

Strasbourg, le 18 avril 2023

## FICHE PRESSE

### **À Strasbourg, coup d'envoi du plus grand quartier en habitat participatif de France**

#### **1) Le quartier Citadelle, futur plus grand quartier en habitat participatif de France**

Véritable presqu'île du Neudorf, le quartier Citadelle, au sein du projet urbain Deux-Rives, est entouré par l'eau et imprégné d'une atmosphère de ville-port. Quartier à la circulation apaisée, il est desservi par la ligne D du tramway avec l'arrêt Citadelle, autour duquel se concentre l'intensité urbaine : commerces de proximité, école, crèche et centre socio-culturel.

#### Le quartier Citadelle en chiffres :

- 909 logements (soit 63 433 m<sup>2</sup> et ~ 1 820 habitants) dont 35% locatif social, 9 % accession sociale et 9% locatif intermédiaire
- 5 351 m<sup>2</sup> d'activités alternatives, commerces et services
- 51% de surface végétalisée
- 80% de surface non bâtie

C'est dans ce quartier que 102 nouveaux logements seront conçus en habitat participatif avec leurs futur-es occupant-es d'ici 2030. Dès cette année, la SPL Deux-Rives, aménageur public au service de la collectivité, lancera deux appels à projets pour des logements en auto-promotion au quartier Citadelle. Ces deux immeubles seront soumis aux idées et projets de groupes d'habitant-es « auto-promoteurs ».

Les deux terrains sont situés au nord du quartier Citadelle, à proximité du futur parc de la pointe Citadelle. Chacun des deux terrains s'inscrit dans un « ilot jardin » rassemblant :

- le projet d'auto-promotion (5 à 7 logements et des espaces partagés, pour environ 473 m<sup>2</sup> de surface de plancher constructibles par terrain),
- environ 50 logements diversifiés (accession libre, locatif social), répartis en plusieurs immeubles,
- une allée-jardin partagée, en cœur d'ilot,
- des espaces partagés (ex. salle commune, logement pour les invités, terrasses partagées...).

## La réunion publique de lancement et de découverte de l'habitat participatif au quartier Citadelle se tiendra le mercredi 26 avril à partir de 18h au Point Coop – Café Deux-Rives, 18 rue du Port du Rhin à Strasbourg

L'ensemble des projets de l'îlot (bâtiments en auto-promotion et autres types de logements) devront s'inscrire dans les ambitions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales du quartier.

A Citadelle, chaque bâtiment devra maximiser l'usage de matériaux de construction biosourcés (bois, terre, paille etc.). L'architecture sobre, devra dialoguer avec le paysage du quartier-jardin inscrit dans la Ceinture verte et favoriser les lieux de partage. Les logements devront favoriser le bien-être et la santé par la qualité de l'air, de confort acoustique et thermique. Un travail sur la conception bioclimatique est attendu pour assurer un rafraîchissement naturel en été et l'apport de lumière et de chaleur naturelle en hiver. Par ailleurs, une stratégie de logistique urbaine fluviale, l'optimisation de la gestion de l'eau et un travail sur l'impact carbone lié aux modes de vie viennent compléter cette démarche. D'autres appels à projets (en co-conception notamment) seront lancés prochainement.

### Détails des opérations, visuels et perspectives du quartier Citadelle

#### Typologie, surface et nombre de logements en habitat participatif à Citadelle

<span style="color: cyan;">■</span> Autopromotion	1 346 m <sup>2</sup>	20 logements
<span style="color: lightblue;">■</span> Habitat participatif accession libre	2 511 m <sup>2</sup>	37 logements
<span style="color: purple;">■</span> Habitat participatif accession sociale	1 210 m <sup>2</sup>	19 logements
<span style="color: red;">■</span> Habitat participatif locatif social	1 800 m <sup>2</sup>	26 logements
<b>TOTAL</b>	<b>6 867 m<sup>2</sup></b>	<b>102 logements</b>

#### Planning

Date consultation	Ilots	Date livraison
Avril 2023	<span style="color: cyan;">■</span> Cit 8a & 10a autopromotion	T3 2026
Octobre 2023	<span style="color: lightblue;">■</span> Cit 12 accession libre	T1 2027
Mars 2024	<span style="color: purple;">■</span> Cit 3 accession sociale	T4 2026
Juillet 2024	<span style="color: lightblue;">■</span> Cit 11b accession libre	T2 2027
Janvier 2025	<span style="color: red;">■</span> Cit 6 locatif social	T4 2027
Avril 2025	<span style="color: purple;">■</span> Cit 9a accession sociale	T1 2028
Juillet 2025	<span style="color: red;">■</span> Cit 7 locatif social	T2 2028
Juillet 2025	<span style="color: cyan;">■</span> Cit 9b autopromotion	T4 2028





**Ces innovations tant sur la manière d'habiter, que sur les techniques et organisationnelles, feront de Citadelle un quartier à la fois ouvert, chaleureux,**



**d'excellence environnementale et bas-carbone<sup>1</sup>, un lieu où s'inventent des modes de vie plus écologiques et solidaires.**

## **2) Strasbourg, ville pionnière en matière d'habitat participatif**

**En mai 2009, la Ville de Strasbourg se lance pour la toute première fois dans une consultation extrêmement innovante, qui a pour objectif de soutenir une nouvelle forme d'accès au logement, « l'autopromotion »**, démarche qui permet de réserver à la vente des terrains pour des groupes d'habitant-es souhaitant initier un projet d'habitat participatif. Cette initiative, alors unique en France, faisait suite à la réalisation d'un premier projet strasbourgeois dans le quartier du Neudorf. Cette première expérience a par la suite inspiré d'autres collectivités françaises, qui l'ont reproduit en l'adaptant à leur contexte local (Lille, Montpellier, Brest ou encore Paris).

Si les tous premiers projets d'habitat participatif se sont construits en autopromotion, des projets de logements sociaux, en accession sociale et en co-conception se sont également implantés sur le territoire. **La collectivité, dès 2011, s'est rapprochée de certains bailleurs sociaux afin de les inciter à monter des projets en accession sociale, puis en locatif social et enfin plus récemment des projets mixtes.**

Ont ensuite été développés, en lien avec un promoteur innovant, **des projets de co-conception** grâce à un outil numérique qui permet aux futurs occupant-es de faire toute une série de choix de construction en en connaissant le coût, avant d'organiser une réunion commune pour se rencontrer, confronter les choix de chacun et faire aboutir le projet.

**Ce travail s'est également construit de manière partenariale.** En effet, en janvier 2012 un partenariat sous la forme d'un conventionnement a été engagé avec l'association Eco-Quartier Strasbourg, dont l'un des objectifs est de promouvoir des projets d'autopromotion reposant sur l'initiative citoyenne et répondant mieux aux attentes des habitants -es. Ce partenariat a rapidement été élargi à d'autres acteurs engagés dans l'habitat participatif sur le territoire (La SERS, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Alsace, le bailleur social *Habitat de l'III*).

Afin de limiter les effets d'opportunités foncières ou commerciales et de s'assurer de l'engagement des signataires dans le respect des principales finalités de l'habitat participatif, la collectivité a signé en 2019 avec ses partenaires historiques une charte qui définit plus précisément le rôle de l'ensemble des acteurs de la construction dans ce type de projet ainsi que **les trois piliers sur lesquels se fondent les projets d'habitat participatif : le vivre ensemble, les espaces communs partagés, et la co-conception.**

---

<sup>1</sup> Le quartier Citadelle est lauréat en 2022 de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la Ville durable » de France 2030 opéré par la Banque des territoires et l'ANRU pour le compte de l'État. Ce démonstrateur fera l'objet d'une présentation en présence des parties prenantes le 28 avril prochain à 15h30 au Point Coop

Pour le territoire métropolitain, **une délibération cadre a été prise en 2018 par l'Eurométropole de Strasbourg, ayant pour vocation de soutenir financièrement les organismes sociaux qui s'engagent dans un projet d'habitat participatif.** Aujourd'hui les communes d'Illkirch, d'Ostwald, de Bischheim, de Mundolsheim, de Reichstett, et de la Wantzenau se sont engagées dans de tels projets.

Au niveau national, la Ville de Strasbourg **a été à l'initiative de la création avec un certain nombre d'autres collectivités du réseau national des collectivités territoriales pour l'habitat participatif (RNCHP) lors** du « forum des éco-quartiers » qui a eu lieu à Strasbourg en novembre 2010. Ce réseau, qui rassemble près d'une trentaine de collectivités françaises très diverses constitue à la fois un outil opérationnel, une force de lobbying, ainsi qu'un réseau actif d'échanges. Il a d'ailleurs permis, en lien avec le réseau national associatif (Habitat Participatif France) d'aboutir en 2014 à un texte de loi, via la loi Alur, qui donne un véritable statut à cette nouvelle manière de construire en France.

Par ailleurs, le RNCHP souhaite encore davantage renforcer son partenariat avec le réseau associatif Habitat Participatif France et signera avec ce dernier une convention de partenariat au courant de l'année 2023.

**Ce réseau est actuellement présidé par Alain Jund, conseiller municipal en charge du développement de l'habitat participatif, se réunira prochainement les 8 et 9 juin 2023 à Strasbourg.**

Par ailleurs, **la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg sont engagées dans le réseau européen NETCO.** Ce réseau, créé par la ville de Barcelone dans le cadre du programme « Europe pour les citoyens » de la Commission européenne, vise à analyser les outils et cadres institutionnels autour de l'habitat participatif, et à proposer aux collectivités des solutions techniques, juridiques et politiques concrètes afin de promouvoir l'habitat participatif.

Un portail, [www.habitatparticipatif.strasbourg.eu](http://www.habitatparticipatif.strasbourg.eu), a été créé en 2018. Il permet de sensibiliser et orienter les futurs ménages intéressés par cette nouvelle manière d'habiter, mais aussi de s'informer sur les projets en cours et découvrir les nombreux projets déjà réalisés.

Les opérations livrées ou en chantier en chiffres

Caractéristique de l'opération	Nombre d'opérations livrées	Nombre de logements total
Autopromotion	15	122
Accession sociale	2	23
Locatif social	1	15
Mixte	1	23
Co-conception	1	15
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>198</b>

Caractéristique de l'opération	Nombre de projets	Nombre de logements en projet
Autopromotion	8	42
Accession sociale	4	52
Locatif social	1	10
Co-conception	2	35
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>139</b>

**3) Perspectives et projets d'habitat participatif**

Depuis 2009, 35 projets d'habitat participatif sont habités ou en chantier sur le territoire. Au vu du bilan très positif en matière d'habitat participatif de la collectivité et des nombreuses vertus apportées par ce nouveau mode d'habiter, **la Ville de Strasbourg a souhaité intensifier son engagement dans sa politique de soutien à l'habitat participatif**. L'ambition présentée à Citadelle est la **première concrétisation de la délibération cadre, présentée en conseil municipal de novembre 2020, pour poursuivre et déployer l'habitat participatif à Strasbourg**, qui plaide le franchissement d'un cap :

- **en nombre**, en massifiant le recours à l'habitat participatif dans les projets d'aménagement public, mais aussi en n'envisageant plus la vente d'une emprise foncière ou d'un bien immobilier appartenant à la Ville de Strasbourg sans s'interroger sur l'opportunité de les réserver à un projet d'habitat participatif ;
- et aussi **en types de montages** afin de rendre les solutions d'habitat participatif accessibles au plus grand nombre : en autopromotion, mais aussi en co-conception auprès d'un bailleur social ou d'un promoteur.

Par ailleurs, dans le cadre de la **refonte de la stratégie foncière et patrimoniale de la collectivité**, une série de biens et d'adresses ont été identifiés et seront destinés à de  **futures consultations d'habitat participatif, dès l'automne 2023 et en 2024** :

- dans un projet de co-conception auprès d'un promoteur rue Mélanie à la Robertsau, dans un cadre extrêmement qualitatif ;

- et de manière presque inédite sur une série de maisons et d'immeubles dans différents quartiers de Strasbourg **déjà bâtis mais nécessitant d'être réhabilités**, ce qui permet de renouveler du patrimoine remarquable, de participer à la rénovation thermique et de réinvestir des logements vacants pour la plupart, tout en permettant aux groupes de futurs habitant-es, avec l'appui de la collectivité, de se projeter plus facilement dans leur bien et des risques moindres concernant les aléas de chantiers.

Ces futures consultations feront l'objet d'une information ultérieure.

Cette stratégie s'inscrit pleinement dans la feuille de route habitat portée par l'Eurométropole de Strasbourg, engagée **sur tous les produits et tous les outils possibles en faveur du logement abordable, décent, sobre et écologique**. À l'échelle de la métropole, une aide financière pouvant aller jusqu'à 15000€ par projet est proposée alors que ce type de projets intéressent un certain nombre de communes sur le modèle de la Ville de Strasbourg. Cette stratégie peut également constituer une réponse aux problèmes de logements et de rénovation, de lutte contre l'étalement urbain et l'isolement, dans un contexte où l'accession classique privée, et le logement social, sont plus complexes.