

Strasbourg, le 31 mars 2025

## Le quartier de l'Elsau poursuit sa transformation avec la réhabilitation de la résidence intergénérationnelle Rembrandt



© Architecte : Urbanetic Architectes et Urbanistes

### Contacts Presse :

Ville et Eurométropole : Emilie Kieffer – [emilie.kieffer@strasbourg.eu](mailto:emilie.kieffer@strasbourg.eu) – 03.68.98.68.70

CDC Habitat : Alice Graire – [alice.graire@cdc-habitat.fr](mailto:alice.graire@cdc-habitat.fr) - 06 63 68 25 73

[strasbourg.eu/espace-presse](https://strasbourg.eu/espace-presse)



# SOMMAIRE

## **1/ Le contexte urbain et historique**

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

**1. b** Le projet de renouvellement urbain (PRU) du quartier de l'Elsau

## **2/ Résidence Rembrandt : une transformation ambitieuse au service du bien-être des habitants**

## INTRODUCTION

Concerné par le Deuxième programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg, soutenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), le quartier de l'Elsau poursuit sa transformation.

Réalisée en maîtrise d'ouvrage directe par CDC Habitat Nord-Est, la réhabilitation de la résidence intergénérationnelle Rembrandt, composée de 88 logements sociaux, concerne l'isolation thermique, l'embellissement des espaces communs, l'amélioration des espaces extérieurs et la résidentialisation. Huit nouveaux logements sociaux ont également été construits, permettant d'accueillir des familles.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Elsau, qui s'inscrit dans la transition climatique, sociale et démocratique du territoire, vise à améliorer la qualité de vie des habitants du quartier en agissant concrètement sur l'amélioration de l'habitat, de l'offre de services de proximité et du cadre de vie.

## 1/ Le contexte urbain et historique

### 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 milliard € 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 (PRU) 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).

### **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 vieillissement 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.

## 2/ Résidence Rembrandt : une transformation ambitieuse au service du bien-être des habitants

Achetée en 2019 par CDC Habitat Nord-Est à la caisse de retraite IRIAL, la résidence Rembrandt, dont seulement 30% des logements étaient alors occupés, a fait l'objet d'une réhabilitation complète afin de moderniser et adapter les 88 logements seniors existants et de créer huit nouveaux logements familiaux.

Engagés au printemps 2023 pour une durée de 18 mois, les travaux ont été réalisés en maîtrise d'ouvrage directe par CDC Habitat Nord-Est.

Les travaux de réhabilitation concernaient l'isolation thermique, l'embellissement des espaces communs, l'amélioration des espaces extérieurs et la résidentialisation.

**Le programme de réhabilitation a représenté un investissement global de 9,58 millions d'euros.**



*Avant et après les travaux / Urbanetic Architectes et Urbanistes*

### ➤ Amélioration thermique et énergétique

L'isolation par l'extérieur et le remplacement des fenêtres des parties communes ont permis au bâtiment d'atteindre la performance environnementale BBC Effinergie Rénovation et de bénéficier de la Certification NF Habitat HQE Rénovation.

Ainsi le passage de l'étiquette énergétique E à C a permis une réduction de plus de la moitié des consommations énergétiques.

➤ **Améliorations de la fonctionnalité et de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)**

Le bâtiment a été mis en conformité avec les normes en vigueur, en tenant compte des réglementations en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) avec la mise en place d'une rampe et d'un ascenseur pour PMR. En outre, des aménagements ont été réalisés pour garantir la sécurité de toutes et tous et permettre un accès facilité aux personnes présentant des besoins spécifiques, assurant ainsi un environnement plus inclusif.

À titre d'exemples, les baignoires ont été remplacées par des douches dans les salles de bain, des visiophones ont été installés pour permettre aux habitants de contrôler l'accès à leur logement.

Par ailleurs, des barres d'appui ont été installées dans les couloirs pour faciliter les déplacements et l'embellissement des parties communes a été réfléchi pour favoriser l'orientation des résidents au sein des différentes zones du bâtiment.

➤ **Amélioration de la sécurisation du site**

Le bâtiment a été résidentialisé avec l'installation de clôtures végétalisées, d'un portail pour les véhicules et de badges Vigik pour sécuriser l'accès aux parties communes.

➤ **Création de logements en attique et au rez-de-chaussée**

Sept logements familiaux de type trois pièces ont été créés en attique. Au rez-de-chaussée, un logement pouvant accueillir deux personnes PMR a été créé pour répondre aux besoins des résidents.

➤ **Mise en place d'aménagements extérieurs**

Pour améliorer le cadre de vie, des arbres ont été plantés, des bornes enterrées pour la dépose des déchets et des arceaux pour les vélos ont été installés.

➤ **Reprise des espaces partagés**

Suivant le souhait des résidents, une grande salle commune ainsi qu'une bibliothèque ont été conservées en attique. Des terrasses partagées ainsi qu'un atelier de bricolage font également partie des lieux mis à disposition des locataires.





*Quelques photos de la livraison / Rabot Dutilleul Construction*

### **Un engagement social au cœur du projet avec les associations Lu<sup>2</sup> et Caracol**

Afin de contribuer à la qualité de vie et au lien de voisinage au sein de la résidence, CDC Habitat Nord-Est s'est rapproché de la Compagnie Lu<sup>2</sup> pour accompagner les locataires au changement afin de lutter contre l'isolement, de gérer parfois l'attente et de soutenir l'innovation sociale. Reconnue pour son expertise par l'ANRU, la compagnie Lu<sup>2</sup> intervient en contexte de renouvellement urbain pour accompagner la mutation de la ville et favoriser la création de lien social.

Pour faciliter le travail de Lu<sup>2</sup>, CDC Habitat Nord-Est lui a dédié un local au rez-de-chaussée du bâtiment. Plusieurs projets en faveur du vivre ensemble au sein de la résidence ont déjà vu le jour, notamment la co-conception d'une bande dessinée.

En parallèle, l'association Caracol est également intervenue sur la résidence voisine Watteau Poussin qui fait l'objet d'un projet de surélévation. Une démarche innovante d'Habitat Intercalaire a permis d'héberger temporairement près de 80 personnes sans domicile, via un système de colocations interculturelles et solidaires. Plus de la moitié de ces personnes ont depuis trouvé un logement stable, dont deux locataires qui résident désormais à Rembrandt. Ce projet illustre parfaitement la mission d'utilité sociale du groupe CDC Habitat.



### **À propos de l'Eurométropole de Strasbourg**

Composée de 33 communes et de plus de 505 900 habitant·es, l'Eurométropole de Strasbourg compte parmi les métropoles créées dans le cadre de la loi MAPTAM (modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles). La collectivité bénéficie du statut d'Eurométropole ce qui renforce son rôle et sa « place particulière » à l'échelle internationale.

L'Eurométropole de Strasbourg dispose de compétences particulières parmi lesquelles des compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain dont :

- l'urbanisme opérationnel, le Plan Local d'Urbanisme et les réserves foncières ;
- les réseaux de télécommunications et l'aménagement numérique ;
- la voirie et les parcs de stationnement, la mobilité.

### **À propos du Groupe CDC Habitat**

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec plus de 560 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.



### Contacts Presse

Emilie Kieffer

[emilie.kieffer@strasbourg.eu](mailto:emilie.kieffer@strasbourg.eu)

03.68.98.68.70

[strasbourg.eu/espace-presse](http://strasbourg.eu/espace-presse)

Alice Graire

[alice.graire@cdc-habitat.fr](mailto:alice.graire@cdc-habitat.fr)

06 63 68 25 73

**Strasbourg.eu**  
eurométropole