

ZAC DES RIVES DU BOHRIE

~ Fiche d'identité du projet ~

Lieu :
Ostwald

Taille de la ville / commune :
12 000 habitants

Taille du territoire de référence :
EuroMétropole de Strasbourg, 473 375 habitants
(en 2012)

Echelle du projet et type de projet :
opération de requalification d'une gravière inexploitée et
en extension urbaine.

**Surface de l'opération : 50 hectares aménagés dont
près de 15 urbanisés et 35 ha de nature.**

Mode opératoire : ZAC



Figure 1 : , source

Principaux Acteurs

Maîtrise d'ouvrage :
commune d'Ostwald et EuroMétropole de
Strasbourg

Concession d'aménagement :
Groupement CIC aménagement et Nexity Foncier
Conseil

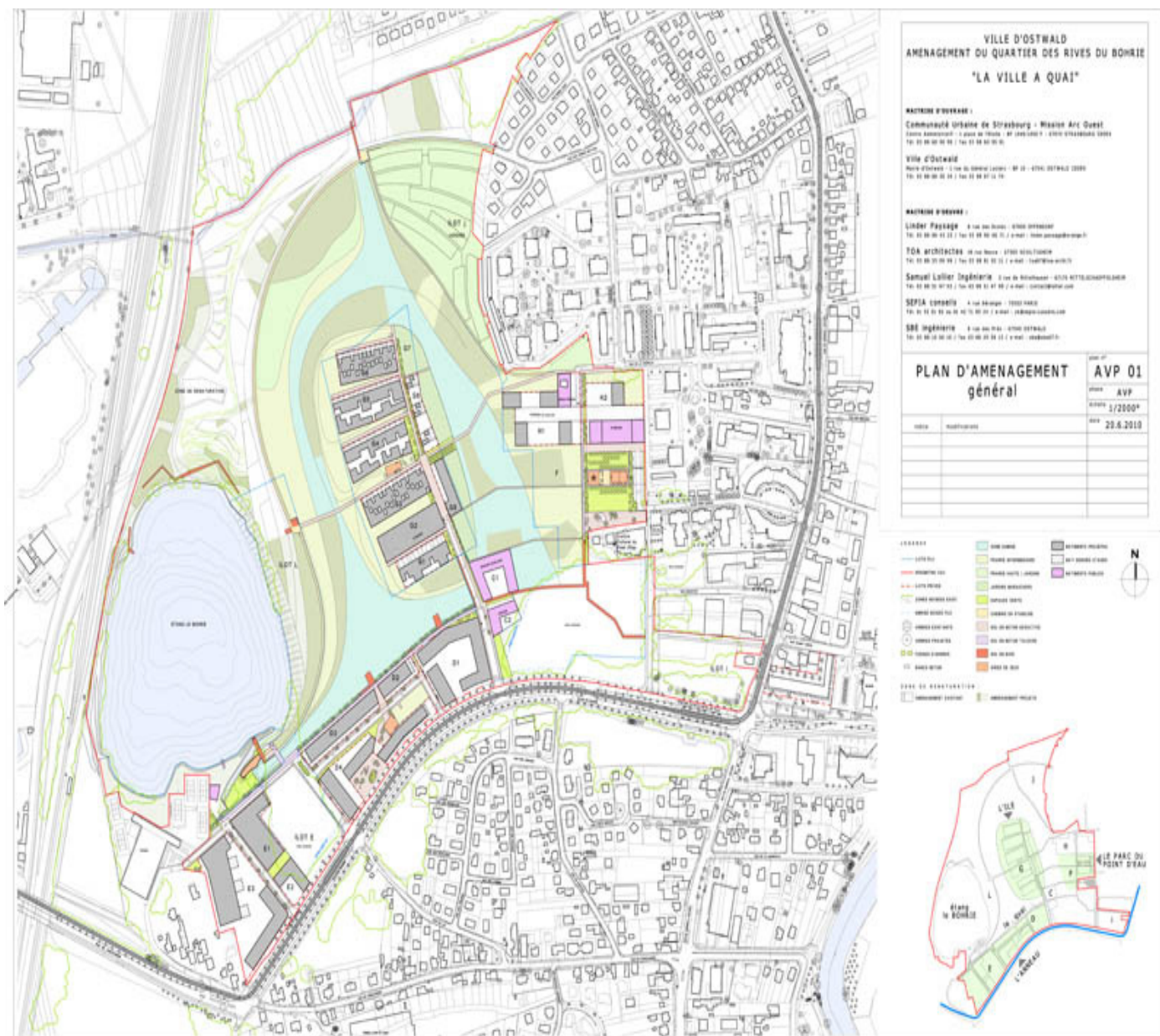
Equipes de maîtrise d'oeuvre urbaine:

Figure 2 : , crédit

Sommaire en attente

Fiche d'identité du projet	1
Plan masse du projet	3
Description du projet	4
Budget de l'opération	6
Les acteurs du projet	7
Les partenaires	7
Les relations contractuelles	7
Outils et Montage opérationnel	8
Les outils de l'opération	8
Les temporalités	10
Enseignements	11
Ce qui a marché	11
Ce qui n'a pas marché	11
Les pistes d'améliorations	11
Contacts clés et sources	12

Plan masse



Description du projet

Localisation

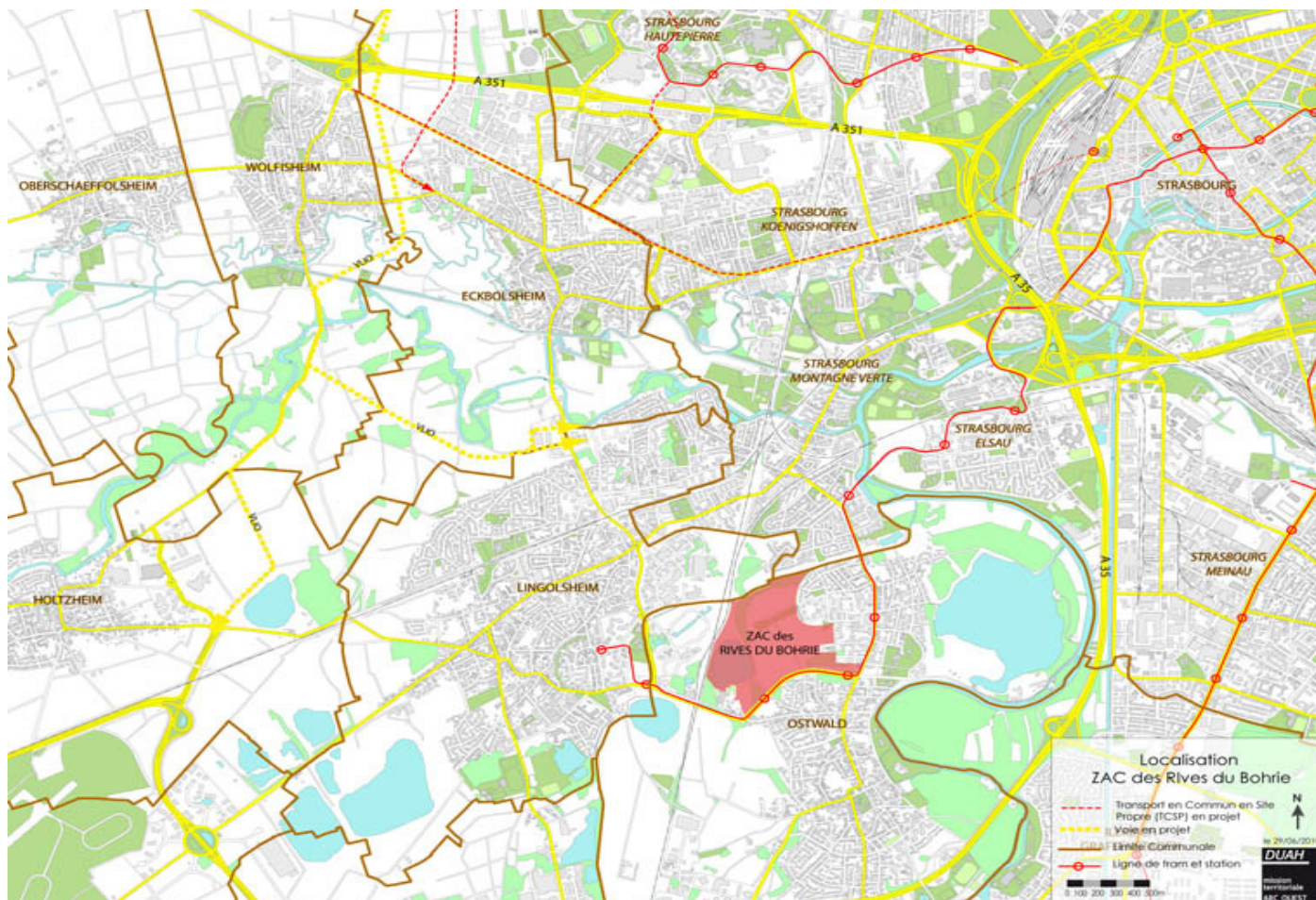


Figure 4 : Localisation ZAC des Rives du Bohrie,

Nature du projet

Le projet est implanté en 1ère couronne de Strasbourg, Ostwald représentant l'un des plus gros réservoirs fonciers de l'agglomération de Strasbourg.

La ZAC des Rives de la Bohrie est la 2ème opération d'aménagement de l'agglomération par la surface de plancher créée ; la 1ère étant réalisée par la SEM in-house, suivant un projet de 300 000 m² de SDP sur 25 ans.

Le périmètre des Rives de la Bohrie (50 ha) est situé en zone inondable en totalité (avec un risque d'inondation par submersion sur la partie nord). Le projet est desservi par 2 arrêts de tramway existants avant le démarrage de l'opération.

L'enjeu opérationnel majeur de l'aménageur a consisté à trouver des solutions pour stocker l'eau (pluviale et d'assainissement). La technique est celle d'aménager

une île et une dépression qui a un fonctionnement équivalent à une noue. Elle est à sec 98 % du temps, mais le site présente un risque lors des épisodes orageux. Les 33 ha restants sont destinés à la culture extensive. Une fois l'île créée, il est prévu de rendre le site à la

nature, avec l'appui d'un cabinet paysagiste : en 6 mois, à partir du terrain vague, il y a reconstitution d'une forêt naturelle. Autour des habitations, le traitement végétal est différencié.

Programmation

Cette opération crée 120 000 à 130 000 m² de surface de plancher (SDP). La programmation résidentielle et en locaux professionnels a été fortement définie par Strasbourg Eurométropole. Elle permettra de loger 3 000 habitants environ (1 100-1 700 logements programmés).

La ZAC est phasée en 5 tranches :

- 1ère tranche : îlot E, au sud-ouest du site (en continuité du bâti existant),
- 2ème tranche : îlot G central entouré d'une « noue » de grande dimension,
- 3ème tranche : îlot D mixte,
- 4ème tranche : îlot de transition au nord-est du site,

- 5ème tranche : obtenu après concours, cet îlot comporte notamment 20 % de logement locatifs aidés et 10 % d'accession sociale à la propriété. Le cahier des charges prévoit aussi une opération en auto-promotion.

La programmation des équipements comprend : une crèche, un groupe scolaire de 12 classes, une bibliothèque attenante, la création de nouveaux jardins familiaux complétant les potagers existants, des aires de jeux et de promenades et, sur la tranche 3 uniquement, des commerces et services.

Caractéristiques principales des constructions les plus importantes

Programme des constructions :

	Ilot C	Ilot D	Ilot E	Ilot G	Ilot H
Logements		470 logements (38 160m ²)	260 logements (15 360m ²)	80 logements collectifs (6 400m ²) 200 logements individuels (20000m ²)	155 logements (12 400m ²)
Activités, commerces, services		3808m ²	920m ²	730m ²	
Equipements public	Crèche (760m ²) Groupe scolaire (2 750m ²)				Gymnase (2 421m ²) Bibliothèque de quartier (634 m ²)
Stationnement		Socle + silos = 471 places	Socles = 290 places	Silo = 280 places	Socle = 155 places

Les temporalités

- octobre 2001 lancement des études préopérationnelles
- 2008 Desserte par le tramway (2 arrêts)
- Octobre 2009 création de la ZAC
- Janvier 2011 concession d'aménagement
- Septembre 2012 début des travaux de viabilisation et d'aménagement de la 1ère tranche
- Avril 2014 Livraison des logements de la 1ère tranche.
- Avril 2015 Démarrage des travaux de terrassement et de viabilisation de la 2ème tranche - « L'île » - des travaux de renaturation autour de l'étang du Bohrie et du déplacement des jardins familiaux plus au nord au niveau du quartier du Wihrel.
- Juin 2015 Démarrage de la construction de la crèche

État d'avancement

La première phase accueillant environ 300 logements est livrée dans sa quasi-totalité (au 30/06/2015).

La deuxième phase, dénommée « l'île » ou îlot G (environ 300 logements également) sera pré-commercialisée à partir de septembre 2015 pour un démarrage des travaux dès le 2e trimestre 2016.

Les livraisons s'étaleront sur 2017 à 2019.

Les autres tranches seront construites progressivement jusqu'en 2025.



~ Les acteurs du projet ~

Schéma des interactions entre acteurs

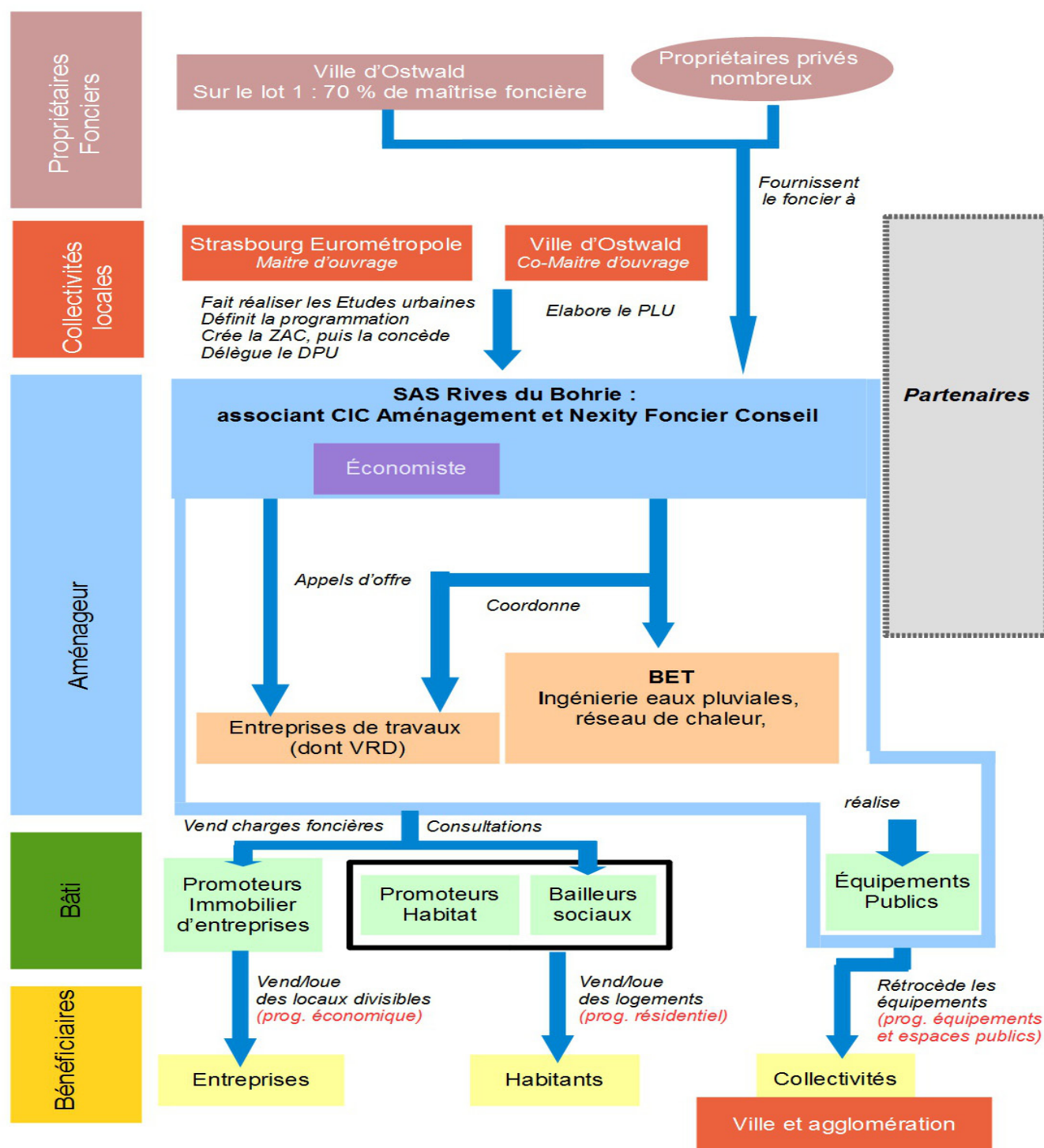


Figure 8 : Schéma des interactions entre acteurs, source CEREMA

initiateurs et choix du montage

Depuis les années 2000, la Communauté urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole de Strasbourg au 1er janvier 2015), en collaboration avec la Ville d'Ostwald mène des études sur le secteur, dit des Rives du Bohrie, en vue d'y réaliser un nouveau quartier. Ces études et les échanges lors de la concertation ont permis de faire émerger un projet ambitieux mettant en œuvre les piliers

du développement durable.

Les principes directeurs de ce projet ont été actés le 23 octobre 2009 avec la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par le Conseil de communauté.

(extrait du site internet)

Les relations contractuelles

Un marché de définition pour l'aménagement du quartier du Point d'Eau (Bohrie) a été lancé en octobre 2011. Quel acteur l'a obtenu ?

Depuis janvier 2011, la Communauté urbaine a confié l'opération à un concessionnaire d'aménagement : la SAS Rives du Bohrie. Cette société est composée de

deux aménageurs : CM CIC SAREST et Nexity - Foncier Conseil.

Les partenaires

ADEME ALSACE – le Fond Chaleur a-t-il été mobilisé pour le réseau de chaleur ?

CONSERVATOIRE DES SITES ALSACIENS (CSA) : 1 phrase permettant de décrire la valeur ajoutée du partenariat serait nécessaire.

(à compléter pour les partenaires clés et 1 phrase

précisant la nature du travail partenarial)

Les acteurs techniques en ingénierie

Urbaniste – Paysagiste : LINDER PAYSAGES

Bureau d'Etudes VRD et hydraulique : Lollier Ingénierie

TOA Architectes - Architecte Conseil

Bureau d'Etudes Environnement : OREADE – BRECHE

Géotechnicien : FONDASOL

Géomètre-Expert : Cabinet GRAFF-KIEHL

Avez-vous eu recours à un cabinet en génie écologique pour créer une prairie et les bois autour de l'île ?

La mise en place du réseau de chaleur s'est appuyée sur EBM THERMIQUE SAS (Maître d'ouvrage?), DENNI LEGOLL SAS (Réalisation) et ETF INGENIERIE (Bureau d'études conception).

~ Outils et Montage opérationnel ~

Les outils de l'opération

La programmation s'est fondée sur :

les besoins locaux évalués lors du diagnostic préalable à la révision du POS conduisant à l'élaboration d'un PLU.

le PLH adopté en novembre 2009,

le Plan Local de Déplacement et

l'application de la stratégie économique «Strasbourg Eco 2020 ».

Les outils de l'urbanisme opérationnel mis en œuvre sont notamment :

une ZAC

Le droit de préemption urbain a été délégué à l'aménageur en même temps que la concession.

Expropriation pour les acquisitions foncières. La DUP lancée par Strasbourg Métropole a ensuite été transférée à l'aménageur.

Budget de l'opération

Les Principaux ratios de l'analyse

Dépenses

Recettes

~ Enseignements ~

Ce qui a marché

Les 6 leviers d'optimisation de l'opération et de son bilan sont mobilisés par CIC aménagement :

Levier 1 : phasage de l'opération et trésorerie

Sur la 1ère tranche (îlot E), l'aménageur bénéficie de la plus forte maîtrise foncière par la collectivité. Ceci a permis des acquisitions foncières rapides et un démarrage rapide de l'opération.

L'avantage de cette 1ère phase est que la marge opérationnelle de 13 % a donné une trésorerie positive de 3 millions €. Cette trésorerie permet de financer les travaux d'infrastructures le long de l'île et de financer 1,5 millions € pour l'école. Pour l'instant, l'aménageur ne supporte pas de frais de portage.

Levier 2 : planning d'opération avec un démarrage rapide

Strasbourg EuroMétropole a créé la ZAC en 2009, d'une durée de 15 ans. Le traité de concession d'aménagement a été signé en janvier 2011 et dès septembre 2012, les travaux de viabilisation et d'aménagement de l'îlot E situé au sud de l'étang du Bohrie ont démarré. Les 1ers logements ont été livrés en avril 2014.

Levier 3 : les acquisitions foncières

Sur la 1ère tranche, 70 % du foncier appartenait à la collectivité. Néanmoins, les 30 % de foncier restant sont extrêmement mités et découpés en lanière.

Les négociations foncières ont démarré sur la base du bilan d'opération. Les accords amiables ont permis d'aboutir rapidement. Ainsi, 25 % des terrains ont été acquis par procédure amiable. C'est essentiel. Le maintien du contact permanent avec les propriétaires évite les contentieux. Les solutions d'achat proposées par l'aménageur sont correctes de 5 à 6 % supérieures par rapport au marché.

Le droit de préemption a été délégué en même temps que la concession. En 40 ans, c'est la 1ère expropriation que le CM-CIC mène à terme. La DUP lancée par Strasbourg Métropole a ensuite été transférée à l'aménageur. En termes de montage de l'expropriation, l'aménageur a scindé les enquêtes parcellaires pour éviter d'avoir des portages fonciers trop importants.

Le foncier a été acheté à 40 € / m² à la collectivité locale, revendu 210 € / m² de SP. Le foncier rendu à la nature a été acquis à 5 € / m² à la collectivité (argumentation nécessaire). À terme la ZAC produit 1 500 logements, au

prix de sortie de 3.200 € TTC/m² (en zone B1).

Levier 4 : la contractualisation avec le maître d'œuvre et les entreprises

Pour CIC aménagement, il est important de bien rémunérer le maître d'œuvre (7 % à 8 %). Ce dernier contribue à la recherche d'optimisation.

Pour la totalité de l'opération, 11 M€ de travaux divers étaient prévus. Aujourd'hui, à l'issue des appels d'offre, le bilan est de 9,5 M€ de coûts de travaux. Les appels d'offre portent sur l'ensemble de la ZAC avec une 1ère tranche ferme et les 4 suivantes optionnelles. Elles s'affermissent au fur et à mesure des besoins et de la faisabilité de l'opération (par secteur) au regard de l'évolution du droit de l'environnement (protection des espèces, loi sur l'eau).

Levier 5 : la commercialisation des charges foncières aux promoteurs

La réalisation de la tranche 1 (300 logements, dont 77 LS, 12 en accession sociale, 234 en accession privée) a duré moins de 6 mois entre la notification réglementaire des offres aux promoteurs (en déc. 2013) et la livraison des logements en avril 2014. Le stock à la vente est de 50 logements (juin 2015).

En termes de contractualisation suite à l'appel d'offres, le choix des promoteurs a associé les collectivités d'Ostwald et de Strasbourg Eurométropole. Ensuite, l'aménageur a conseillé d'organiser un concours d'architectes. Il s'agissait d'un concours d'architectes rémunéré dans le but de disposer de 3 offres sérieuses.

Les promoteurs ont participé à la sélection des maîtres d'œuvre. Leur retour d'expérience est que le tandem promoteurs-architectes doit fonctionner pour permettre de réduire les coûts. L'aménageur refuse l'architecte imposé au promoteur.

Levier 6 : la gestion du stationnement en parking silo mutualisé

Sur la tranche 2 (île centrale), l'une des contraintes de l'opération est de gérer au mieux le stationnement. Du fait du caractère inondable, pour tout le site de la ZAC sauf l'îlot E, une obligation de maintien de la continuité hydraulique empêche de faire des parkings souterrains. L'aménageur a trouvé des solutions de parking-silo à voiture et de parkings semi-enterrés.

La difficulté du parking-silo est qu'il est souvent mal intégré architecturalement. De plus, économiquement, il y a des exemples locaux de silos avec des places hors de prix.

Le risque à terme pour l'aménageur était de supporter le portage foncier et financier de la totalité du silo.

Pour lever ce frein, l'aménageur a passé un marché de conception-réalisation de la totalité de l'île (tranche 2) y compris le parking-silo. Il a imposé une réponse par groupement promoteur / bailleurs et demandé une proposition de phasage de la réalisation de la tranche 2.

Le marché a été remporté par Bouygues immobilier, un

bailleur et un cabinet d'architectes. L'architecte a conçu un parking silo en structure bois. Le démarrage de la construction est prévu en 2016. L'implantation du parking silo n'était pas arrêtée sur le plan : l'aménageur a indiqué attendre une proposition du groupement promoteur-bailleur. Ceci évite à l'aménageur de réaliser le parking-silo puis de le revendre aux promoteurs en le découpant en tranche.

Ce qui n'a pas marché

Les pistes d'améliorations

~ Contacts clés et sources ~

Sources