaire strasbourgeois, protégé depuis plus de 100 ans au titre de la loi de 1922. Cette action phare de la transformation écologique et de résilience climatique du territoire se décline en plusieurs thèmes transversaux, tels que le développement de promenades et loisirs, l'intensification de la « ville-nature », ou le soutien à l'économie de la transition écologique et solidaire. À l'échelle de l'agglomération, Archipel 2 a vocation à affirmer le site comme l'un des 7 maillons marquants de la Ceinture Verte.



Crédits : Ingerop/DeA/ K&+/Acte2 Paysage

Le projet propose désormais un **parc linéaire de 4 hectares reliant la place Adrien Zeller aux rives du canal et de l'Aar** qui devient l'élément fédérateur des équipements existants (Maillon et hall Rhenus sports) 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 une future esplanade entre le hall Rhenus sports et le Parlement européen, à vocation de centralité, notamment pour des événements européens
- Deux passerelles sont programmées pour rejoindre le parc de l'Aar et l'axe cyclable le long du canal de la Marne au Rhin.

Démarrage des travaux pour la passerelle de l'Aar fin 2024 et réalisation de la passerelle du Canal de la Marne au Rhin en 2027.

Sur la base de l'avant-projet réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (Ingerop / K&+ / Acte 2 Paysage), un travail va être également mené et des ateliers seront organisés à partir de juin 2024 pour définir un aménagement qualitatif qui réponde aux usages de chacun.e. et ce, sur différents secteurs des espaces publics qui seront réalisés dans le cadre du projet urbain à partir de 2026 :

- les aires de jeux: pour qui, quels agrès ;
- les espaces de détente : le Parc , la Promenade Canal, le cours botanique ;
- Les lieux de rencontre : la clairière, la plateforme active, la maison éclusière.



Illustrations de principe du futur parc

Crédits : Ingerop/DeA/ K&+Acte2 Paysage

Focus sur l'étude Perméasol menée dans le quartier Archipel 2

Alors que la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg agissent en faveur de la biodiversité sur l'ensemble du territoire, la politique de « Zéro Imperméabilisation Nette » entreprise sur la Ceinture verte de Strasbourg remet la question de la nature en ville au cœur de l'aménagement. C'est dans ce contexte que le projet de recherche Perméasol débuté en 2023 sur plusieurs sites de la collectivité dont Archipel 2, s'intéresse à l'évolution de sols reperméabilisés. Cette étude est coportée par la Ville et différents laboratoires universitaires (ICube, ESE, LIVE) afin d'en tirer des données scientifiques utiles à la collectivité. Perméasol s'est construit avec la volonté de mieux comprendre les sols en ville grâce à une approche globale.

Enfin, la maison éclusière présente sur le site va faire l'objet d'un AMI pour la transformer en guinguette et ainsi participer à l'animation de ce quartier. Le début des travaux pour la maison éclusière est prévu en 2025.

b. Des opérations mixtes et exemplaires

À l'échelle du tissu urbain, Archipel 2 doit assurer une transition entre l'urbanisme d'alignement d'Archipel 1 et l'espace fluvial de l'III, de l'Aar et du canal. Son aménagement favorise des formes bâties épannelées compactes, structurées par des espaces ouverts généreux et plantés. L'eau et la végétation occuperont une place centrale dans la composition urbaine et paysagère, qui s'inscrit en prolongement des cités-jardins Ungemach et Tivoli.

Les quatre opérations immobilières qui avaient été retenues fin 2019, **ont été réévalués et retravaillés en 2020 à l'aune des nouvelles exigences écologiques.**

Ainsi, sont en construction :

- **Lot A - A' :**
 - Promoteurs : VINCI Immobilier, Demathieu & Bard Immobilier et la Caisse d'Epargne Grand Est Europe
 - MOE : Rey de Crecy / Lucquet / Richter
 - Programmation : 4.000 m² de surface de bureaux, en façade du boulevard de Dresde, 11.000 m² de logements sociaux et 2000 m² de logements en BRS

- **Lot B :**
 - Promoteur : ARTEA
 - MOE : Lucquet
 - Programmation : 6.300 m² de bureaux, un hébergement hôtelier de 2.200 m² et en rez-de-chaussée une halle gourmande de 1300 m² pouvant accueillir un « pôle alimentaire durable »¹,

- **Lot H :**
 - Promoteur : SPIRAL / Habitation Moderne
 - MOE : agence K&+
 - Programmation : 8300 m² répartis en 127 logements (dont 53 logements locatif social) et un local d'activité en RDC de 300 m² et un parking-silo de 250 places mutualisé sur 4 niveaux

- **Lot J :**
 - Promoteur : « Les Promoteurs d'Aujourd'hui » et TOPAZE
 - MOE : Agence DeA
 - Programmation : 9.150 m² répartis en 84 logements en accession libre et 23 logements en accession sociale BRS et un local activités de 400 m²

Début des travaux des lots A - A' B H et J 2023-2024 pour des livraisons estimées entre fin 2025 et mi 2026.

¹ Groupement de structures ayant candidaté à l'AMI Archipel en tant qu'utilisateur (cf. *supra*)

C. Un Appel à Manifestation d'Intérêt inédit pour les derniers lots d'Archipel2

Souhaitant affirmer Archipel 2 comme démonstrateur d'excellence écologique et sociale à l'échelle européenne, la Ville de Strasbourg a mis en place une démarche inédite pour attribuer les derniers lots du quartier. **Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été lancé en juin 2022 pour développer des projets particulièrement ambitieux et innovants** pour environ 18 000 m² de logements et d'activités sur un périmètre de 64 ares².

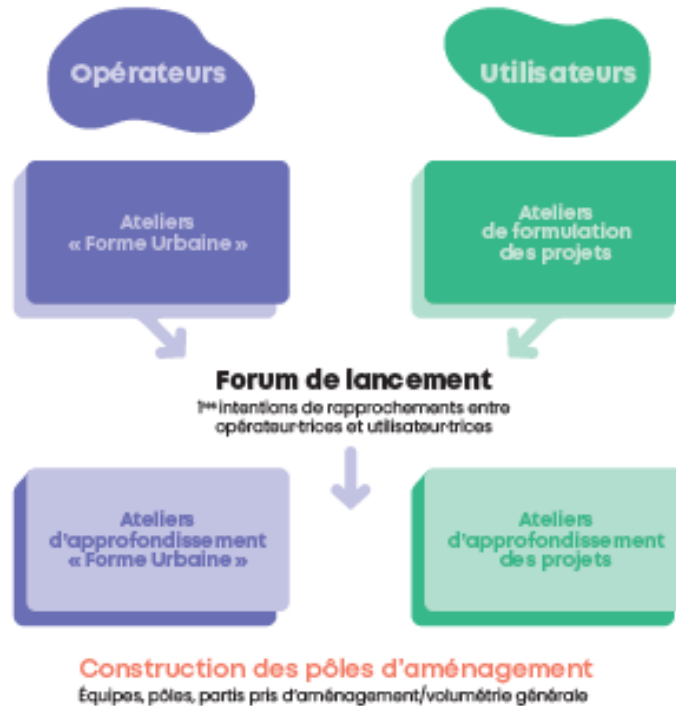
Cette **consultation originale**, qui s'adressait à la fois aux opérateurs / concepteurs ainsi qu'aux usagers potentiels (porteurs de projet, associations, structures de l'économie sociale ou solidaire, groupe d'habitants, start-up ou encore acteurs européens) s'est déroulée en trois phases. En effet, après la remise de leurs candidatures, les 4 opérateurs / concepteurs et les 22 équipes d'utilisateurs sélectionnés ont travaillé sous la forme d'ateliers collaboratifs avec la collectivité et un urbaniste coordonnateur pour mettre en commun les expertises et les idées, développer ensemble des projets co-construits, et définir les lots. Enfin, au terme du processus, différents groupements constitués d'opérateurs et d'utilisateurs réunis ont été invités à présenter leur projet à l'automne 2023, puis à remettre leur offre finale à la Ville de Strasbourg début 2024.

² 6000 m² ont été réservés pour développer un lot à vocation sociale (85 logements locatifs sociaux) et 500 m² d'activités, et attribué directement au groupement Opidia/Ophéa/Habitation Moderne/Locusem

Les étapes de co-construction

Jury 1

Choix des opérateurs et utilisateurs



Jury 1 - Point d'étape

Validation des orientations

- **Atelier collectif**
Habiter la ceinture verte : un laboratoire de la transition écologique
- **Atelier collectif**
Un quartier vivant et convivial pour toutes

- Objectifs**
- Affirmissement du projet architectural et paysager
 - Prise de compte des usages
 - Précision du cadre économique



Offres conjointe entre opérateur-trices et utilisateur-trices

Crédits : Ligne à suivre

Les candidats à cet AMI devaient proposer des projets qui présentent et témoignent de :

- La vocation d'accueil européenne et internationale de la ville ;
- Une vitrine de la transition écologique ;
- L'inclusion sociale et la diversité des publics, des habitant·es et des activités ;
- Le développement d'une vie de quartier

Les équipes et les projets retenus à l'issue de cette démarche d'accompagnement et de co-construction ont été sélectionnés par jury international³ présidé par Jeanne Barseghian, maire de Strasbourg et composé d'élus municipaux, de personnalités qualifiées en architecture et en urbanisme, et d'un représentant de l'assemblée du quartier Robertsau-Wacken. Ainsi, sont proposés :



Lot C1⁴ :

- Promoteurs : Ophéa – HM – Opidia
- MOE : OSLO
- Programmation : 45 logements locatifs sociaux en RHS (Ophéa), 35 logements locatifs sociaux, dont 22 en RHS (HM), 15 logements en accession sociale (Opidia), 805 m² SdP de bureaux
- Locaux utilisateurs : Citiz Grand Est
- Livraison prévisionnelle : 2028

³ Voir composition du jury en annexe

⁴ Lot à vocation sociale intégré à la démarche de coconstruction, mais ayant fait l'objet d'une consultation de maîtrise d'œuvre distincte

Lot C2:

- Promoteur : Linkcity
- MOE : APM Architecture & Associé (Antoine Petitjean et Léa Thirionet)
- Programmation :
 - 3750 m² de locaux tertiaires,
 - 1250 m² de locaux utilisateurs dont :
 - 1120 m² pour l'Agence du climat et la maison de l'Habitat
 - 130 m² pour le collectif Créative Vintage/ Hop'la/ La Conciergerie Solidaire
 - 157 places de stationnement véhicules (besoins lots C et D) et
 - 290 m² de locaux vélos (besoins lot C2 + 50% lots D1, D2, D3)
- Locaux utilisateurs :
 - Agence du Climat / Maison de l'Habitat comprenant :
 - offre de services ESS, Créative Vintage / la Conciergerie Solidaire / Hop'la
- Livraison prévisionnelle : 2027

Lot D1:

- Promoteurs : Weller/Lux
- MOE : atelier Buisson (Mathieu Buisson) - atelier d'architecture Rey-de Crécy (Olivier De Crécy)
- Programmation :
 - 44 logements en accession (3012 m² SP),
 - 3 logements sociaux (200 m² SP, Habitat et Humanisme),
 - 720 m² de locaux utilisateurs dont :
 - 644 m² pour un tiers-lieu européen
 - 126 m² pour un espace de restauration
- Locaux utilisateurs : GESCOD, Mouvement Européen Alsace, tiers-lieu européen qui a vocation à accueillir d'autres structures associatives et ONG œuvrant au quotidien autour de la citoyenneté européenne et de la défense des droits internationaux
- Livraison prévisionnelle : 2028

Lot D2:

- Promoteur : Bouygues Immobilier
- MOE : Lieux Fauves (Raphaëlle-Laure Perraudin, Noémie Roux)
- Programmation :
 - 86 logements étudiants (T1 de 23 m²), profitant de services et d'espaces mutualisés : salle de sport, salle de travail, cafétéria, laverie...

- 1600 m² de locaux pour « L'Auberge Audacieuse » :
 - 450 m² pour le centre de ressources sur les enjeux d'égalité de genre
 - 650 m² pour l'hôtel d'insertion réservé aux femmes
 - 500 m² pour l'hébergement dédiés aux femmes en processus d'autonomisation
- Locaux utilisateurs : « L'Auberge Audacieuse » (Fondation des Femmes / Banque des Territoires / Solidarités Femmes 67)
- Livraison prévisionnelle : 2028

Lot D3 :

- Promoteur : Promogim
- MOE : Weber & Keiling (Patrick Weber), agence Seyler & Lucan (Odile Seyler)
- Programmation :
 - 36 logements en accession (3012 m² SP)
 - 3 logements sociaux réservés à des personnes atteintes de troubles autistiques et à des jeunes en rupture familiale (200 m² SP, Habitat et Humanisme)
 - 451 m² de locaux utilisateurs dont :
 - 360 m² dédiés à l'hébergement d'artistes en résidence
 - 91 m² pour une salle d'activités à rez-de-chaussée
- Locaux utilisateurs : Habitat et Humanisme en partenariat avec le Maillon
- Livraison prévisionnelle : 2028

II. Annexes

Composition membres du jury international Archipel 2 :

Présidente : Jeanne BARSEGHIAN, maire de Strasbourg

Elu-es de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg :

Suzanne BROLLY

Pierre JAKUBOWICZ

Catherine TRAUTMANN

Syamak AGHA BABAEI

Françoise SCHAETZEL

Anne- Marie JEAN

Danielle DAMBACH

Alain JUND

Benjamin SOULET

Pierre OZENNE

Marc HOFFSESS, élu référent Robertsau-Wacken

Personnalités qualifiées :

Philippe MACHTINGER, représentant de l'Assemblée de quartier Robertsau-Wacken

Michael GIES, architecte, membre du BDA (*Bund der Deutschen Architektinnen u. Architekten*)

Guillaume HEBERT, architecte-urbaniste, cofondateur du bureau d'études Une Fabrique de la Ville, Lauréat du Palmarès des Jeunes Urbanistes 2007Hubert

TRAMMER, architecte, membre de l'Institut national d'architecture et d'urbanisme de Pologne, et membre du comité d'experts « *New European Bauhaus* »



Contact Presse

Nagy Victoire

Victoire.nagy@strasbourg.eu

strasbourg.eu/espace-presse