



L'ORÉE DES 2 RIVES STRASBOURG

Visite de Madame Emmanuelle WARGON

Ministre déléguée auprès de la Ministre de la Transition Écologique,
Chargée du Logement

14 Février 2022

L'ÎLOT BOIS EN CHIFFRES

2

hectares de terrain divisés en 4 lots

29 600

m² de surface de plancher

331

logements en accession libre
à la propriété

112

logements sociaux (locatifs et accession)

342

places de parking réunies dans un silo
dédié à l'ensemble de l'îlot

UN ÎLOT BOIS AU BORD DE L'EAU

A Strasbourg sur les bords du Rhin, le secteur des Deux Rives a débuté depuis plusieurs années une transformation en profondeur. En faisant un usage raisonné du foncier disponible, les rives et abords du fleuve accueillent de nouvelles fonctions urbaines et de nouveaux citoyens. Cette métamorphose urbaine répond au nécessaire désenclavement de l'Est strasbourgeois (métropole à 360° de part et d'autre de la frontière) et à une forte demande en logements ainsi qu'au besoin de mixité sociale et fonctionnelle.

Aux portes de la ZAC des Deux Rives, le quartier du Port-du-Rhin concentre de nombreux enjeux de cette avancée de la ville. La rénovation urbaine à l'œuvre, l'arrivée du tram et de nouveaux habitants ou encore l'implantation des services de santé avec la clinique Rhena ont déjà contribué à faire évoluer le quartier. La destination d'un îlot entier au profit de constructions expérimentales en bois ou matériaux biosourcés sur des hauteurs conséquentes et avec une sobriété énergétique exemplaire trouve naturellement toute sa place dans cet ensemble en mutation constante.



L'ÎLOT BOIS EN 3 DATES CLÉS

2015 la collectivité délivre le permis d'aménager

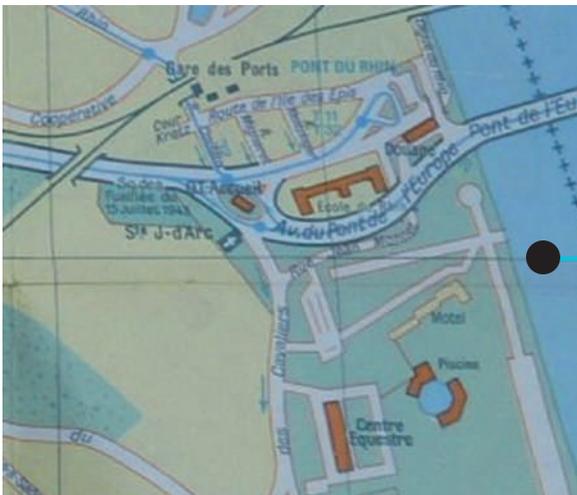
2017 travaux de dépollution et de viabilisation + vente du foncier aux premiers attributaires de lots

2019 premières livraisons de logements

A terme ce sont près de **450 logements** qui viendront prendre forme sur cet îlot bois dont des immeubles pouvant aller **jusqu'à 10 étages**. Exemple à double titre, l'îlot bois doit à la fois **offrir un habitat de qualité et énergétiquement sobre** tout en démontrant la **faisabilité**, notamment économique, de ces techniques innovantes à l'échelle d'un quartier entier.

L'aménagement foncier a été initié et porté par **l'Eurométropole et la Ville de Strasbourg**. Ce site a été viabilisé et dépollué avant d'être attribué par lots à des opérateurs immobiliers.

1950



1988

2013



Pionnier à l'échelle locale dans la sobriété énergétique de l'habitat neuf, le groupe **PROCIVIS Alsace** et sa filiale de promotion **Pierres & Territoires de France - Alsace** en association avec **CDC Habitat** ont tout naturellement proposé deux projets ambitieux et démonstrateurs qui ont été retenus par la collectivité :

- le lot n°4 « **Prima Linea** » dédié au **locatif social** (66 appartements et maisons) et à l'**accession sociale sécurisée** (51 appartements)



- le lot n°3 « **L'Orée des Deux Rives** » dédié au **locatif intermédiaire** et à l'**accession libre**.

Cette complémentarité entre les deux projets permet d'**apporter une offre globale** depuis le locatif social jusqu'à l'accession libre répondant à l'ensemble des besoins ainsi qu'aux forts enjeux de mixité sociale sur ce secteur.

L'ORÉE DES 2 RIVES



2
bâtiments

28
mètres de haut
et 9 niveaux

90
logements

7
cellules
commerciales

3500€
3600€
par m²
prix de vente (hors
annexes)

L'équipe de l'Orée des 2 Rives

- Maîtrise d'ouvrage : PTFA / CDC Habitat / SNAP
- Architecte mandataire : Lucquet Architectes
- Bureau d'étude structure : CTE
- Bureau d'étude électricité : Ingénierie et développement
- Bureau d'étude fluides : Sextant ingénierie
- Economiste : Echoes
- Acousticien : ESP
- BET & Constructeur bois : Mathis
- Bureau de contrôle : Socotec

Les deux bâtiments abriteront un total de **90 logements et 7 commerces** :

- 30 logements en locatif intermédiaire,
- 27 logements en accession sociale,
- 33 en accession libre,
- 7 cellules commerciales en rez-de-chaussée.

Les occupants prendront prochainement possession d'**appartements et de locaux aux fonctions et à l'apparence classique** d'un programme immobilier qualitatif et économe en énergie. Les modes constructifs sont multiples et ils concourent à limiter son impact carbone. Ils reposent sur une utilisation massive du bois : **structure de poteaux-poutres en lamellé-collé, plancher en panneau lamellé croisé de 20 cm d'épaisseur, façades porteuses en panneaux de bois renforcé**. Le socle ainsi que les espaces communs (cage d'escalier, paliers) sont réalisés en béton.



La qualité des matériaux et l'expertise fournis par le **groupe Mathis** ainsi que **les évaluations et avis techniques expérimentaux** ont rendu possible cet assemblage sur une grande surface (6200 m²) et une grande hauteur (28 m) dans le respect des normes sismiques, incendies, acoustiques, hygrométriques et climatiques.

La mise en place d'un réseau de distribution à partir de puits géothermiques, mutualisés à l'échelle de l'îlot par Pierres & Territoires, a permis de contribuer à une performance énergétique ambitieuse, à forte proportion d'énergie renouvelable.

Au final, l'Orée des Deux Rives limite son **impact environnemental global à plus de la moitié** de celui d'un programme similaire construit selon les techniques actuelles classiques : **-54,5 %**. Cette exemplarité a permis à l'opération de bénéficier de près de 950 000 € du Programme d'Investissement d'Avenir de l'Etat dans le cadre de la démarche ÉCOCITÉ sur l'axe Strasbourg-Kehl.

L'ORÉE DES 2 RIVES EN 4 DATES CLÉS

2017

obtention du permis de construire
et signature d'une promesse de
vente du foncier

2018

lancement de la
commercialisation

2019

obtention des avis techniques
expérimentaux, achat du foncier
et lancement des travaux

2022

livraison des logements

LE GROUPE PROCIVIS ALSACE



AGIR POUR L'HABITAT

PROCIVIS Alsace est une **Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)**. Issue de l'évolution des différents Crédits Immobiliers locaux alsaciens, PROCIVIS Alsace fête cette année son centenaire.

Il existe aujourd'hui 47 autres SACICAP en France, et toutes sont fédérées autour du réseau national PROCIVIS présidé par **Yannick BORDE**.

Les principaux sociétaires de PROCIVIS Alsace sont des personnes morales de droit public : **Ville de Strasbourg, Collectivité Européenne d'Alsace, Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin**. D'autres villes (**Colmar, Mulhouse, Thann, Masevaux...**) et collectivités alsaciennes (**Eurométropole de Strasbourg, Mulhouse Alsace Agglomération, Communauté d'Agglomération de Colmar, Communauté d'Agglomération de Haguenau**) sont également sociétaires ou en phase de le devenir.

La gouvernance de la société est actuellement assurée par son Président Monsieur **Etienne WOLF** (Conseiller d'Alsace et Maire de Brumath) ; et la Vice-présidente Madame **Suzanne BROLLY** (Adjointe au Maire et Vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg). Par son actionnariat public, PROCIVIS Alsace s'inscrit comme un **outil de traduction et de mise en œuvre des politiques publiques locales** en matière d'habitat et de logement.

Les missions sociales réalisées par PROCIVIS Alsace **accompagnent et aident financièrement les ménages modestes** dans leurs travaux de réhabilitation, de rénovation et d'adaptation du logement par des **avances et prêts ou des subventions** plus exceptionnellement. Depuis peu, les missions sociales accompagnent également la **rénovation des copropriétés fragiles**, en difficultés ou dégradées. Les fonds alloués à ces missions sociales proviennent des **résultats financiers générés par les filiales opérationnelles**.

A travers ses filiales, PROCIVIS Alsace offre toute un ensemble de solutions mobilisables indépendamment ou collectivement pour répondre aux besoins des territoires et de la population :



Amélogis
NOUS RÉALISONS
CE QU'IL Y A DE MIEUX
POUR VOTRE BIEN.

lotissement et
aménagement
foncier



OIKOS
constructeur engagé

maisons groupées
y compris en
accession
abordable



**PIERRES
TERRITOIRES**
GROUPE PROCIVIS ALSACE

logements
collectifs en
accession libre et
abordable



opidia
Devenez propriétaire en toute sérénité

logements
en accession
abordable et
sécurisée



SYNCHRO

syndic, gestion
locative et
transaction
certifié Quali SR



OFSA
Organisme Foncier
Solidaire Alsace

accession
abordable en Bail
Réel Solidaire
(dissociation
foncier/bâti)

Les logements en accession abordable et sécurisée sont proposés sur l'ensemble du territoire alsacien grâce aux différents partenariats avec les bailleurs des collectivités locales :

- via **Opidia** au travers de la SCI commune avec Habitation moderne et Ophéa sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg
- via **Héria** au travers de la SCI commune avec Alsace Habitat sur le Nord Alsace,
- via **Athis** au travers de la SCI commune avec Habitats de Haute-Alsace et Centre-Alsace Habitat sur le Sud Alsace.

Le développement de l'**OFSA** en partenariat avec la SERS et les collectivités locales permettra d'aller encore plus loin.

CDC Habitat, partenaire de deux projets ambitieux sur l'Ilot Bois

CDC Habitat opérateur global de l'habitat d'intérêt public, a choisi de participer à un projet innovant sur le quartier du Port Rhin, dans un quartier entier dédié à la construction en bois.

La Direction Interrégionale Nord Est de CDC habitat s'est alliée au groupe Procivis pour ce projet ambitieux qui comprend 2

avances dans la réhabilitation thermique

Parallèlement à ces projets innovants, qualitatifs et économes en énergie, CDC Habitat met en œuvre une politique de réhabilitation thermique ambitieuse de son patrimoine et la consommation moyenne des logements gérés par le Groupe est inférieure à 144 kWh (étiquette C).

Un nouveau plan de relance

CDC Habitat Nord gère près de 25 000 logements en Hauts de France, Grand Est, Bourgogne Franche Comté et dans les régions de la Loire, de la Normandie et de la Nouvelle-Aquitaine. Le plan de relance des logements sociaux et intermédiaires, a mis en œuvre un plan de relance qui a permis de mettre en chantier près de 7 000 logements qui seront livrés dans les 3 ans à venir. CDC Habitat relève un nouveau défi : engager au niveau national la production de 30 000 logements sociaux d'ici fin 2022.

Des partenariats forts

CDC Habitat Partenaires, le réseau de partenariats créés avec les Organismes du Logement s'inscrit dans une démarche d'accompagnement des projets territoriaux sur un partage de moyens et de solutions efficaces au service des locataires. Cette approche devrait permettre de doubler la production de logements neufs des partenaires dans les 10 ans et la réhabilitation d'environ 50 000 logements.

CDC Habitat intervient également sur le territoire alsacien en favorisant la rénovation de copropriétés dégradées et accompagne ainsi les collectivités locales dans le Plan Copropriétés destiné à requalifier les copropriétés dégradées.

CDC Habitat

Filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe CDC Habitat est le premier bailleur français avec plus de 525 000 logements. Il offre une réponse performante aux besoins en logements de l'Etat, des collectivités, des grands établissements publics et des citoyens. Son activité s'inscrit pleinement dans le cadre de la Banque des Territoires, créée en 2018. Le groupe CDC Habitat couvre l'intégralité de l'offre de logements pour proposer à ses locataires un véritable parcours résidentiel, avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et libres, résidences étudiantes ou jeunes travailleurs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé.

En tant qu'acteur majeur de l'habitat en France, CDC Habitat s'attache à exercer 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.

habitat.com

 [@CDC_Habitat](https://twitter.com/CDC_Habitat)



CONTACTS
PRESSE

PROCIVIS ALSACE et PIERRES & TERRITOIRES

Julien GUG

Chargé de missions

06.79.87.21.66

j.gug@procivis.alsace

Valérie LY VAN MANH

Responsable communication

06.82.05.28.26

v.lyvanmanh@procivis.alsace

CONTACTS
PRESSE

Direction Interrégionale

Direction Interrégionale