

Strasbourg, le 20 décembre 2024

## Des nouveaux commerces de proximité à l'Elsau pour redynamiser la vie de quartier

L'Elsau a connu un fort décrochage social, accentué à partir de 2008, qui a mené à la fermeture progressive des commerces de proximité, notamment les banques en 2011 et 2013 puis le centre commercial en 2015.

En 2024, l'ouverture de deux nouveaux commerces dans des locaux neufs rue Watteau permet d'enclencher une nouvelle dynamique dans le quartier accompagnée dans le cadre du *Deuxième programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg*.

### 1/ Le contexte urbain

#### 1. a. Le Deuxième programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg

**Le Deuxième programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg 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.**

Ce programme de transformation urbaine et sociale vise à améliorer le cadre de vie des habitantes et habitants de huit quartiers populaires, à lutter contre les inégalités territoriales, à changer l'image de ces territoires et à mettre en œuvre la transition environnementale.

Le programme de renouvellement urbain est intégré au projet d'égalité sociale et urbaine du *Contrat de ville de l'Eurométropole de Strasbourg (2024-2030)* et décline localement les objectifs du *Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)* engagé par la loi LAMY. Il s'inscrit dans la continuité du premier programme de renouvellement urbain mené sur la période 2005-2020 sur cinq quartiers à Strasbourg et Lingolsheim.



Piloté par l'Eurométropole de Strasbourg, en lien étroit avec les communes concernées, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), les bailleurs sociaux et les partenaires financeurs, il est élaboré et mis en œuvre, en concertation avec les habitants, à travers sept projets de renouvellement urbain (PRU) menés sur huit quartiers prioritaires de la Politique de la ville (QPV) : Neuhof, Meinau, Elsau, Hautepierre et Cronembourg à Strasbourg, Écrivains à Schiltigheim et Bischheim, Libermann à Illkirch-Graffenstaden et le QPV « Lingolsheim » à Lingolsheim (projet achevé).

**Il porte un investissement prévisionnel de 1,26 M € TTC, bénéficiant de 221,3 M € de subventions (dont 165,2 M € de subventions de l'ANRU) et 423,2 M € de prêts (dont 82,6 M € d'Action Logement).**

### **1. b. Le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Elsau**

La convention pluriannuelle de renouvellement urbain de l'Eurométropole prévoit un investissement public global de 175 M € TTC pour le projet de renouvellement urbain (PRU) de l'Elsau sur la période 2020-2030. Le projet bénéficie d'un soutien de l'ANRU à hauteur de 28,2 M € et compte également sur 13,2 M € de prêts d'Action logement.

La stratégie d'intervention repose sur une transformation du cadre de vie et un rééquilibrage social du quartier, afin de consolider le statut résidentiel mixte s'appuyant sur une offre de commerces et de services de proximité requalifiée.

Le programme conventionné porte sur la réhabilitation de plus de 1000 logements sociaux, la démolition de 412 logements sociaux, la construction d'environ 360 logements neufs et 20 logements sociaux seniors, 1 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 3 équipements publics (salle de boxe, Maison de service au public et nouveau groupe scolaire Schongauer).



## 2/ Le développement de nouveaux commerces et services

### 2. a. La démolition de l'ancien centre commercial et la création de 1 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales au sein du programme immobilier *Impulsion*

La démolition en février 2021 du centre commercial vacant depuis 2015 a donné un signal fort de transformation du quartier et a permis le lancement de l'opération immobilière mixte « Impulsion » portée par le promoteur Marignan.



L'ancien centre commercial. Crédit : Ville et Eurométropole de Strasbourg



Le projet immobilier « Impulsion ». Crédit : K&+ architecture globale et MB Architectes

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont sollicité l'intervention de Locusem en vue de l'acquisition de 1000 m<sup>2</sup> de locaux au sein de ce programme pour l'implantation de commerces et services attendus par les habitants de l'Elsau. L'Eurométropole de Strasbourg et Locusem ont ensuite travaillé ensemble pour trouver et accompagner les porteurs et veiller à assurer une offre de qualité pour le quartier.



Le montant global de l'opération de création des commerces pilotée par Locusem s'élève à 1.088.000 €, avec les cofinancements suivants :

- Ville de Strasbourg : 245.000 €
- Eurométropole de Strasbourg : 245.000 €
- ANRU : 134.280 €
- LOCUSEM : 463.720 €



Le rez-de-chaussée commercial « Impulsion ». Crédit : Ville et Eurométropole de Strasbourg

## 2. b. La boulangerie « Le fournil de l'Elsau »

Le Fournil de l'Elsau, porté par Madame et Monsieur Safaa et Said TARI, a ouvert en mars 2024 et permet la création de huit emplois.

D'une surface de 168 m<sup>2</sup>, le commerce propose une offre variée, une confection et cuisson du pain sur place, un espace salon de thé, et a su trouver son public.

Les porteurs de projet ont financé à hauteur de 530.000 €, avec une subvention du FEDER à hauteur de 60% (286 222 €).

## 2. c. Le supermarché

Le supermarché ouvre en décembre 2024. Actuellement gérants d'une épicerie à l'Elsau, les porteurs sont deux frères associés, Fatih et Ferhat KIRANTA. Leur expérience du quartier et la connaissance des habitant-es leur permettent d'assurer une offre de produits adaptée aux différents profils de consommateurs, avec un effort sur l'accessibilité des prix et la diversité des produits, sous contrat



d'approvisionnement avec le groupe Casino. Le magasin, d'une surface de 360 m<sup>2</sup>, propose un rayon boucherie et poissonnerie.

Les porteurs de projet ont financé à hauteur de 520.000 €, avec une subvention du FEDER à hauteur de 60% (285 822 €).

## 2. d. Pour mémoire : la Maison urbaine de santé inaugurée en septembre 2024

La Maison urbaine de santé de l'Elsau a ouvert le 1<sup>er</sup> juillet 2024 et s'étend sur 455 m<sup>2</sup>.

L'équipe est aujourd'hui composée de 14 professionnels de santé libéraux :

- Des professionnels de santé qui sont installés dans le local central :
  - 4 médecins généralistes
  - 3 Infirmières diplômées d'état (IDE)
  - 2 orthophonistes
  
- Des professionnels « hors les murs » qui contribuent au projet de santé et qui sont dans la SISA :
  - 1 pharmacienne (rue Rubens à l'Elsau),
  - 2 masseurs-kinésithérapeutes (rue des Carolingiens à la Montagne Verte)
  - 2 IDE (route de Schirmeck à la Montagne Verte)

Coût de l'opération : 1.593.000 € TTC avec les aides des co-financeurs :

- Ville de Strasbourg :	100 000 €
- Collectivité européenne d'Alsace :	98 511 €
- Région Grand Est :	266 177 €
- Fonds européens FEDER :	323 131 €
- ANRU :	43 367 €
- Locusem :	761 814 €

## 2. e. Un enrichissement de l'offre de services de proximité à venir

Locusem est en train d'acquérir 210 m<sup>2</sup> complémentaires de locaux commerciaux dans le lot C du programme « Impulsion » en vue d'y installer un distributeur automatique de billets (DAB) et un cabinet dentaire.

Pour permettre l'installation du DAB, la Ville de Strasbourg a publié un marché public en juillet 2024 en vue de retenir un opérateur bancaire (disponibilité du service prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025).

Le porteur de projet du cabinet dentaire est identifié et le montage du projet est en cours (ouverture prévue au 2<sup>ème</sup> semestre 2025).

