

LA COOP

Renaissance d'un quartier
à Strasbourg





Georges Bousleiman

Fondateur et P-dg de la SAS-3B



« En 2000, j'ai fondé la SAS-3B. Une société régionale d'aménagement foncier urbain et de promotion immobilière. Ainsi, et depuis près de 20 ans, avec mes équipes, nous avons réalisé 1 500 logements et touché de très près autant de projets de vie.

Vies de couples, de familles, de personnes solos ; vies de jeunes gens, d'adultes installés, de seniors, nés ici ou venus d'ailleurs. Tous ont choisi de s'installer dans

tel quartier, dans tel immeuble, à tel étage, dans tel appartement. Le temps d'une vie ou de quelques mois seulement. Et nous étions là, à leurs côtés.

Car c'est bien là, l'essence et le sens de notre métier. Au-delà des questions techniques et des ratios financiers, construire des logements et des bureaux, c'est prendre part à la vie de la communauté. À son bien-être, son bien-vivre, son épanouissement. Mettre son humble pierre à l'édifice, dans tous les sens du terme.

Si chaque projet que nous entreprenons est unique, certains sont carrément singuliers. C'est le cas de la COOP. Nous sommes ici dans un cadre littéralement hors-norme. Sur le plan historique, géographique, patrimonial, urbanistique et même sociétal : tout nous interpelle, nous interroge et nous oblige à changer de repères. À nous dépasser.

Ce que nous avons su à l'instant même où la SPL Deux-Rives a désigné 3B comme lauréat du concours pour l'aménagement de cet espace tellement emblématique et inspirant.

Roland Ries, Maire de Strasbourg et les équipes de la SPL Deux-Rives nous ont fait confiance pour relever ce défi de construire un projet qui sort du rang et pourrait bien faire date.

Dans le quartier, dans la ville, et peut-être même dans le pays.

Chez 3B, nous avons conscience qu'il s'agit là d'un programme immobilier qui marque son territoire et son époque. Quelle fierté pour nous. Et quel défi aussi !

Voilà un lieu de vie à part entière. Une vie à la fois douce et intense, en phase avec son temps et qui fait renaître de la plus belle des façons le formidable patrimoine matériel et immatériel de la COOP.

Mon épouse est allemande et je suis alsacien d'adoption depuis plus de 33 ans, alors Entre2Rives, comme à la maison, nous vous souhaitons la bienvenue.

L'Entre2Rives, c'est désormais pour vous. »



SAS-3B

Lauréate de la consultation d'opérateurs

Lauréate du concours lancé par SPL Deux-Rives pour la construction de logements et bureaux sur le site de la COOP, SAS-3B a imaginé pour vous Stras'coop et l'Entre2Rives.

Plus qu'un lieu de vie, un état d'esprit pour un nouveau mode de vie à Strasbourg.

Stras'Coop et L'Entre2Rives est un programme immobilier d'envergure construit par SAS-3B en partenariat avec la SPL Deux-Rives et Alexandre Chemetoff.

Avec ce projet la COOP devient le futur espace urbain pour une nouvelle façon de vivre, de travailler, de se rencontrer, de se retrouver.

« Strasbourg devient un laboratoire d'Europe. »

Roland Ries - Maire de Strasbourg et Président de la SPL Deux-Rives

Vers une culture COOPérative de la ville

Aux côtés de Roland Ries et avec les élus Strasbourgeois et de l'Eurométropole, je me suis engagé dans ce grand projet et les changements qui se préparent ici. Changements qui annoncent un renouveau urbain exceptionnel par son ampleur et l'importance des enjeux historiques, géographiques et politiques des programmes projetés et en cours.

La transformation du site de la COOP est menée parallèlement à un projet urbain plus vaste, les Deux Rives, portant sur l'ensemble des terrains restant à urbaniser entre le bassin d'Austerlitz et les bords du Rhin, notamment sur les sites de Citadelle, de Starlette, du Port-du-Rhin et des rives du Rhin.

Plus que faire naître ou renaître des nouveaux quartiers, il s'agit de révéler un espace urbain continu, depuis le cœur de ville jusqu'au Rhin. Un espace à la mesure du renforcement des relations franco-allemandes et de l'affirmation de Strasbourg comme capitale européenne. Le Rhin n'est plus une frontière mais un

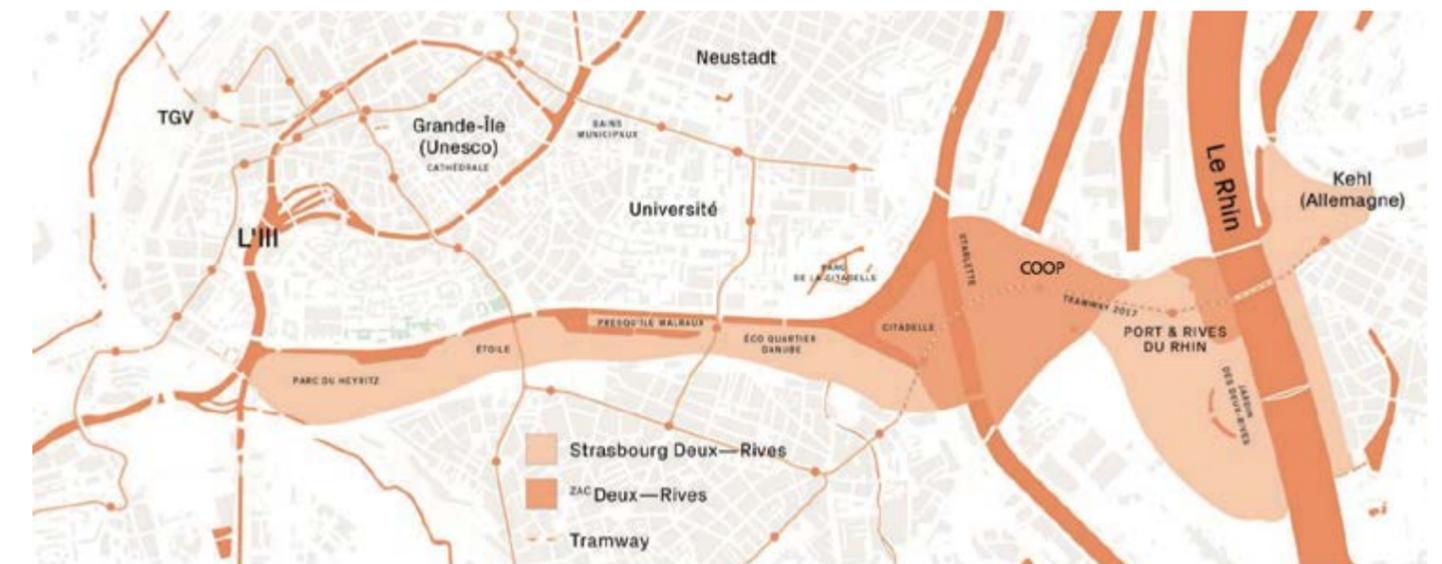
trait d'union avec Kehl et l'Allemagne. Une porte grande ouverte pour nos échanges au quotidien.

Avec des écoles, des services aux particuliers comme aux entreprises, des activités économiques, culturelles, sociales, des espaces verts très préservés, la proximité de l'eau, un parti-pris urbanistique et architectural singulier, des connexions efficaces aux réseaux de transports existants et des plateformes de mobilité, le Parc de la COOP est propice au bien-vivre de celles et ceux qui feront le choix de s'y installer, d'y travailler, de s'y rencontrer, de s'y divertir.

Un lieu de vie à part entière que nous avons voulu respectueux de son origine et de son histoire avec une vraie conscience solidaire, qui fait parfaitement écho aux valeurs de notre siècle et à ce bel esprit transfrontalier qui marque le site de la COOP et notre agglomération tout entière. Par son histoire, sa géographie et le capital affectif qu'il véhicule auprès de la plupart des Alsaciens, la COOP est un lieu à part, en même temps qu'il est intimement lié à notre territoire.

Alain Fontanel
Premier-Adjoint au Maire de Strasbourg

« Un authentique quartier
Coopératif, à investir dès à
présent. »



ZAC Deux-Rives

Les acteurs du projet

Créée en 2014 à l'initiative de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg - ses deux collectivités actionnaires - la Société Publique Locale (SPL) Deux-Rives est présidée par Roland Ries, Maire de Strasbourg et Éric Bazard, le directeur général.

La SPL Deux-Rives porte l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Deux-Rives (quartiers Citadelle, Starlette, Coop, Port & Rives du Rhin) du grand projet « Deux-Rives / Zwei Ufer ». Ce projet s'inscrit dans l'un des plus grands

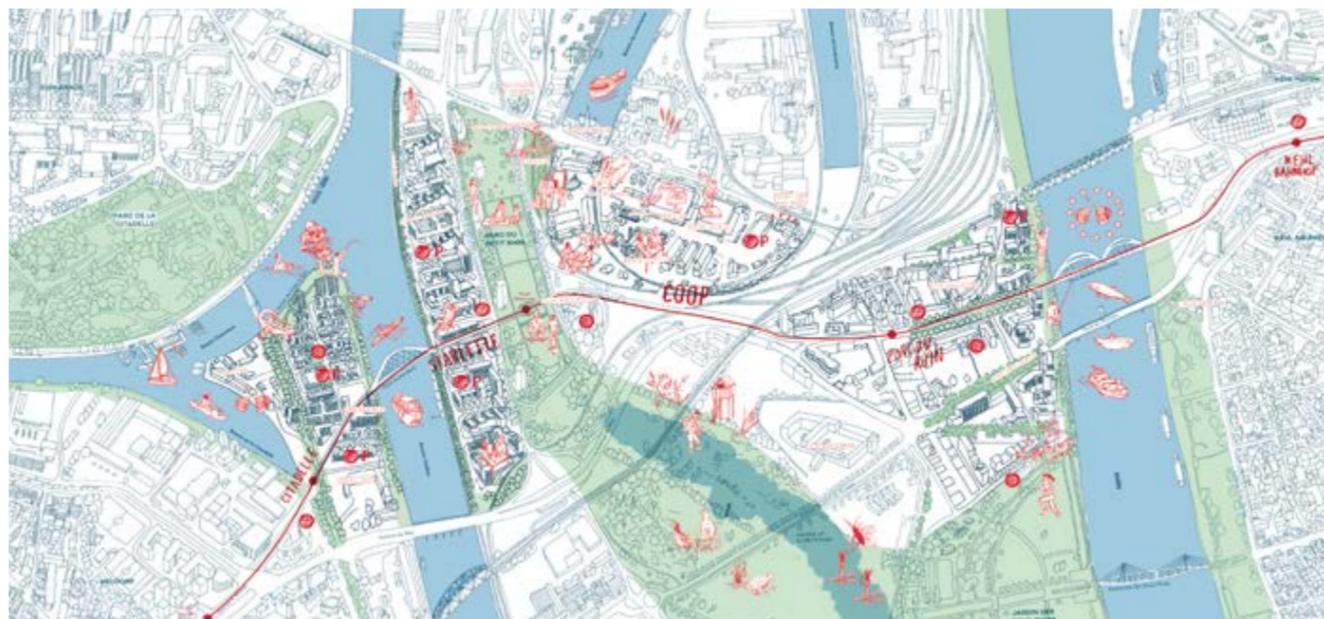
projets urbains français qui s'étire du quartier du Heyritz en bordure de l'Ill et du canal du Rhin-Rhône, jusqu'au Rhin et la ville de Kehl am Rhein. Un territoire de 250 hectares qui s'articule le long d'un axe de 5 kilomètres.

La SPL Deux-Rives a retenu deux équipes de maîtrise d'œuvre urbaine (architectes, urbanistes, paysagistes et bureaux d'études) sur le périmètre de la ZAC Deux-Rives.

L'équipe de maîtrise d'œuvre « Territoire » intervient à l'échelle du périmètre de la

ZAC Deux-Rives. La composition de l'équipe incarne la dimension européenne du projet avec l'agence de paysagistes-urbanistes TER implantée de part et d'autre du Rhin, l'agence d'architectes urbanistes bruxelloise 51n4E, associé notamment à l'agence LIST.

L'équipe de maîtrise d'œuvre « COOP » est celle d'Alexandre Chemetoff, architecte-paysagiste-urbaniste. Les enjeux posés par le bâti existant à réhabiliter et une démarche de projet-programme singulière ont conduit à un plan guide spécifique pour ce site.



Repères



74 hectares

et 4 grands espaces de projets : Citadelle, Starlette, COOP, Port & Rives du Rhin

470 000 m²

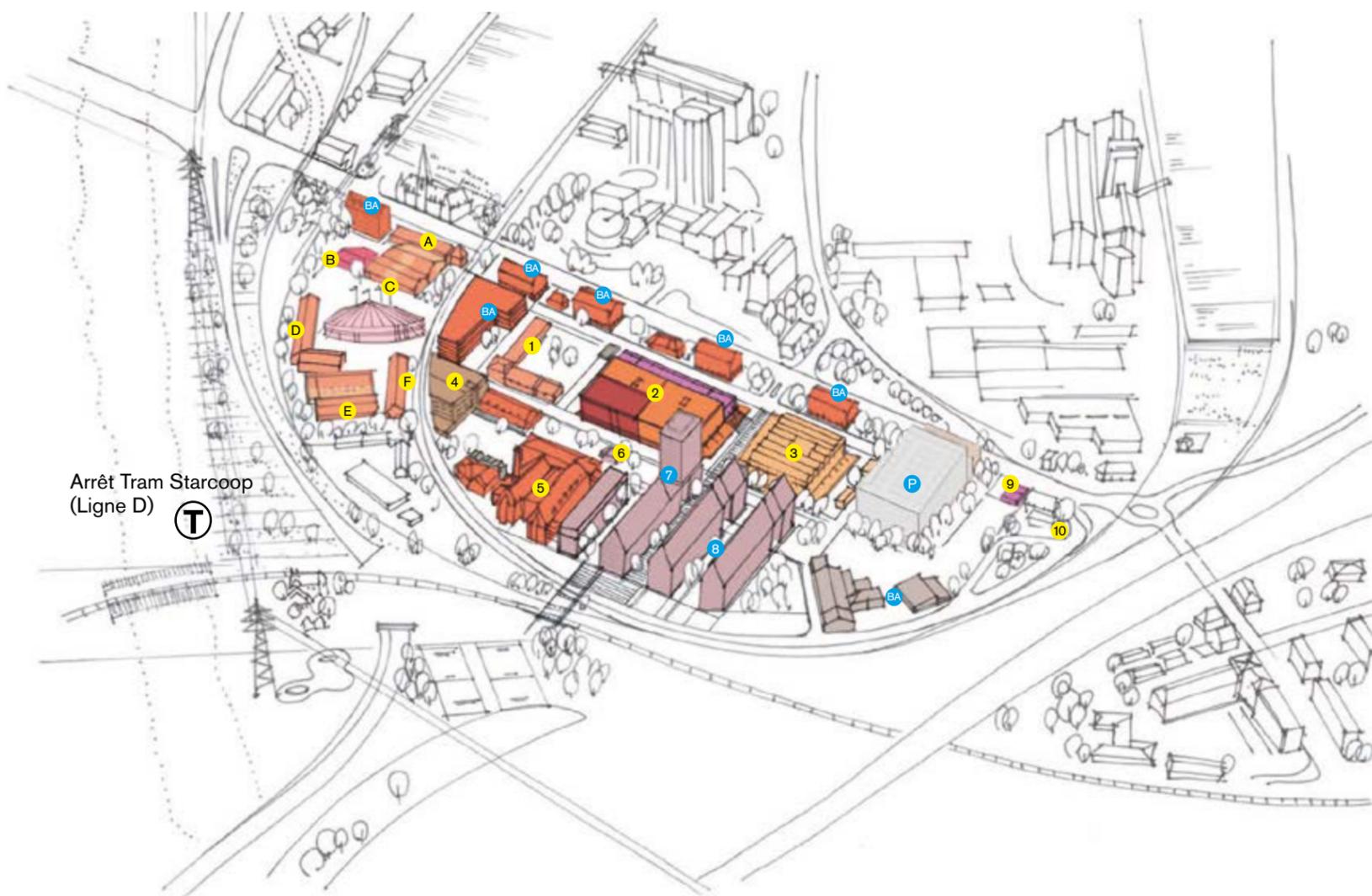
environ à développer dont 4 600 logements et 30% d'activités économiques (notamment des bureaux sur le site de la COOP)

230 millions d'euros

d'investissements publics

La COOP demain

État des lieux



Arrêt Tram Starcoop
(Ligne D)



Quartier
COOP

Alexandre Chemetoff - Schéma directeur de la reconversion du site de la COOP

- Réhabilitations
- Constructions neuves

- A Ancien garage**
Maison d'angle
- 1 500 m²
 - Ateliers et bureaux
 - Livraison - 2^e semestre 2019
- Qui ?** Collectif La Rotonde : Illustrateurs, graphistes, designers, éditeurs, associations culturelles
- B Petit garage**
- 450 m²
 - Biergarten - Bar
 - Livraison - À définir
- C Grand garage**
- 830 m²
 - Ateliers
 - Livraison - 2^e semestre 2019
- Qui ?** Collectif La Semencerie, artistes et artisans
- D Préau**
- 480 m²
 - Ateliers, espaces techniques et de stockage pour les événements
 - Livraison - 2^e semestre 2019
- E Menuiserie**
- 1 300 m²
 - Makerspace/fab lab
 - Livraison - 2^e semestre 2019
- Qui ?** Les Ateliers Éclairés
- F Atelier bois**
- 375 m²
 - Ateliers d'artistes et artisans d'art
 - Livraison - 2^e semestre 2019
- 1 Cavina**
- 1 500 m²
 - Jardin et ateliers
 - Livraison - Novembre 2018
- Qui ?** Les artistes et artisans de la Basse cour des miracles
- 2 Cave à vins**
- 11 500 m² dont 8 200 m² d'équipement public
 - Lieu multi-usages
 - Livraison - 2020
- Qui ?** Espaces événementiels au RDC + espaces de restauration et loisirs aux 2^e et 3^e + bureaux et ateliers au 3^e
- 3 Union sociale**
- 8 200 m²
 - Pôle de conservation et d'études des Musées de la ville de Strasbourg
 - Livraison - 2^e semestre 2019
- Qui ?** Collections des Musées + gestion et étude scientifique des oeuvres + espace pédagogique
- 4 Sérigraphie**
- 6 000 m²
 - Logements, ateliers-bureaux, commerces
 - Livraison - 2023
- 5 Administration + Boulangerie**
- 13 000 m²
 - Réhabilitation
 - Bureaux, espaces événementiels et logements
 - Livraison - fin 2020 début 2021 pour les bureaux
- Qui ?** Un espace réservé à l'économie sociale et solidaire + des bureaux + des lofts bruts avec espaces partagés (La Coopé) + un projet paysager
- 6 Maison des syndicats**
- 250 m²
 - Logements locatifs sociaux en colocation
 - Livraison - 2021
- 7 L'Entre2Rives**
- 8 700 m²
 - Construction neuve
 - 123 logements en accession et 14 logements sociaux
 - Livraison - 2022
- 8 Nouvelle administration 1 et 2**
- 16 000 m²
 - Logements, commerces
 - Livraison - 2024
- 9 Point Coop - Deux-Rives**
- Lieu de médiation autour du projet urbain des Deux-Rives
 - Livraison - Octobre 2018
- 10 Restaurant Le Bateau du Rhin**
- BA Bureaux-Ateliers**
- Environ 15 000 m²
 - Livraison - Selon développement
- P Plateforme de stationnement et de services à la mobilité**
- 600 places de stationnement pour les habitants, actifs et visiteurs
 - Livraison - 2022
- T Arrêt Tram Starcoop (Ligne D)**



C'est ici, au cœur de la Petite France, que tout a commencé



“

Le croirez-vous, j'ai 116 ans !

J'ai vu le jour en 1902 au centre-ville de Strasbourg, au 15 rue des Dentelles, dans la Petite France. J'étais alors une simple boutique d'alimentation. Mais bien vite à l'étroit dans mes murs, dix ans plus tard, on m'installe ici. Au bord du Rhin. Il me fallait grandir pour accueillir notamment une "boulangerie moderne".

À l'époque, je m'exprimais principalement en allemand et je m'appelais d'ailleurs Konsumverein für Strassbourg und Umgegend.

Comprenez La Société Coopérative de Strasbourg et environs.

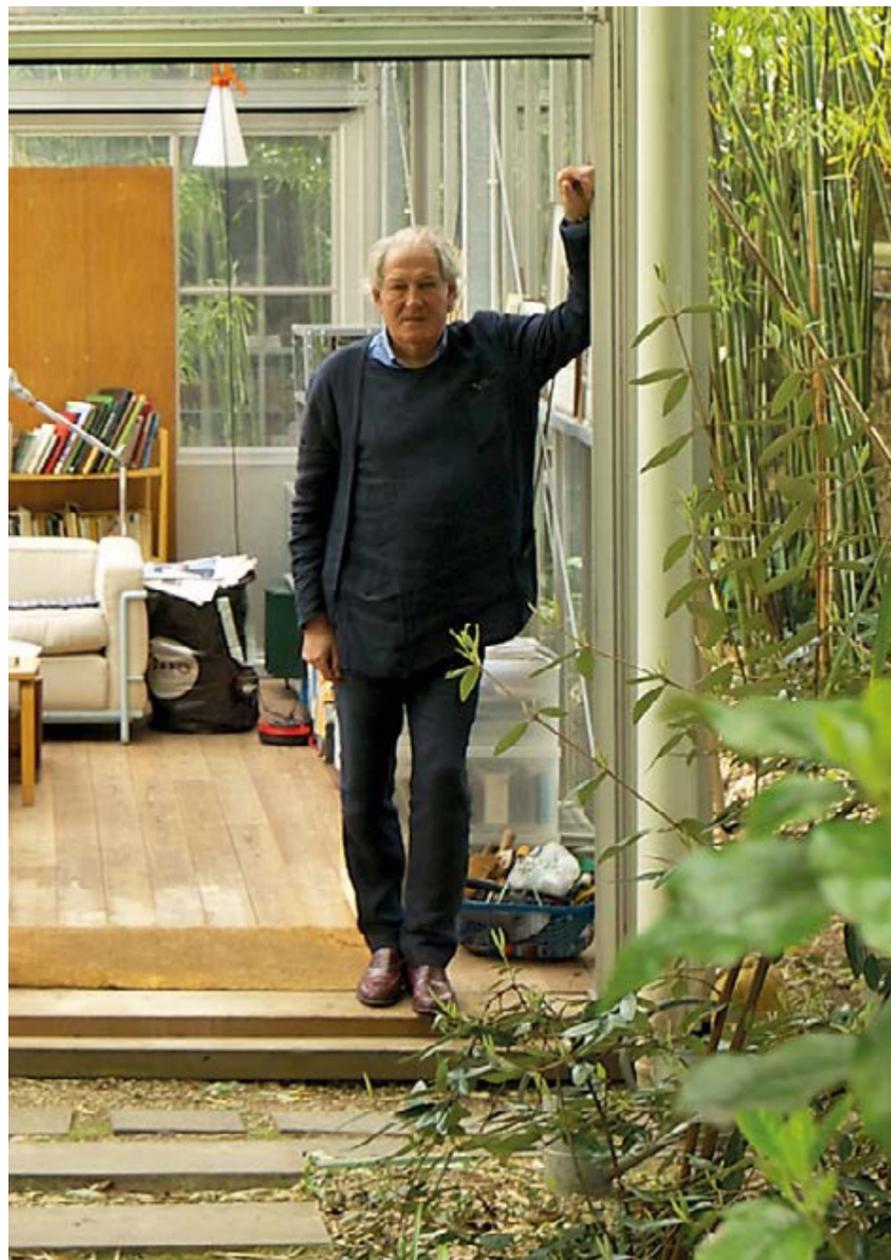
Il faut dire que Strasbourg était une sorte de vitrine de l'Allemagne. Laquelle avait décidé de faire d'elle l'une des plus belles villes du pays, y érigeant l'université, des musées, et puis cette fameuse Neustadt. Un modèle de construction et de savoir-faire allemand en matière d'urbanisme d'ailleurs récemment inscrit au Patrimoine Mondial Unesco. Quelle fierté pour notre territoire ! Et c'est donc dans ce contexte que mes premiers bâtiments sortent de terre.

Au-delà des murs et par sa vocation de service, la COOP que je suis reflète un projet social-démocrate d'inspiration puisque l'idée est de proposer via une structure coopérative, une nourriture saine, dans un circuit court à des coûts maîtrisés. Une préoccupation à nouveau très contemporaine en ce 21^{ème} siècle !

”

Alexandre Chemetoff

Architecte,
urbaniste,
paysagiste
de la COOP



Alexandre Chemetoff c'est d'abord un regard. Le sien, d'un gris-vert intense et profond qui immédiatement capte votre attention. Et puis c'est celui qu'il porte sur ce qui l'entoure : tout aussi intense et magnétique, mais surtout à l'affût, vibrant de curiosité et d'une inextinguible soif d'apprendre pour mieux transmettre et partager. Il est l'architecte-urbaniste-paysagiste du projet de la COOP.

Alexandre Chemetoff exerce d'une manière indépendante depuis 1975. Une activité dédiée au projet d'aménagement du cadre de vie, alliant urbanisme, architecture et paysage. Ce dernier item revêtant une dimension toute particulière pour lui qui fut d'abord paysagiste. Cette grande sensibilité végétale signe ses projets. Il vit et travaille à Paris tout en ayant un bureau à Nancy où il se rend chaque semaine.

Au fil du temps et des projets, sa pratique et l'exercice de son activité professionnelle n'ont jamais cessé d'évoluer. Bordeaux, Nantes, Grenoble, Nanterre, Rennes, Saint-Étienne, Lyon, Le Havre et aujourd'hui Strasbourg, à 68 ans, Alexandre Chemetoff a toujours préféré inventer des réponses adaptées à la nature des questions posées par les circonstances et le contexte, à des solutions dictées par la division des compétences et des savoirs. Refusant les « a priori », les certitudes et les solutions toutes faites, il privilégie l'expérience et les expériences. Elles sont le fondement d'une pratique et d'une pensée

« C'est un métier d'expérience, pas seulement dans le sens où il faut avoir de l'expérience, mais dans le sens où il faut faire des expériences. »

de l'action, en réponse aux enjeux de notre temps, aux questions de notre époque. Chemin faisant, il a appris, en les pratiquant, les métiers de l'aménagement et de la construction. Travaillant avec un ensemble de collaborateurs réunis autour de lui, Alexandre Chemetoff a entraîné dans sa recherche active, d'expériences en expériences, nombre de praticiens de toutes spécialités qui ont été formés à « l'école » de son atelier. Certains d'entre eux, y accomplissant un parcours personnel à partir de leur formation initiale, ont décidé de poursuivre l'aventure à ses côtés.

Ensemble ils forment aujourd'hui une équipe qui signe d'un geste cohérent l'ambitieux et délicat projet de mutation de la très emblématique et généreuse COOP de Strasbourg.

Dans l'œil d'Alexandre Chemetoff

« Dans un projet urbain et pour premier mouvement, on est tenté d'unifier, pour que ce soit cohérent. Or ce qui est agréable, c'est que ce soit différent. L'architecture, ce n'est pas seulement vouloir que les choses soient coordonnées, uniformes, c'est aussi que l'on puisse être surpris, de préférence en bien. Une façon de faire venir la vie dans un endroit !

On a ici un terrain de 10 hectares sur lequel il y a environ 50 000 m² de planchers de bâtiments existants, construits entre 1911 et les années 1980. Ce n'est donc pas un patrimoine d'une seule époque mais d'un siècle tout entier. Ce qui est intéressant, c'est la diversité de ce patrimoine et donc des bâtiments.

Certains anciens, d'autres plus récents, avec des modes constructifs très différents, certains ressemblant aux bâtiments de la Neustadt,

d'autres rapportés au fil du temps au gré des évolutions, des usages, des besoins, des progrès techniques.

Ce mélange des époques et des styles donne une qualité à cet endroit difficilement reproductible.

Quand on construit des nouveaux quartiers aujourd'hui, ils ont tendance à se ressembler tous. Or, ici, et à partir de ce patrimoine, on a la possibilité de faire un petit morceau de ville qui soit lié à une histoire et faire que stylistiquement on puisse reconnaître où on se trouve. Qu'on puisse se dire que l'on est effectivement à Strasbourg et dans la COOP, avec l'histoire particulière de la COOP. Une histoire à réinterpréter aujourd'hui.

C'est ce qui a donné naissance à ce projet . »

« Le modèle urbain de la COOP est celui d'une ville avec ses rues, ses places, ses allées. Ce n'est pas une collection de grands édifices à l'intérieur desquels des activités se regroupaient. Avec le projet, la Coop devient une petite ville dans la ville, interprétant librement la métaphore de Vitruve : « la cité est une grande maison et la maison une petite ville » ».

Alexandre Chemetoff

La COOP se décline en 3 espaces

La virgule,

à l'est du site, qui épouse les contours de la demi-lune

Le ruban,

le long de la rue du Port-du-Rhin



La demi-lune,

délimitée par le Port-du-Rhin

66

Là encore, quel modernisme !

Reste que cette forme de sobriété et de solidarité qui préside au fonctionnement de la COOP se retrouve dans mes constructions. En 1911, la réalisation des premières est confiée aux architectes Edouard Kettner et Eugène Haug, connus pour avoir dessiné le tribunal administratif rue de la Paix à Strasbourg, et les Grands Moulins de Strasbourg, sur les bords de l'Ill à Illkirch.

Les deux bâtiments très emblématiques de l'entrepôt central sortent de terre en un an.

*Un temps record !
Quelques années plus tard, ils seront reliés entre eux par une verrière.*

Je me souviens encore de ce jour de mai 1912 où je fus inaugurée...

Dès lors, dans mes murs sont stockés et fabriqués des produits d'alimentation pour être distribués dans des magasins implantés au cœur des quartiers de la ville, puis des villages alentours. La proximité deviendra bien vite ma marque de fabrique.

*Là encore, quel modernisme !
À l'époque évidemment, la distribution se fait avec des remorques tractées par des chevaux. Et puis les rejoignent dans la cour les premiers véhicules à moteur.*

Il règne ici une activité intense... jusqu'à la Grande Guerre.

99





“

Le 11 novembre 1918, l'armistice signe la paix et le retour de l'Alsace à la France.

Une nouvelle stratégie d'expansion se dessine pour la COOP en matière de distribution, et donc de production, avec l'agrandissement du site et de nouvelles constructions en 1923. Mon conseil d'administration fait l'acquisition de 4 000 m² de terrain voisin du dépôt pour bâtir un garage, des caves à vins et une fabrique de pâtes. Un espace qui évoluera encore en 1930 avec l'extension de cette fameuse cave à vins.

C'est vraiment la grande époque pour moi ! Rendez-vous compte : en 1927, à 25 ans tout juste, j'ai 81 magasins succursales et près de 34 500 clients sociétaires. L'occasion d'un grand cortège d'automobiles qui paradât en ville. L'après-midi, un défilé d'enfants portant les insignes Coopératifs internationaux traversa encore les rues de Strasbourg jusqu'à l'Orangerie pour une grande fête et un bal réunissant les familles!

Des familles qui sont vraiment au cœur de la COOP au point que nous faisons l'acquisition d'un hôtel à Heiligenstein, près de Barr, pour offrir des loisirs à nos fidèles coopérateurs.

Imaginez ça, dix ans avant les congés payés...

”

Quartier
COOP

Le quartier

emblématique de demain

Le long du Rhin et des bassins portuaires, le site emblématique de la COOP traduit l'ouverture de Strasbourg sur le fleuve et l'Allemagne. Un lieu de vie intense et vibrant, en lien avec Citadelle, Starlette et Port & Rives du Rhin, les nouveaux espaces urbains de l'Eurométropole qui relie le cœur de ville à l'Allemagne.

Culture
Entreprendre

Respirer

Vert

Solidaire

Famille

Industrieharm

Artiste

Végétal

Créer

Design

Transfrontalier

Ambiente

Connexion

Portuaire

Audace

Espace

Proximité

Énergie

Simplicité

Partage

Imaginaire

Différent

Ensemble

Services

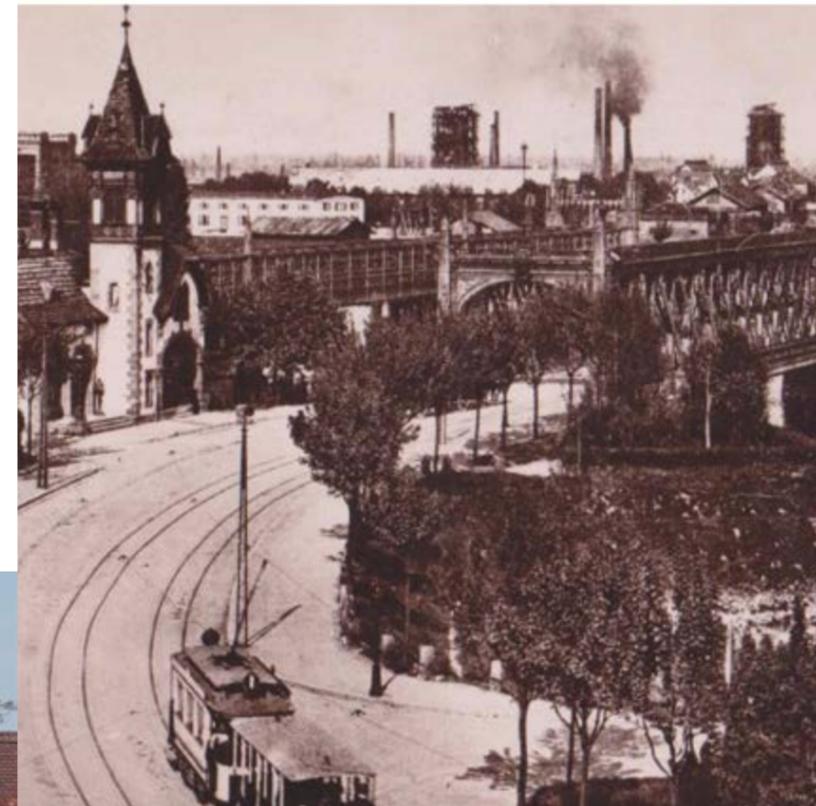
Citadelle, Starlette, la COOP, Port & Rives du Rhin : ces quatre quartiers en pleine mutation figurent un lien urbain continu avec le cœur de Strasbourg. Ainsi, de Strasbourg à l'Allemagne, les lieux et les populations se rapprochent. De nouvelles coopérations transfrontalières émergent sur les plans économiques, culturels, de gouvernance et d'équipements. Le territoire rhénan ici prend toute sa dimension.

Incarnation du lien transfrontalier et moteur du développement urbain de l'Eurométropole, le tramway franco-allemand déploie la ville de Strasbourg jusqu'aux rives du Rhin, irriguant les nouveaux espaces Citadelle, Starlette, COOP, Port & Rives du Rhin. La ligne D franchit ici le nouveau pont emblématique signé Marc Barani pour rejoindre Kehl am Rhein.

« Le projet des Deux-Rives constitue une agrafe urbaine entre Strasbourg et Kehl am Rhein dont la COOP est le trait d'union »

Georges Bousleiman

Signe de sa centralité et du lien fort qui l'unit à l'Allemagne, par la station Starcoop Petit-Rhin située juste devant l'ancienne Brasserie Rhein Fischer, la COOP se trouve à 2 stations de tram de Kehl am Rhein. Étonnamment, cette ligne D épouse le tracé de la ligne 1, celle du tram d'autrefois qui reliait la gare à Kehl via la Place Kléber. Un juste retour aux sources.



Dans le rétro

Strasbourg met son premier tram sur rail en 1878. D'abord hippomobile, puis électrique dès 1894, il desservait un réseau urbain et interurbain dense, avant de décliner à partir des années 1930 et d'être abandonné en 1960. Une trentaine d'années plus tard, le tram renaît dans un contexte de requalification urbaine. Depuis 2017, six lignes desservent un réseau de 42 kilomètres.

« Cet endroit était une île avant que le Petit Rhin soit comblé par les débris de la Seconde Guerre. En reconstruisant ici Strasbourg au bord du Rhin, on remet les pas dans les pas. »

Alexandre Chemetoff

La COOP en mode doux

Vecteurs d'une ville durable et apaisée, tramway, vélos et mobilités collaboratives sont au cœur du développement urbain Strasbourgeois. Une orientation qui trouve toute sa place au sein du parc de la COOP, reliée aux quartiers adjacents par des voies d'accès cyclables, piétonnes et automobiles en plus du tram. À l'intérieur de l'anneau routier qui ceinture l'espace de la COOP, les ruelles, passages et ilots sont libérés de la circulation automobile pour en faire un quartier apaisé, propice aux échanges et aux modes de vies contemporains.

Échanges et connexions

Si la COOP cultive une identité qui lui est propre, elle bénéficie aussi des échanges avec les pôles d'attractivité, commerces et services de son proche environnement. En lien direct avec les nouveaux espaces urbains Citadelle, Starlette, Port & Rives du Rhin, les facultés, le tout nouveau Studium et le pôle médical sont à 10 minutes à pied et 5 minutes seulement en vélo ou en tram.

Chaque quartier est doté d'une station de tramway et 2 plateformes de mobilités (parkings mutualisés et service à la mobilité) pour encore plus de fluidité et d'échanges entre les habitants et usagers des sites de ce grand territoire des deux rives.



Vie de quartiers

Citadelle : l'ambiance d'une ville-Port au Neudorf

Le parc de la Citadelle, des espaces de loisirs sportifs et culturels, une promenade et des jardins paysagers sur les quais et à la pointe de la presqu'île.

À terme, Citadelle recevra plus de 1 100 logements et 5 000 m² dédiés aux loisirs et commerces de proximité. Une nouvelle école primaire et maternelle accueillera également les enfants du quartier.

Café Sati et les ateliers Batorama d'entretien des bateaux de tourisme assurent l'activité économique du site.

À l'issue d'un concours d'opérateurs et d'architectes, SAS-3B construira au pied du nouveau pont André Bord, "STRASBOURG-ÉMERGENCE", le signal de ce nouveau quartier.

Starlette : des Vosges à la Forêt-Noire

Du quartier qui tient son nom de l'ancienne usine de boulettes de charbon, c'est bien le vert qui domine avec un long parc qui s'étire à droite du bassin Vauban et le nouveau parc urbain inscrit dans l'ancien lit du Rhin. Cet environnement naturel préservé fait le lien avec la COOP. À cet endroit se trouve aussi une nouvelle école primaire et maternelle. Les quais du Bassin Vauban s'animent quant à eux de cafés et restaurants.

À terme, Starlette proposera 1 800 nouveaux logements diversifiés et 50 000 m² de bureaux, commerces et services.

Port & Rives du Rhin : Le Rhin et l'Europe en paysage

Du Jardin des Deux-Rives et de la nouvelle clinique Rhéna côté français, à la gare et au port de Kehl am Rhein du côté allemand, un véritable quartier transfrontalier se développe.

Le long du fleuve, des bâtiments en émergence se déploient comme autant de traits d'union entre France et Allemagne au bénéfice des rives réaménagées. Le vert est de mise avec 4 hectares de nouveaux espaces publics et paysagers (Parc des Rives du Rhin, places, allées).

Écrin parfait pour une nouvelle école qui accueillera les enfants vivant déjà dans le quartier et ceux attendus avec les 1 300 logements programmés.

Port & Rives du Rhin, ce sont aussi des nouveaux services, des commerces des bureaux, signes de la vitalité urbaine conjuguée de Strasbourg sur le Rhin et Kehl am Rhein.





Marché ambulant de 1930

66

À cette époque, la ligne N°1 du tramway s'arrête quasiment devant chez moi. Signe que nous faisons vraiment partie intégrante de la ville !

C'est aussi le lancement des boutiques ambulantes, avec toujours cette fameuse idée de service et de proximité qui nous est chère. Imaginez ça : en 1932, ma première boutique ambulante embarque jusqu'à 800 articles. Partout en Alsace, la COOPé est chez elle.

Et puis survient la Seconde Guerre mondiale. Et là, c'est un terrible coup d'arrêt pour nous. Les véhicules et les denrées sont réquisitionnés.

En septembre 1939, sur mes 189 magasins, 117 sont concernés par les ordres d'évacuation et de nombreux coopérateurs sont mobilisés. Par souci de sécurité, mon siège est délocalisé à l'hôtel d'Heiligenstein jusqu'en mai 1941.

Et puis il y a cette explosion de mine et l'incendie qui suit en juillet 1940 : mon dépôt est partiellement détruit. Les dommages sont considérables. Le Führer est hostile aux coopératives. Comme l'ensemble des coopératives bas-rhinoises, je suis dissoute par l'autorité nazie et intégrée de force dans la Gemeinschaftswerk der Deutscher Arbeitsfront.

Enfin, six mois après la Libération, dirigeants et salariés reviennent ici, au Port-du-Rhin. Malheureusement, six obus ont éclaté sur mes différentes façades et tout a été pillé.

Je suis dévastée.
Il nous faut déblayer, réparer, reconstruire.

99

Partout en Alsace, la Coopé est chez elle.



LA COOP 1940 - Les dommages de la guerre

66

J'aime l'idée
que l'on se
sente bien
chez moi

Mais une fois la guerre passée, je finis par me redresser. Et même prendre un nouvel essor !

Au 31 décembre 1946, nous avons au total 259 succursales.

D'autres suivront, surtout en zones rurales. En 1948, et toujours soucieuse du bien vivre de mes salariés, j'achète un stock de livres et ouvre une bibliothèque. Tout un symbole. Car au-delà du travail qui nous rassemble, j'aime l'idée que l'on se sente bien chez moi.

En écho à notre développement, il nous faut évidemment stocker et fabriquer davantage. Et donc embaucher et s'agrandir au Port-du-Rhin. Un port qui a toute son utilité pour le transport des produits lourds, comme les pommes de terre par exemple, qui sont acheminées jusqu'ici par voie d'eau.

En 1952, des bâtiments s'ajoutent à l'existant sous la houlette de l'architecte Adolphe Schulé.

Et puis d'autres encore en 1959 avec un nouvel entrepôt de 8 000 m² en retrait de la rue du Port-du-Rhin pour le stockage des produits de mercerie, de l'emballage et de l'électroménager.

99



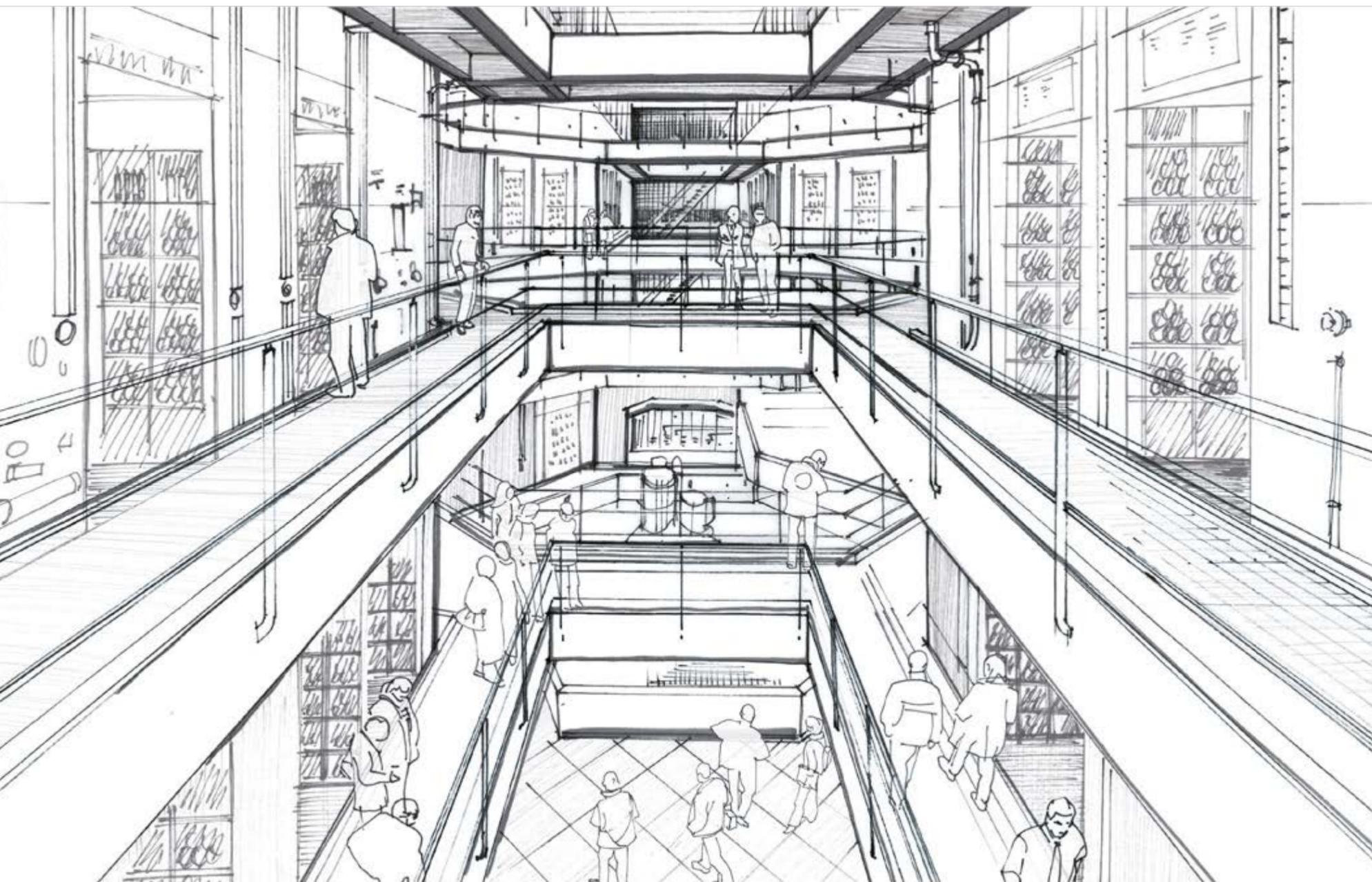
Quartier
COOP

Préserver et valoriser l'existant

Sur l'ensemble du site, divers bâtiments érigés tout au long du XX^e siècle. Parmi eux, des ateliers, le garage, l'Union Sociale et la Cave à vins. Ces deux derniers édifices particulièrement remarquables sont sortis de terre respectivement en 1958 et 1964 sous la conduite de l'architecte Adolphe Schulé. Constructions rationalistes, de qualité et en bon état, Alexandre Chemetoff et ses équipes ont fait le choix de les conserver dans leur intégrité. Elles font l'objet d'une restauration attentive, respectueuse des éléments de construction pour intégrer de nouveaux usages au plus juste de leurs fonctions et qualités originelles.



De l'Union Sociale aux collections muséales



Ancien magasin de stockage, le bâtiment de l'Union Sociale accueille le pôle dédié à la conservation et à l'étude des collections des Musées de la Ville de Strasbourg, ainsi qu'à la médiation autour de ces activités et collections. Sur 8 200 m², son aménagement et son usage singulier donnent le ton de la mutation du quartier. Le ton de la mutation du quartier, ainsi que l'explique Alexandre Chemetoff.

« L'Union Sociale, c'est un ancien magasin. On y stockait et vendait toutes sortes de marchandises. Ainsi, en faisant les repérages pour le projet, on se dit clairement : ça c'est un magasin !

Et à ce moment-là, la Ville de Strasbourg recherchait un endroit pour stocker ses œuvres. Or les conditions requises pour stocker des œuvres d'art ne sont pas si différentes que pour stocker du sucre ou du riz : il ne faut pas qu'il y ait d'humidité, ni trop de lumière et il faut que les planchers soient plutôt solides. L'idée a aussitôt germé d'utiliser cet endroit. On

a pu faire assez vite des réserves pour les Musées dans un budget limité.

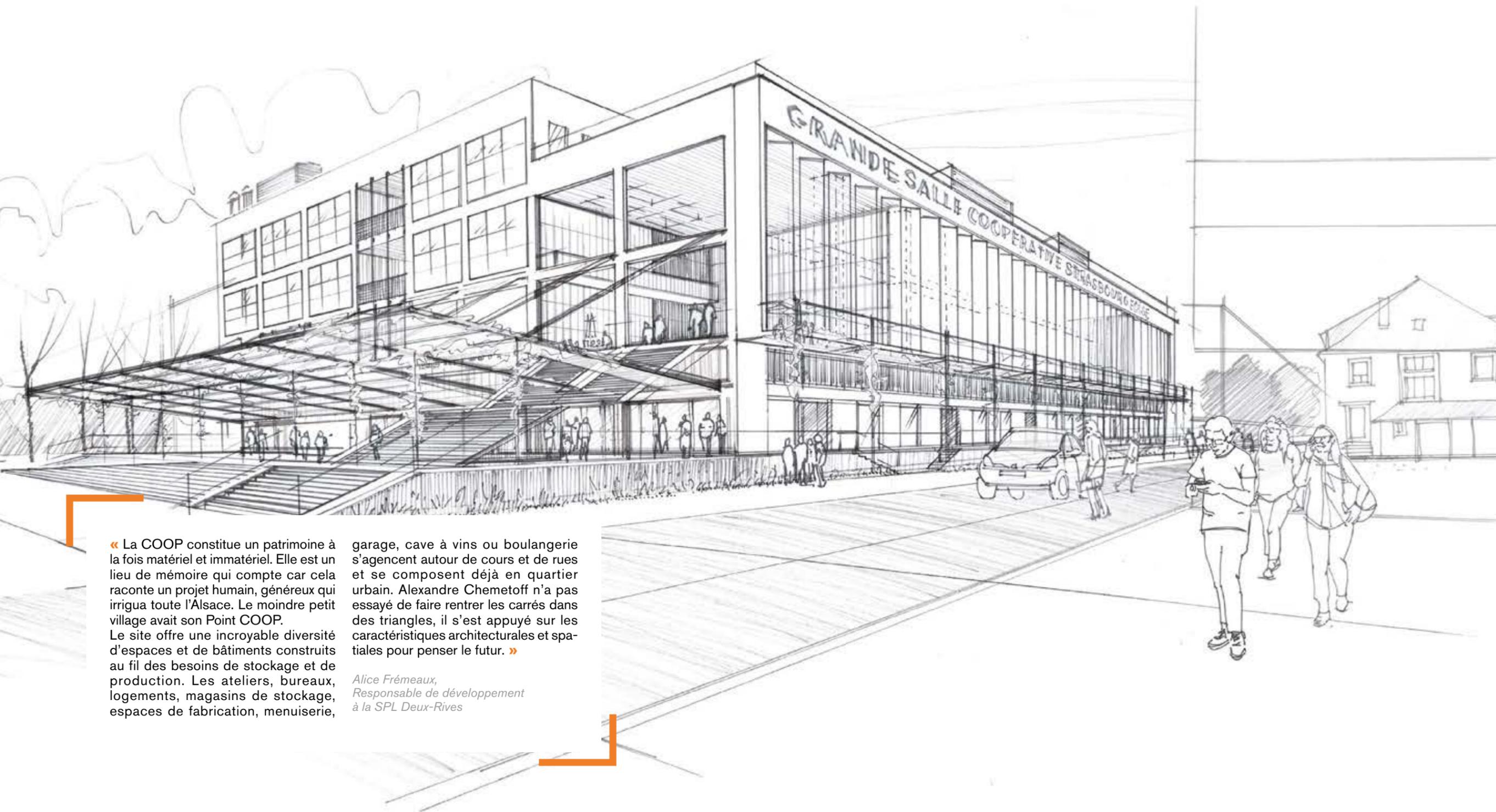
On apporte en plus cette dimension économique et c'est ça aussi la COOP ! C'est coopératif, mais c'est aussi frugal, économe. Parce que le vrai développement durable, ce n'est pas seulement faire des bâtiments vertueux du point de vue énergétique, c'est aussi rendre d'anciens bâtiments adaptés à des usages. On le fait ici en dépensant moins d'énergie grise, moins d'énergie pour démolir et reconstruire, en les améliorant pour leur redonner une nouvelle vie et en investissant une somme modérée. Il faut savoir se servir des qualités d'un lieu. Et sous cette réserve, on peut faire des choses épatantes et pas chères. L'économie est aussi un élément du développement durable et c'est aussi l'héritage de la COOP. Un magasin abordable.

C'est pour ça qu'il faut prendre du temps pour comprendre l'esprit des lieux ».

Les réserves en vitrines

Les résidents et visiteurs peuvent voir une partie des collections sans entrer dans les réserves grâce aux vitrines qui s'étirent au rez-de-chaussée du bâtiment de l'Union Sociale. Des vitrines qui peuvent également être utilisées à des fins d'exposition. Notamment pour accueillir tout ou partie du Musée de la COOP et raconter ainsi l'histoire du site.

De la cave à vins à la création d'un lieu de réception



« La COOP constitue un patrimoine à la fois matériel et immatériel. Elle est un lieu de mémoire qui compte car cela raconte un projet humain, généreux qui irrigua toute l'Alsace. Le moindre petit village avait son Point COOP. Le site offre une incroyable diversité d'espaces et de bâtiments construits au fil des besoins de stockage et de production. Les ateliers, bureaux, logements, magasins de stockage, espaces de fabrication, menuiserie,

garage, cave à vins ou boulangerie s'agencent autour de cours et de rues et se composent déjà en quartier urbain. Alexandre Chemetoff n'a pas essayé de faire rentrer les carrés dans des triangles, il s'est appuyé sur les caractéristiques architecturales et spatiales pour penser le futur. »

*Alice Frémeaux,
Responsable de développement
à la SPL Deux-Rives*

La cave à vins

Avec 12 500 m² sur 4 niveaux en plus de la cave, ce solide paquebot de béton et de verre multiplie les espaces et inspire la création d'un nouveau lieu de réception du public. Un lieu ouvert sur le quartier et la ville tout entière. Loisirs, commerces, restaurants : les superficies et diversités des volumes constituent ici aussi une ressource à l'expression de nouveaux usages et donc à la réhabilitation du lieu.

Ce qu'exprime Alexandre Chemetoff : « Par exemple, cette grande salle d'em-bouteillage, j'ai imaginé que dans cet endroit-là on pouvait faire un restaurant. La tradition des grandes brasseries s'est un peu perdue à Strasbourg, ce serait l'occasion de la retrouver. Imaginez un endroit qui ressemble à l'Excelsior de Nancy ou à la brasserie Georges à Lyon. On s'est tout de suite projeté dans cet élément de programme. C'est un peu ambitieux, mais très en phase avec le lieu et ce qu'il apporte de nouveauté à Strasbourg. Le projet est en marche ! »

Une passerelle de liaison technique reliait autrefois l'Union Sociale et la cave à vins. N'ayant plus d'utilité, elle est aujourd'hui démontée. Les auvents situés sur les façades nord sont également supprimés afin de construire l'Anneau de la COOP, voie de desserte qui ceinture le site et renforce son unité.

La Virgule créative

Espace d'arts et d'innovations

Sur la partie Est du site et épousant le contour de la demi-lune, la Virgule dispose de 4 600 m² réhabilités pour accueillir des espaces de création et d'innovation. Autour d'une esplanade ouverte aux manifestations se déploient des bâtiments occupés par des ateliers d'artistes et artisans, des espaces de médiation culturelle ou encore un fab lab : un concentré d'audace et d'imagination qui signe le bouillonnant esprit de la COOP.

« Nous voulons expérimenter ici une nouvelle approche de la ville fondée sur la collaboration et le partage. Notre ambition est de reconstituer une forme d'utopie urbaine, d'inventer une vie plus responsable et collaborative pour y faire vivre un nouveau type de solidarité en résonance avec l'histoire du site. Un lieu de nouvelles mixités entre économie créative, numérique, sociale et solidaire, culture et citoyenne. »

*Alain Fontanel, Premier-Adjoint au Maire de Strasbourg
Propos recueillis par Valérie Pfeiffer, pour Le Point*



Chaque bâtiment de la Virgule a sa propre identité et bénéficie d'une restauration dans son esprit d'origine. Détails, matériaux, ambiance domestique ou industrielle, il s'agit davantage d'une interprétation que d'une fidélité historique stricte.

Le garage : 1 600 m² investis par La Rotonde et la Semencerie.

La Rotonde est un espace de création et d'édition, de mutualisation et de collaboration entre associations, entreprises, artistes et indépendants. Ce collectif est copiloté par les associations Central Vapeur et Accélérateur de particules. La première est dédiée à l'illustration, la seconde à l'art contemporain. Ensemble elles accueillent l'éditeur de BD 2024, la Confédération de l'Illustration et du livre de la région Grand Est, des illustrateurs, web designers, architectes et architectes d'intérieur, scénographe, graphiste, micro-éditeur, atelier d'impression, studio d'animation et diffuseur d'art. La Semencerie quant à elle, propose des résidences temporaires à des artistes. Le lieu fonctionne sur un principe d'autogestion. La Semencerie dispose également de deux ateliers dans le préau.

*Plus d'infos : polerotonde.org
lasemencerie.org*

La menuiserie, le préau et les ateliers bois.

Les Ateliers Éclairés proposent ici un atelier collaboratif, accessible sur abonnement qui permet à ses membres de bénéficier d'outils, d'équipements, de conseils et d'accompagnement. Une communauté créative rassemblée dans un laboratoire pour enfin passer de l'idée à l'objet grâce notamment à une imprimante 3D développée par AV Lab. Un espace total de 1000 m². Ce même occupant bénéficie également de quatre trames du préau voisin. À deux pas de la menuiserie également, les ateliers bois se composent d'une série d'ateliers de 60 m² loués à des artistes indépendants. Chacun des sept locataires se réservant l'agencement de son propre atelier selon sa personnalité et ses besoins.

La Sérigraphie

Dans l'arrondi Est de la demi-lune et faisant face à la Menuiserie, le bâtiment de la Sérigraphie abrite des artistes depuis 1993. Le groupe COOP Alsace exprimant ainsi une forme de mécénat. Sculptures, installations, gravures, travail de la fonte, peintures ou dessins, les artistes "historiques" de la COOP sont aujourd'hui rejoints par d'autres sur ces locaux réhabilités. Un précieux vivier artistique qui imprime le site d'une belle tonalité culturelle, du cœur de la demi-lune jusqu'à la Virgule.

“ Nous voici aux années 1960 !

66

La diversification est en marche. Et avec elle un grand vent d'innovation et de modernité.

Tandis que la France entière danse sur les tubes d'un certain Johnny ou des Chaussettes Noires, que tout une génération s'embrace devant l'émission "Âge tendre et tête de bois", tandis que grondent sur grand écran les Canons de Navarone et que Jacques Anquetil remporte le Tour de France, je ne suis pas peu fière d'inaugurer le premier supermarché Coopératif en libre-service. C'est à Strasbourg, au cœur de la Meinau.

J'ai 60 ans et je vis un élan formidable qui se renforce encore avec la construction d'un immense chai d'embouteillage et de stockage de vins, sirops et limonades. Réparti sur quatre étages et abrité derrière une magistrale baie vitrée dessinée par Adolphe Schulé, c'est, dit-on, le chai le plus moderne de l'Est ! Une usine d'embouteillage qui regroupe 148 cuves en ciment verré reliées entre elles par des canalisations en inox que complètent trois groupes d'embouteillage. Le tout est commandé par un tableau synoptique lumineux ultra moderne.

”



Atelier conditionnement des pâtes

J'alimente près d'un million d'Alsaciens!

66

Dans le même temps, j'unis ma destinée à mon homologue Mulhousienne et nous formons désormais une seule et unique société avec plus de 600 magasins et 30 milliards de francs de chiffre d'affaires. Je parle d'anciens francs bien sûr !

La coopérative de Colmar nous rejoint en 1972. Selon les estimations réalisées à cette époque, nos 616 succursales alimentent près d'un million d'Alsaciens !

Aujourd'hui encore, ça me donne le vertige... C'est cette même année que s'ouvre un Supercoop nouvelle formule, 16, rue du vieux marché aux grains à Strasbourg.

C'est dans cette belle dynamique que je fête mes 70 ans.

Un anniversaire célébré en tambours, trompettes et en présence de véritables stars. En l'occurrence Georgette Plana et Salvatore Adamo. Ce jour-là, mes murs ne suffiront pas à contenir les 15 000 invités. Alors c'est au Parc des expositions du Wacken loué pour l'occasion que se déroule le spectacle.

Un symbole fort et un rêve pour moi je l'avoue.

99



Question de point de vue



« Dès lors qu'il s'agit de conservation d'un site comme la COOP se pose les questions de "comment faire avec un monument historique" et "qu'est-ce que la reconstitution". Évidemment, on pourrait faire une sorte de lieu qui nous ramène à la date de création, c'est à dire en 1911, en recréant une ambiance 1911.

Ici on a choisi une autre voie : regarder la COOP d'aujourd'hui. C'est une façon de lever ce fameux malentendu sur le conformisme. C'est se dire qu'on fait le choix de désobéir d'une manière attentive. Il s'agit à la fois de prêter attention aux choses et aux gens, et en même temps garder une liberté de ton.

C'est ça qui me paraît important. »

Alexandre Chemetoff



AUJOURD'HUI



INTENTIONS

66

En 1983, je m'agrandis encore...

Une cinquantaine d'ares nouveaux complètent mon périmètre qui s'étire désormais sur l'intégralité des terrains situés entre les rues de la coopérative et du Port-du-Rhin.

Entre les rues qui m'enserrent et les bâtiments, je forme une sorte de parc clos en forme de demi-lune. À l'intérieur s'organisent des passages routiers et piétonniers entre les voies de chemin de fer.

Si les constructions sont denses et les voies de circulations et de stationnement pour la plupart viabilisées, il subsiste aussi des arbres et quelques plantations. De quoi me rappeler le temps où le vert était ici de mise puisque nous sommes tout près de l'ancien lit du Petit Rhin. Autrefois, le long de la menuiserie, sur ces terres généreusement irriguées par les eaux du Rhin et de ses bassins, il y avait encore des prés et de hauts arbres.

L'année suivante, les coopérateurs d'Alsace annoncent le rachat de l'un des plus grands centres Leclerc de France, à Marmoutier, dans le Bas-Rhin. Ce nouveau centre commercial sous l'enseigne Rond Point est pour nous tous un événement qui retentit très fort aussi dans l'univers de la distribution.

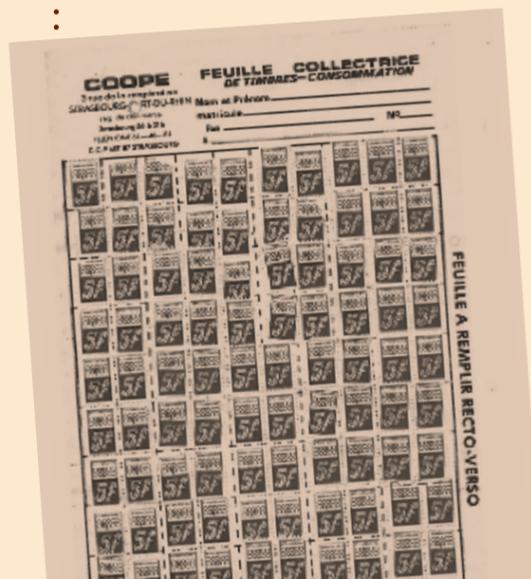
Mais c'est aussi une bascule qui s'opère à ce moment-là. L'essor phénoménal des grandes surfaces au détriment des commerces de proximité m'inquiète...

Pas de doute, le mouvement Coopératif est bel et bien en crise.

Dans la vie d'une entreprise et plus encore d'une grande entreprise comme la COOP, il est des petits gestes qui pourraient sembler anecdotiques et passer inaperçus.

Or il en est un tout particulier qui m'a marqué : le 31 décembre 1989 signe la fin des timbres-ristournes que nous distribuons à nos sociétaires depuis toujours. Jugé vieillot, le système qui restera longtemps ancré dans la mémoire de plusieurs générations d'Alsaciens, est abandonné au profit d'une carte de sociétaire. Un succès, j'en conviens. Plus pratique et plus avantageux de l'avis général. Il n'empêche, c'est tout un plan de mon identité qui s'envole avec ces timbres abandonnés...

Aujourd'hui bien sûr, je le comprends, mais je ressens une certaine nostalgie devant ces feuilles collectrices estampillées de mon diminutif, soigneusement remplies par les ménagères, leurs enfants et parfois même les maris de centaines de timbres patiemment collectés et précieusement conservés.



99



Quartier
COOP

Le contexte comme source d'inspiration et ressource

Éléments structurels ou de décors, repérés sur le site de la COOP ou en ville, émanant d'usages industriels ou dans la plus pure tradition alsacienne, ils inspirent les architectes et déterminent la nouvelle identité de la COOP. C'est tout l'art de sampler*

*« Sampler, c'est inventer en interprétant. C'est se servir de ce qui est là, de ce que l'on voit de repérages en repérages comme la matière première d'une écriture architecturale et urbaine située ».

Alexandre Chemetoff



AUJOURD'HUI



INTENTIONS

Une architecture située

En Alsace, au centre-ville de Strasbourg et sur le site même de la COOP, Alexandre Chemetoff et ses partenaires ont puisé autour d'eux les inspirations et références qui déterminent la nouvelle identité de la COOP.

Les concepteurs ont su s'approprier les codes architecturaux du site et de son territoire pour en livrer une interprétation inédite, instaurant un dialogue entre l'existant et ce qu'ils voulaient faire, entre le site de la COOP et le centre-ville.

Il s'agissait de créer un espace de vie unique et identitaire, respectueux de son passé industriel et social, de Strasbourg et de l'Alsace. Comme autant d'histoires qui viennent se greffer les unes aux autres pour en écrire une nouvelle. Celle d'un site qui s'exprime dans sa singularité, sa complexité et sa fabuleuse richesse.

Ici s'élève une haute toiture habitée, là un savant patchwork de pavés patinés s'insinue entre deux rails de chemin de fer. De l'évidence au plus subtil, de l'excroissance en façade d'un oriel tellement strasbourgeois, au traitement noir brûlé d'une pièce de bois comme on en trouvait à la menuiserie de la COOP : tout est là. Il suffit de lever les yeux et de regarder autour de soi pour comprendre que l'on est ici comme nulle part ailleurs.

« On a toujours à apprendre des situations et des lieux dans lesquels on travaille. Ainsi je me suis mis en situation d'apprendre de cet endroit, de cette ville.

Les musées et la ville, bien au-delà du site de la COOP, c'est devenu le lieu que j'ai visité, j'y ai passé du temps, je me suis promené. Je me suis investi dans cette ville, je me suis projeté. J'ai essayé de comprendre comment ça marche. Dans tous les projets que je réalise, c'est ma façon de faire : je m'immerge, je fais des visites, j'écris, je fais des photos, je dessine. Un projet comme celui-là, c'est un enjeu culturel. Pour moi, c'est une sorte d'engagement dans un lieu. »

Alexandre Chemetoff



Revue de détails et d'essentiels ...



Assemblage de volumes, d'époques, de typologies, de matériaux

Sur le site de la COOP, comme au cœur de Strasbourg se mêlent une grande diversité de gabarits, volumes et types de bâtiments. Une mixité d'échelles et de styles que l'on a conservée et valorisée dans la restauration du site.

Galleries, loggias et toitures terrasses.

Dans les constructions historiques du centre-ville comme dans les bâtiments industriels de la COOP, les passages couverts font sens, ils protègent et facilitent les circulations. Un élément partagé entre culture alsacienne et industrielle que l'on retrouve sur le site.



Les toitures

Verrières, shed (toiture à redans partiels typique des ateliers et usines), hautes pointes pentues habitées : une grande variété de toitures et types de couvertures cohabitent sur le site de la COOP et dans la ville. De quoi inspirer la rénovation et les constructions nouvelles.

Les toitures habitées

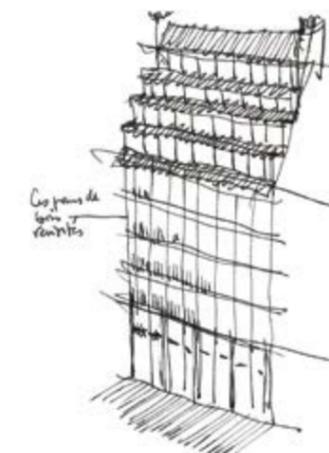
Le décryptage d'Alexandre Chemetoff.

« Avec Louis Piccon, Jean-Marc Lesage et leurs équipes, les architectes partenaires du projet, nous voulions un immeuble typiquement alsacien. C'est ce que nous avons fait avec la toiture habitée, pousser ce régionalisme et revisiter les codes.

Certains se demandaient si ça allait être contemporain. Et ça l'est. Sans doute beaucoup plus que quelque chose que l'on pourrait retrouver n'importe où. Ce n'est pas un copier-coller d'autre chose : c'est tout le contraire. Et là on raconte une histoire.

Quant aux appartements qui occuperont ces espaces, aucun ne ressemblera au voisin.

Selon que l'on est à la base de l'immeuble ou dans la pointe, tout change. De fait, on offre aux habitants un tas de possibilités. Et ça aussi c'est intéressant ».



Focus sur les Bieberschwantz

Le Bierberschwantz est une tuile plate en forme de queue de castor typiquement alsacienne. Celles qui recouvraient l'administration et qui seront remplacées à neuf sont démontées pour être utilisées en parement sur certains sous-sollements du site. Un clin d'œil au patrimoine local qui devient un véritable élément de design.



Les revêtements de façades

Bardages bois, appareillages de briques, de pierre, enduits, bétons apparents, ventelles : une grande variété de matériaux composent les façades de Strasbourg comme du site : de quoi rénover l'existant et inspirer les nouvelles constructions.



Les ouvertures

Fenêtres, portes coulissantes, portes basculantes, verrières, mur-rideau, skydôme... les ouvertures constituent un vocabulaire riche sur le site de la COOP. Vocabulaire précieusement décliné dans la rénovation et la création des bâtiments.



Les quais

Les rez-de-chaussée surélevés à usage de quais de déchargement (permettant des sous-sols naturellement ventilés et éclairés) inspirent la rénovation et la création de nouveaux bâtiments. Les anciens quais de l'Union Sociale notamment, constituent quant à eux une promenade devant les vitrines où sont présentées les collections des Musées et autres expositions.



Les auvents

Hérités du passé industriel et commercial du site, les auvents et casquettes constituent aujourd'hui des espaces extérieurs couverts permettant le déploiement de terrasses et passages. Ceux de l'Union Sociale sont restaurés pour mettre en valeur leur structure métallique et faire entrer plus de lumière.

Les sols

Dalles, pavés, parfois recouverts d'enrobés ou envahis de végétation, ils sont souvent composés de matériaux nobles et constituent une véritable richesse. Il s'agit de redécouvrir les sols d'origine, les faire ré-émerger et les valoriser par une rénovation ou un démontage pour les réemployer ailleurs.



Le végétal

Grands arbres, bosquets épars, plantes grimpantes et sarmenteuses, espaces jardinés : on s'inspire de l'existant et des jardins de l'Abbé Lemire, l'inventeur des jardins ouvriers, pour paysager le site et composer de nouveaux squares et jardins.



Les murs, clôtures, portails

Travailler sur les clôtures, c'est retrouver et redessiner l'idée de Parc de la COOP : une unité circonscrite dans un périmètre à l'intérieur de laquelle s'organise un ensemble cohérent, un espace libre et ouvert. Ici les murs, grilles et portails sont rénovés, récupérés, déplacés pour constituer cette enceinte.



L'éclairage

Principalement situées sur les façades des bâtiments, les sources lumineuses sont réutilisées et inspirent les nouveaux dispositifs tant dans leurs design que dans leurs emplacements. Ainsi est conservé l'alignement des points d'éclairage sur la rue du Port-du-Rhin.

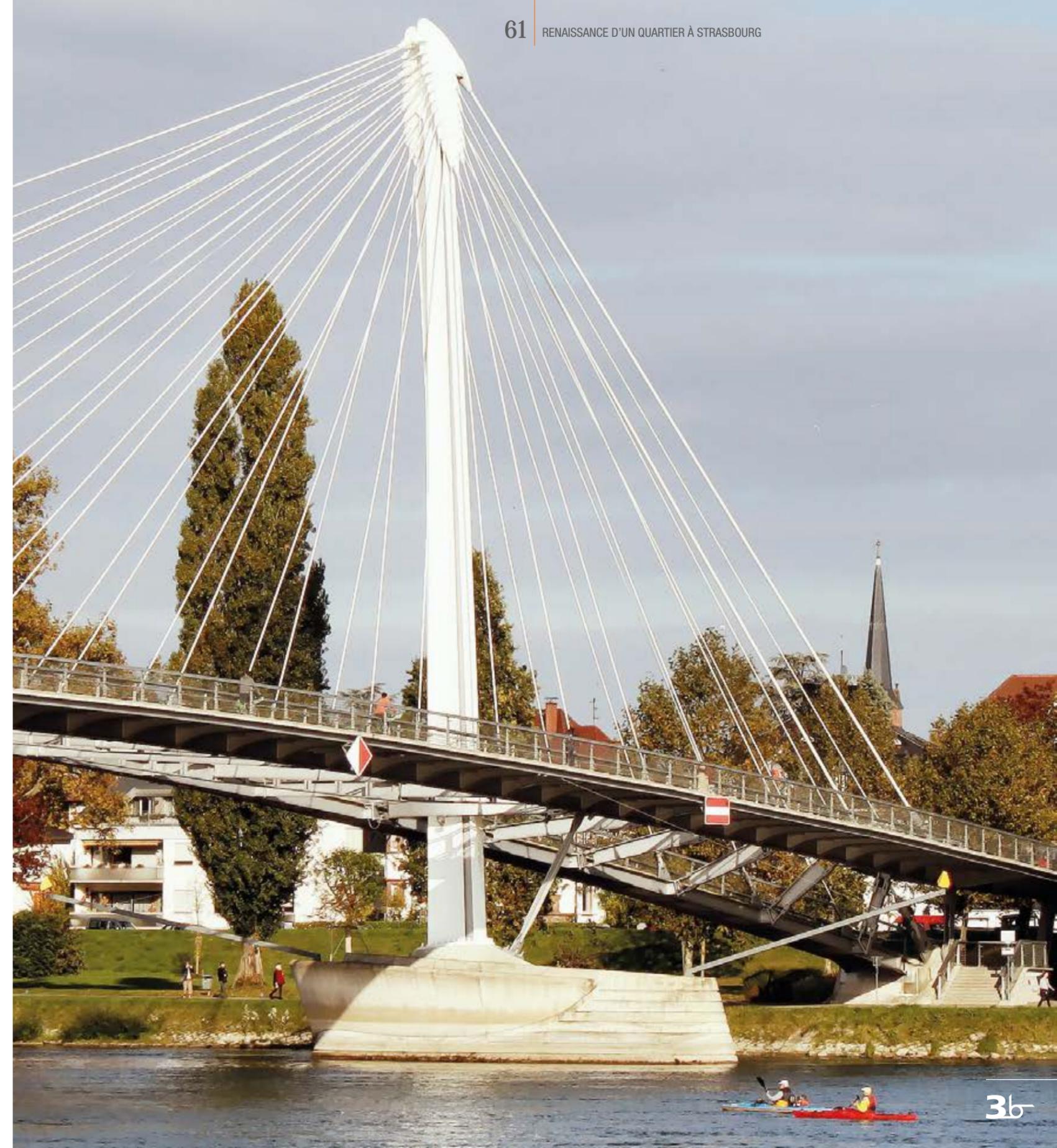
Quartier
COOP

L'Entre2Rives

l'ambiance portuaire

« La ville ne vient pas pour la première fois au bord du Rhin, elle y revient. C'est à partir de chaque situation que l'avenir de ce territoire se construit. »

Alain Fontanel, Premier-Adjoint au Maire de Strasbourg



“ Le Rhin réunit tout ”

Victor Hugo



Capitainerie du Port du Rhin



Passerelle des Deux-Rives



« Strasbourg est le deuxième port fluvial français avec 340 entreprises et 10 000 emplois sur 1 060 hectares. Un territoire actif et travaillé où se construisent aujourd'hui de nouvelles mixités entre économies, cultures, loisirs et habitats.

Le port c'est aussi un paysage atypique et exceptionnel, au bord de l'eau des bassins portuaires et du canal, un site jalonné par des architectures industrialo-portuaires, des anciens bâtiments industriels réappropriés par les acteurs culturels, et tout un imaginaire à révéler aux habitants et visiteurs. Deux-Rives, c'est aussi développer une métropole écologique et solidaire.

Cette ambition doit s'incarner dans chacun des échelles et projets du territoire. Elle se décline notamment par la démarche Ecocité et la mise en place du “référentiel aménagement et habitat durable” du territoire des Deux-Rives. »

Éric Bazard, Directeur général de la SPL Deux-Rives

“

1997 : j'ai 95 ans

On peut dire que je suis une vieille dame à présent. J'ai connu tant de choses qu'il m'est autorisé, je crois, à énoncer quelques grands principes. Enseignés du passé et surtout tournés vers l'avenir, je formule ce jour-là de bonnes résolutions. Ainsi je compte développer encore et toujours :

L'esprit coopératif qui constitue la base de notre différence, car il fait appel à l'association des hommes et des capitaux.

L'esprit de libre entreprise qui représente notre capacité à agir, entreprendre, investir et à réussir pour le bénéfice de tous. Notre patrimoine nous devons sans cesse le faire fructifier.

L'esprit d'initiative qui nous fait aller de l'avant pour améliorer nos performances au niveau du service, des prix et de la qualité.

L'esprit de conquête qui nous a toujours aidés à précéder les grandes mutations pour répondre aux souhaits légitimes des consommateurs.

L'esprit d'équipe caractérisé par cette solidarité exemplaire qui a toujours permis à l'équipe COOP d'affronter avec succès les diverses étapes de notre évolution.

L'esprit de services qui se traduit par notre volonté permanente d'être à l'écoute des consommateurs pour toujours mieux satisfaire.

L'esprit de compétition indispensable pour se maintenir à la place de numéro un de la distribution régionale.

L'esprit de responsabilités qui a toujours animé les gens et les administrateurs de COOP Alsace.

Dernier souffle

Le XXI^{ème} siècle arrive. Les mutations amorcées depuis plusieurs années déjà dans le secteur de la distribution se concrétisent avec l'essor des hypermarchés au détriment des petites surfaces et commerces de proximité. Des équipes entières quittent le Port-du-Rhin pour rejoindre de nouveaux entrepôts plus vastes et en phase avec les besoins de l'époque. Le groupe emploie 4 290 personnes en 2007 et compte près de 160 000 sociétaires. Une formidable embellie avant un brutal revirement de situation.

D'alliances en mésalliances avec de grands groupes concurrents, de tristes événements surviennent qui annoncent ma fin.

Janvier 2014, le Port-du-Rhin, cet endroit qui m'est si cher et avec lequel j'ai grandi, progressé, rêvé et presque tout osé, cette terre et ces bâtiments rivés à mon cœur autant qu'à mon âme, sont désertés par les services.

Ce triste jour d'hiver est le dernier de la COOP chez elle.

Les lumières s'éteignent.

Les rideaux se baissent.

Les portes claquent une ultime fois.

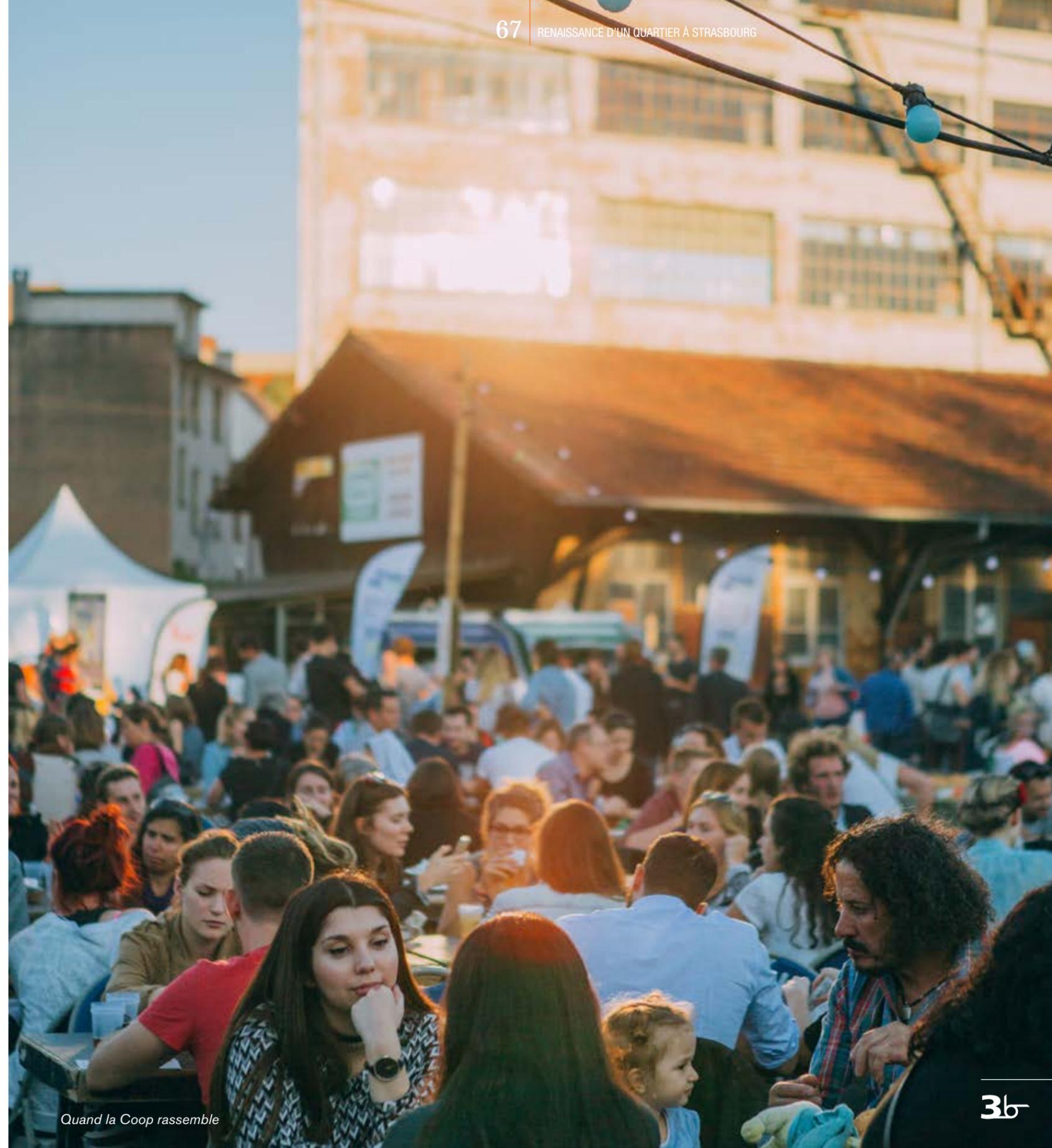
Silence ...

”

Quartier
COOP

Quand souffle l'esprit de la COOP

Vivre, partager, habiter, travailler, se retrouver, découvrir, s'émouvoir, créer, inventer : les murs de la COOP résonnent à nouveau d'une vie bouillonnante. Celle de ce XXI^{ème} siècle qui lui va si bien.



“

**Pourtant, il
me semble
entendre
encore des
voix...**

*Et même de la musique parfois.
Je crois rêver mais non, il y a bel et bien quelqu'un.
Ou plutôt quelques-uns.
Là-bas, dans l'un des ateliers autrefois dédiés
aux menuisiers, une poignée d'artistes se sont
installés.
Il y a donc à nouveau du monde ici. Et même
beaucoup de monde !
Comme ces jours d'automne où mes murs
tremblent à nouveau. Ce ne sont pas les coups
des machines ni le labeur des ouvriers, mais de
la musique. Et quelle musique !
C'est Ososphère, un tout jeune "festival électro".*

*À 116 ans, je ne mesure pas très bien ce que
veut dire "électro" mais quel bonheur de voir tous
ces gens chez moi. La vie revient à la COOP.*

”

Silence ...

66

Et ce n'est qu'un début...

Dès 2017, je m'étais bien douté que quelque chose d'important se préparait ici : j'avais perçu un son que je croyais oublié pour toujours : celui du tram qui effleure à nouveau mes clôtures...

Depuis, je reçois de nombreuses visites. Des heures durant on arpente mes rues, mes cours, mes passages. Les portes des ateliers et des entrepôts s'ouvrent en grand. Mes escaliers de fer chantent à nouveau sous le bruit de pas vifs et enthousiastes. J'assiste chaque jour à un ballet de véhicules en tous genres. On m'explore, on me commente, on me contemple, on m'examine ; on me mesure et me photographie sous toutes les coutures.

Je surprends ça et là des bribes de conversations : ça parle plans, projets, style, patrimoine, caractère, travaux, plantations, végétal, conservation, innovation, générosité, activités, familles, emploi, solidarité, économie, culture, mixité, émergence...

... ça parle Entre2Rives, Stras'coop, SAS-3B !

Joignant le geste à la parole, des équipes et engins s'activent. Plus qu'un lifting, et n'en déplaise à ma coquetterie, me voilà en (très) grand chantier pour retrouver belle allure.

De quoi faire honneur à mes voisins de part et d'autre du Rhin : les quartiers, les rues, les rives du fleuve, le port de plaisance, le port commercial : tout reprend vie. Le tramway a même programmé un nouvel arrêt exprès pour moi : Starcoop-Petit Rhin.

Bref : je suis en pleine effervescence !

99



Vivre à la COOP

c'est faire un choix

« Vivre à la COOP, c'est faire un choix. Le choix d'habiter dans un quartier vivant.

Les deux tiers des communes françaises comptent entre 1 et 1000 habitants, soit 400 à 500 logements. C'est cette échelle que nous avons retenue pour la COOP car c'est là une unité. Une unité de voisinage. Le Corbusier parlait d'unité de vie, moi je dirais plutôt un voisinage. En l'occurrence, celle de gens qui choisissent d'être là, entourés d'expos, de restaurants, de vie. C'est vraiment une ville dans la ville, un village au final. Il faut avoir envie d'être un endroit comme celui-ci. Il faut aimer la vie, la ville, le mouvement, l'art. Il est important aussi d'adhérer à l'histoire de la COOP. Cette histoire qui donne du sens et détermine son identité aujourd'hui.

C'est-à-dire un quartier dans lequel il y a une forme de coopération entre les gens. Une forme de vie qui fait que l'on n'est pas juste dans un appartement, enfermé dans un bâtiment neuf avec des vigiles en bas.

On est ici dans un endroit où l'on partage quelque chose avec ses voisins, où on peut fleurir son balcon, échanger des graines, faire arroser des plantes quand on part en week-end.

On se retrouve aussi sur la place, dans l'ilot. Il est important que les gens puissent se réunir, déjeuner ensemble, s'installer, boire un verre, lire un livre.

On ne peut pas seulement compter sur la collectivité pour faire ça, il faut aussi qu'il y ait une dimension d'entraide et de partage au niveau d'un ilot. En imaginant ce quartier, on a raisonné sur la façon d'y vivre.

Vivre ensemble. »

Alexandre Chemetoff



Quartier
COOP

Rebâtir la Coop

l'art de la co-construction

SAS-3B et ses partenaires réinventent la Coop pour la faire entrer de plain-pied dans une nouvelle ère. De la silhouette singulière de cette nouvelle construction jusqu'aux matériaux et équipements en passant par les volumes et traitements végétaux des extérieurs, nous vous proposons une nouvelle façon d'habiter à Strasbourg.



Hervé Meyer

Directeur agence Alsace, SAS-3B



« Les Alsaciens sont sensibles à la COOP. Elle évoque des souvenirs à toute une génération : une course faite en tenant la main de nos grands-parents pour les uns, la collection et le collage des timbres COOP pour les autres, etc... Elle agit sur le sentiment collectif comme une madeleine de Proust, en faisant remonter des sentiments que l'on ne peut pas décrire.

Lorsqu'un concours est lancé, l'équipe de SAS-3B évalue et analyse ce qu'il est possible de faire avant de prendre la décision d'y participer.

Ce concours est très particulier, il est à la fois une opération immobilière dans ce qu'elle a de technique et d'esthétique, mais il s'agit ici également de redonner une vie à ce site qui représente notre histoire sur le dernier siècle.

Cette dimension nous a décidés à faire une proposition forte, allant pleinement dans le sens de la vision d'Alexandre Chemetoff.

Le projet que nous proposons aujourd'hui, résulte de la rencontre et de la conjugaison de personnes, de métiers, de cultures et de (forts) caractères. Chacun a cherché à dépasser le cadre habituel de son métier pour comprendre les nécessités et les exigences des autres. Il suit trois lignes directrices fortes. La première est celle d'une architecture située : nous sommes à Strasbourg, en Alsace. La seconde concerne la préservation d'un patrimoine qui est réinterprété de façon contemporaine (et non moderne !). Et enfin, la troisième relève d'une évidence : le temps linéaire a un effet sur les bâtiments qu'il ne faut pas cacher.

Aussi, nous choisissons des matériaux qui évolueront dans le temps en prenant une patine (le cuivre, la chaux, l'aluminium brut etc...). Nous souhaitons que notre opération vieillisse comme un bon vin.

Autour des bâtiments, nous avons voulu une végétation luxuriante, qui rendra les lieux agréables, ombragés. Il s'agit également de faire un rappel des larges espaces verts qui composent la ZAC des Deux-Rives avec notamment le Parc du Petit Rhin qui sera créé deux pas à l'ouest de la COOP.

Ce projet est conçu par une équipe composée de LOFT COMPANY, partenaire avec lequel nous avons concouru. DRLW est l'agence d'architecture retenue pour la rénovation de l'administration

dans laquelle nous proposons des bureaux commercialisés sous le nom de Stras'coop dans lesquels siègera le KaleidosCOOP. NUNC est le cabinet d'architectes en charge de la construction des logements neufs du programme nommé « L'Entre2Rives ».

Il ne s'agit pas de se glisser dans la veine architecturale du moment, d'obéir à une mode, de transposer une formule qui a fonctionné ailleurs. Ici, c'est différent. Le respect des lieux nous inscrit dans la suite, la continuité de l'existant. C'est un site pour lequel on écrit une nouvelle histoire à partager avec celles et ceux qui vont faire le choix d'y loger, d'y travailler et qui y seront bien.

Cet ensemble est unique en son genre, connecté à la ville, à l'Allemagne par le tram et par les transports doux. Il se situe dans une ambiance portuaire et industrielle, dans un lieu où se déploie déjà une offre très riche d'activités culturelles et de loisirs.

Voilà un lieu de vie à part entière. Une vie à la fois douce et intense en phase avec son temps et qui fait renaître de la plus belle façon ce patrimoine matériel et immatériel de la COOP. »

« Nous avons souhaité préserver le patrimoine de la COOP tout en faisant entrer des éléments qui répondent aux besoins d'aujourd'hui. Ce faisant, du plus évident au moindre détail, de la silhouette d'une toiture à la couleur d'une tuile ou la forme d'un chéneau, rien n'est laissé au hasard. Tout fait sens. »

Hervé Meyer



Réunion de travail sur la nouvelle Coop avec la SPL Deux-Rives et Alexandre Chemetoff



Habiter à la COOP

L'ENTRE 2 RIVES
Quartier COOP
par 3b
Aménageur et promoteur

Louis Piccon, architecte des logements, agence Nunc



Pour notre agence, c'est à la fois un défi et une continuité dans les réflexions et démarches qui animent nos équipes sur la plupart des projets : comment faire une architecture d'aujourd'hui qui dialogue avec une histoire précédente ?

Ici, et sur ce thème, chaque élément a fait l'objet de dialogue avec nos partenaires SPL Deux-Rives, SAS-3B et Alexandre Chemetoff.

Quelques exemples : comment traiter les quais qui courent le long des bâtiments à 1,20m du sol et donc les rez-de-chaussée ? Quelle densité et quel rythme d'ouvertures dans les toitures pour quels effets attendus ? Et de ces toitures très pentues, comment gérer les eaux pluviales ? Les chemins de pluie ne sont ici pas cachés comme on le recherche habituellement dans les architectures contemporaines, mais au contraire mis en scène. L'eau quant à elle alimente la végétation que l'on a voulu luxuriante au plus près des immeubles.

Dans ce parti-pris architectural très fort, on retrouve les codes industriels de la COOP, mais aussi d'autres inspirations strasbourgeoises.

Dans la rue des Francs-Bourgeois, on a des bâtiments de grande longueur avec, en rez-de-chaussée, un passage couvert par des arcades.

Ce que nous retrouvons ici avec des locaux d'entrée très ouverts sur la rue. Ce rapport à la rue et à l'extérieur est important et participe largement de l'accueil et de la qualité de vie de ces nouveaux bâtiments.

Des bâtiments très marqués par le rapport au sol et à la végétation qui nous rappellent qu'Alexandre Chemetoff est avant tout un paysagiste.

« Le traitement végétal luxuriant accentue l'effet d'espace et préserve l'intimité. »

Une forêt luxuriante et des espaces de jardins s'étirent le long des bâtiments. Au rez-de-chaussée, aucun logement ne donne directement sur la rue. Depuis les appartements des logements des 5 premiers niveaux, cette vision renforce l'impression d'espace et préserve l'intimité. Depuis les appartements sous les toits, la vue surplombe la canopée et s'évade vers le centre-ville. Depuis la tour, d'autres panoramas s'offrent aux résidents, des Vosges au port fluvial et jusqu'à la Forêt-Noire. Autant de propositions pour les habitants qui trouvent ici un parcours immobilier complet.

Dans un cadre pareil, on aimerait faire une architecture qui s'inscrit dans le temps tout en étant de maintenant. Ne pas dater, c'est ne pas vieillir. Tout un programme pour nous qui avons baptisé notre agence "Nunc" ».

*NUNC du latin signifie maintenant.
Hic et nunc : ici et maintenant*

« Nous sommes entrés dans le projet à l'occasion d'une consultation pour laquelle notre candidature a fait l'objet d'un choix commun de la part de la SPL Deux-Rives, Alexandre Chemetoff et de la SAS-3B.

C'est dans cet esprit collaboratif que nous intervenons sur la construction des 137 logements de « la nouvelle administration ». Il s'agit d'un imposant ensemble érigé à l'est de l'ancienne administration, en parallèle de celle-ci. La silhouette de cette nouvelle construction est singulière puisqu'elle se compose d'un premier bâtiment tout en longueur qui s'élève sur 5 étages surmontés de 4 étages en toiture. À son extrémité nord, une tour de 16 étages complète l'ensemble. Tout l'enjeu était de revisiter les standards archétypaux de Strasbourg et de la COOP selon les lignes données par Alexandre Chemetoff.



« Nous avons choisi de traiter les toitures en cuivre. C'est un matériau que j'aime tout particulièrement. Il sait vieillir, se patiner doucement, du brun foncé au vert, comme le toit de la Cathédrale. »

Louis Piccon

Un parcours immobilier complet

Du studio au très grand appartement, L'Entre2Rives propose une grande diversité d'allures et de styles. Entre les rez-de-chaussée en jardins et les appartements en toiture, les vues, les volumes et le traitement des espaces permettent à chacun de trouver sa façon d'habiter le quartier Coop. Un programme de logements ultra connectés à son environnement proche et à l'agglomération, tout en étant très en phase avec les désirs, les tribus et les modes de vie d'aujourd'hui.

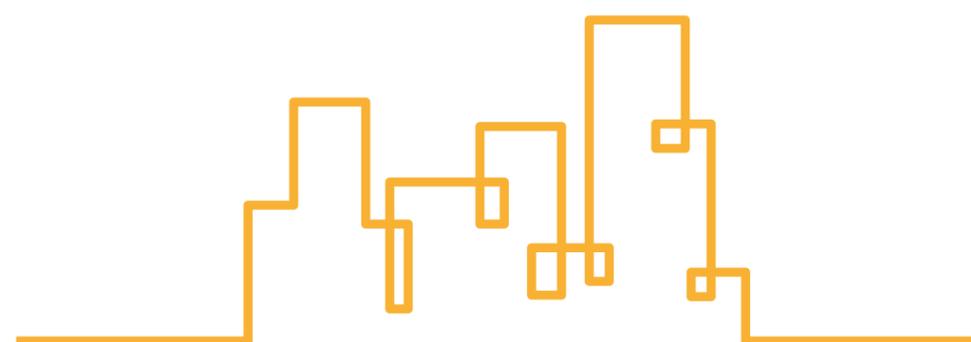


« On a voulu créer une place de village, dans l'esprit de ces Stammtisch que l'on connaît en Alsace. Les longues tables d'hôtes autour desquelles on se retrouve. Il y aura aussi un barbecue, une table de ping-pong et des espaces pour se sentir bien. »

Hervé Meyer



Travailler à la COOP



stras' coop

par **3b**
Aménageur et promoteur



Jean-Marc Lesage, architecte en charge de la rénovation des bureaux Agence DRLW

« Mulhousien d'origine, j'ai eu la possibilité de travailler à la conservation et la reconversion de magnifiques sites industriels qui sont font partie

aujourd'hui du patrimoine architectural alsacien pour la période allant de la fin du XIX^e siècle jusqu'au milieu du XX^e siècle.

La Coop est, par sa taille, son histoire et la qualité de ses bâtiments un site exceptionnel tant en terme de qualité de construction qu'en terme de valeur patrimoniale.

À la Coop, les bâtiments reprennent les formes classiques, pour l'époque, de l'architecture rhénane ; néanmoins les structures porteuses font appel au mixage entre les premiers bétons, la brique, le grès et les enduits à la chaux.

Il s'agit donc d'une conception très moderne pour son temps qui révèle un vrai travail de collaboration entre architectes et ingénieurs.

Pour les bureaux, nous avons travaillé sur la petite boulangerie et les ailes ouest et centrale de l'ancienne administration. C'était à l'origine un quartier d'architecture de bureaux. On a fait le choix de respecter et mettre en valeur la sobriété rhénane du site, sans faire de pastiche.

On a introduit par contre, de nouvelles pièces architecturales contemporaines pour apporter de la lumière et de la modernité : des lucarnes en toitures, des coursives et des balcons en métal léger pour prolonger les espaces intérieurs.

Très symbolique du lieu et du passé est présente sur le site une cheminée. Je suis vraiment heureux que nous

ayons pu la préserver car ces ouvrages sont rares à Strasbourg. Au-delà de la perspective qu'elle offre sur le site, elle trouve une fonction nouvelle : un escalier de secours vient s'enrouler autour d'elle. Dans le respect de l'esprit d'Alexandre Chemetoff, nous avons travaillé avec Serge Gross, l'architecte paysagiste de l'équipe, pour imaginer ici une structure contemporaine, en métal léger elle aussi, qui devient support de végétation.

« Nous proposons ici des bureaux hors normes et non transposables, avec une dimension très humaine »

Le traitement des espaces extérieurs laisse beaucoup de place au végétal, une composante essentielle du quartier. À l'intérieur, les finitions ne sont pas standards. On laisse visibles les structures du bâtiment tout en apportant un traitement et une ambiance acoustique et lumineuse soignés.

Telle qu'elle est conçue, cette offre immobilière de bureaux s'adresse à des personnes sensibles au patrimoine et à l'histoire. Les bureaux Stras'coop offrent une approche du lieu de travail qui n'est pas seulement un outil fonctionnel et économique, mais un choix de vie.

Un réel parti-pris. C'est un site très attractif et séduisant pour tous types de sociétés et d'activités, particulièrement pour les entreprises qui touchent à la création. Comme la nôtre par exemple. »

Stras'coop

des bureaux atypiques dans un patrimoine hors du commun

Au cœur d'un environnement culturel, transfrontalier et industriel, le programme de bureaux Stras'coop fait tout particulièrement écho aux besoins d'aujourd'hui. Il se prête notamment à des secteurs d'activités tels que :

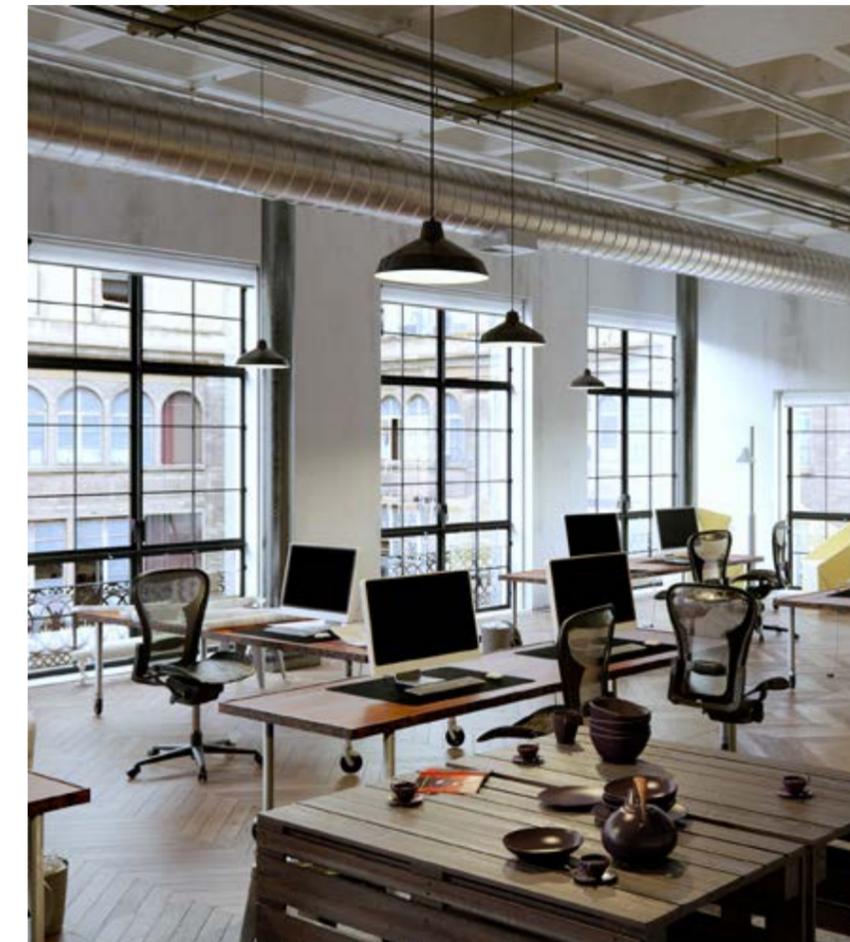
- la communication et la publicité,
- la photographie et la vidéo,
- le design,
- l'informatique,
- les entreprises et opérateurs créatifs, artistiques et de spectacles...

Les entreprises et structures qui font le choix de s'installer à la COOP sont animées d'un même état d'esprit éco-responsable, d'une sensibilité aux valeurs de solidarité et de partage et d'une dynamique qui les poussent vers l'audace et l'innovation.



« Nous avons préservé le bâtiment « l'ancienne administration » pour installer des activités tertiaires. Au-dessus des bureaux occupés par KaléidosCOOP, sur 4 étages nous proposons des espaces où se déclinent deux ambiances très différentes : du 2^{ème} au 4^{ème}, c'est un décor industriel qui s'organise entre les poteaux et poutres en béton d'origine et laisse les gaines et chemins de câbles apparents. Au 5^{ème}, les poutres et charpentes en bois confèrent un tout autre caractère aux espaces de travail au bénéfice d'une très belle hauteur sous plafond. Les vastes lucarnes rapportées en toitures donnent beaucoup de lumière et une vue incroyable sur l'environnement. Dans un bâtiment unique, ce sont deux ambiances radicalement différentes pour des lieux de travail que l'on imagine particulièrement propices aux activités de création. »

Hervé Meyer



KaleidosCOOP : dans le prisme de l'emploi transfrontalier



« Avec l'ensemble de nos partenaires, nous partageons les mêmes valeurs alternatives et solidaires. KaleidosCOOP est un lieu de vie et d'échanges, un lieu de mixité, de ressource et d'accompagnement au service de tous, pour faciliter et dédramatiser l'accès à l'entrepreneuriat et à l'emploi, de part et d'autre du Rhin. Nous sommes très impatients d'investir ce nouveau quartier et ce lieu symbolique de notre élan collectif ».

Agathe Binnert,
directrice adjointe de la Maison de l'Emploi à Strasbourg.

Nous sommes dans les anciens locaux de la boulangerie. Un lieu emblématique du site et de son histoire s'il en est. C'est ici que s'installent les équipes de KaleidosCOOP : Pôle Transfrontalier de coopération Économique.

Initié en 2015, cette initiative rassemble les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire, les acteurs de l'emploi et les entrepreneurs. Une solution emploi à 360° avec un grand angle braqué sur l'autre rive du Rhin où le taux chômage n'est que de 3%.

KaleidosCOOP a pris racine dans le projet immobilier de bureaux qui se déploie sur 2800 m² répartis entre le RDC et le premier niveau du bâtiment, ainsi que sous la verrière.

Espace d'accueil, de travail mutualisé, de co-working, d'événementiel, centre de ressource, vitrine, cafétéria : KaleidosCOOP est un tiers-lieu, animé de rencontres, de réunions, formations et échanges entre structures et personnes, porteurs de projets, demandeurs d'emplois, de services, de conseils.

La COOP devient ainsi un lieu totem, incarnant le programme transfrontalier de KaleidosCOOP. Une structure co-pilotée par La Maison de l'Emploi (pour le développement économique et l'emploi), la CRESS (pour le volet social et solidaire) et COOProduction (pour l'entrepreneuriat).

Plus d'infos :
www.kaleidos.coop

Services compris



Une solution de garde pour les petits

Une offre de service en phase avec son temps et avec vous.

Les familles du quartier trouveront sur place une solution de garde pour leurs bouts de chou, dans l'esprit des lieux. Une structure et des personnels habilités par les services départementaux compétents pour accueillir les plus petits au plus près du travail et/ou du domicile de leurs parents.



Une conciergerie

Un concept de services du quotidien qui s'adresse aux entreprises comme aux particuliers qui vivent et travaillent dans le nouveau quartier COOP.

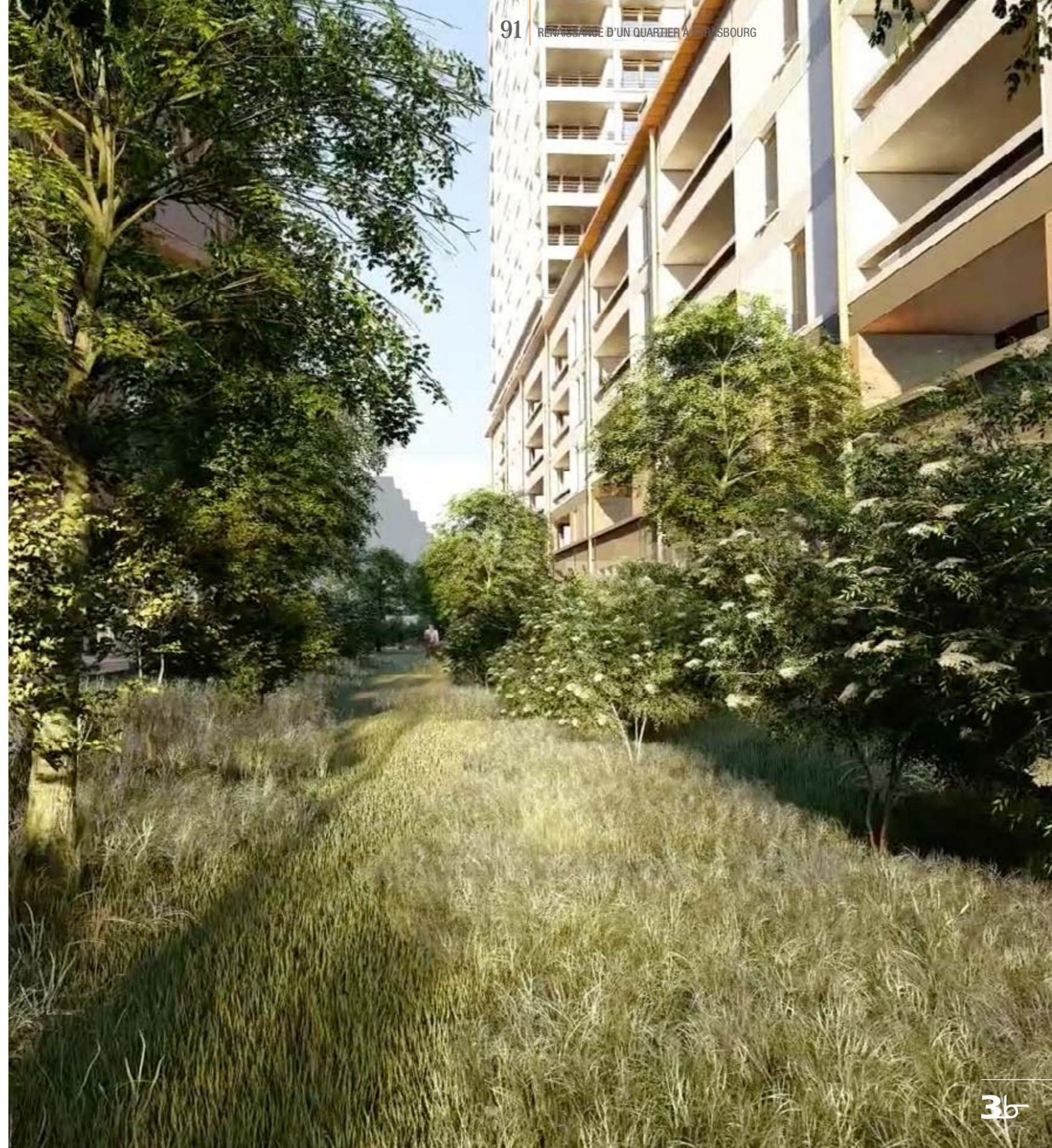
Poser une étagère, désherber une platebande, déposer une veste au pressing, faire réparer le talon de sa chaussure ou repasser ses chemises, trouver un coach sportif, poster ou réceptionner un colis : la conciergerie simplifie la vie !

Quartier
COOP

Un espace en vert et pour tous

« Dans ce quartier, la diversité des espaces est telle que l'on habite dans un jardin, on travaille, on se croise et on se retrouve dans une allée plantée, on déjeune sur la place de village, on échange au détour de la serre. Il y a une vraie vie de partage dans les espaces, dans les rues, dans les jardins... On a envie d'habiter ici pour le caractère des lieux, mais aussi pour l'intimité, la confidentialité qu'offre le traitement végétal ».

*Serge Gross
Architecte Paysagiste - acte2paysage*



Mobilités douces, jardins, espaces boisés et préservés

« Au-delà même des bâtiments, sur le site de la COOP, il subsiste des pavés et des rails de chemin de fer... Quand on a visité le site avec les gens de Kehl am Rhein, il y a un mot que j'ai retenu, c'est "Industrieharm". L'idée qu'en gardant une trace de l'activité industrielle, on donne du charme au lieu.

À cet *Industrieharm* se mêle ici le végétal. On trouve notamment de grands arbres. Des sujets rares et isolés comme des noyers ou des mirabelliers, à préserver évidemment. Et puis des bosquets plantés de charmes et aussi des arbustes et buissons à l'expression plus ou moins sauvage, qui indiquent que la nature a commencé à reprendre ses droits, au plus près des bâtiments.

Cela fait référence à certains quartiers de Strasbourg et dans la Neustadt notamment où le trottoir ne vient pas le long des maisons. Il y a là un espace jardiné, planté de rosiers, de glycines ou de vignes vierges qui compose un espace intermédiaire entre le privé et le public. Un espace d'échange privilégié entre le dedans et le dehors. C'est ce que l'on appelle les seuils vivants.

Ce que nous avons décidé de reproduire au pied des immeubles de la COOP en plantant de la vigne vierge, des glycines, du houblon qui vont grimper et envahir les murs. On encourage aussi les gens à fleurir les balcons, à s'approprier les lieux.

De ces espaces végétaux découlent une organisation, des aménagements et des opportunités : valoriser ses déchets organiques pour produire du compost, récupérer les eaux de pluie pour arroser, encourager la végétation à se développer, à faire de l'ombre et donc rafraîchir naturellement l'espace urbain au bénéfice de tous...

Cet écosystème qui se met en place, c'est de l'écologie dans le sens où ça parle de notre environnement et des interactions qui s'y génèrent. »

Alexandre Chemetoff

« Plus qu'environnement, je retiens ici le terme "ambiente" qu'emploient les italiens. Il dit plus de choses car il introduit une notion esthétique. Une référence au traitement à la fois végétal et esthétique du site de la COOP. »

Serge Gross



Ambiance de sous-bois et îlot de fraîcheur entre deux bâtiments

Le Parc du Petit Rhin

Canal de verdure

Henri Bava, urbaniste-paysagiste de l'agence TER en charge de l'aménagement à l'échelle du périmètre de la zone Deux-Rives, s'est inspiré de l'histoire de Strasbourg pour imaginer le Parc du Petit Rhin.

Jusque dans les années 1950 où il fut rebouché, entre le fleuve et les bassins, s'étirait un canal. Cet espace de nature longtemps oublié, reprend sens aujourd'hui avec la création d'une généreuse coulée végétale qui s'insinue dans le tissu urbain pour offrir des espaces récréatifs et sportifs aux riverains.

Implanté en lieu et place de l'ancien canal, le Parc du Petit Rhin tire pleinement parti du caractère sauvage des lieux. Une pièce de nature préservée par une gestion extensive qui renforce l'attractivité et l'identité des quartiers qui le bordent.

À deux pas de la Coop dont il accentue encore la tonalité et l'ambiance végétale, le Parc du Petit Rhin rejoint au sud le Jardin des Deux-Rives.

Lieu de vie, de promenade et de respiration pour les riverains et promeneurs, le nouveau Parc du petit Rhin joue aussi un rôle de corridor écologique pour la faune, entre les forêts de la Robertsau et du Neuhof.



« Dans le projet de la COOP, le végétal tient une place essentielle, avec un soin tout particulier porté au traitement des espaces verts et des interstices. Cette tonalité verte se renforce encore avec la connexion directe du quartier au Parc du Petit Rhin. Un environnement promesse d'une vraie qualité de vie pour les riverains ».

Hervé Meyer



Premières illustrations du futur Parc du Petit Rhin, SPL Deux-Rives

“

Le jour, la nuit, en semaine comme le week-end, les jours ordinaires et jours de fêtes :
je redeviens un lieu de vie à part entière où se réinventent cette culture et cet état d'esprit, coopératifs et transfrontaliers qui me sont si chers. Fidèle à mon âme, mon histoire et mes valeurs, mais résolument tourné vers l'avenir et la modernité, je ne pouvais rêver plus belle renaissance. Mes premiers habitants continueront à écrire l'histoire, leur histoire.

”



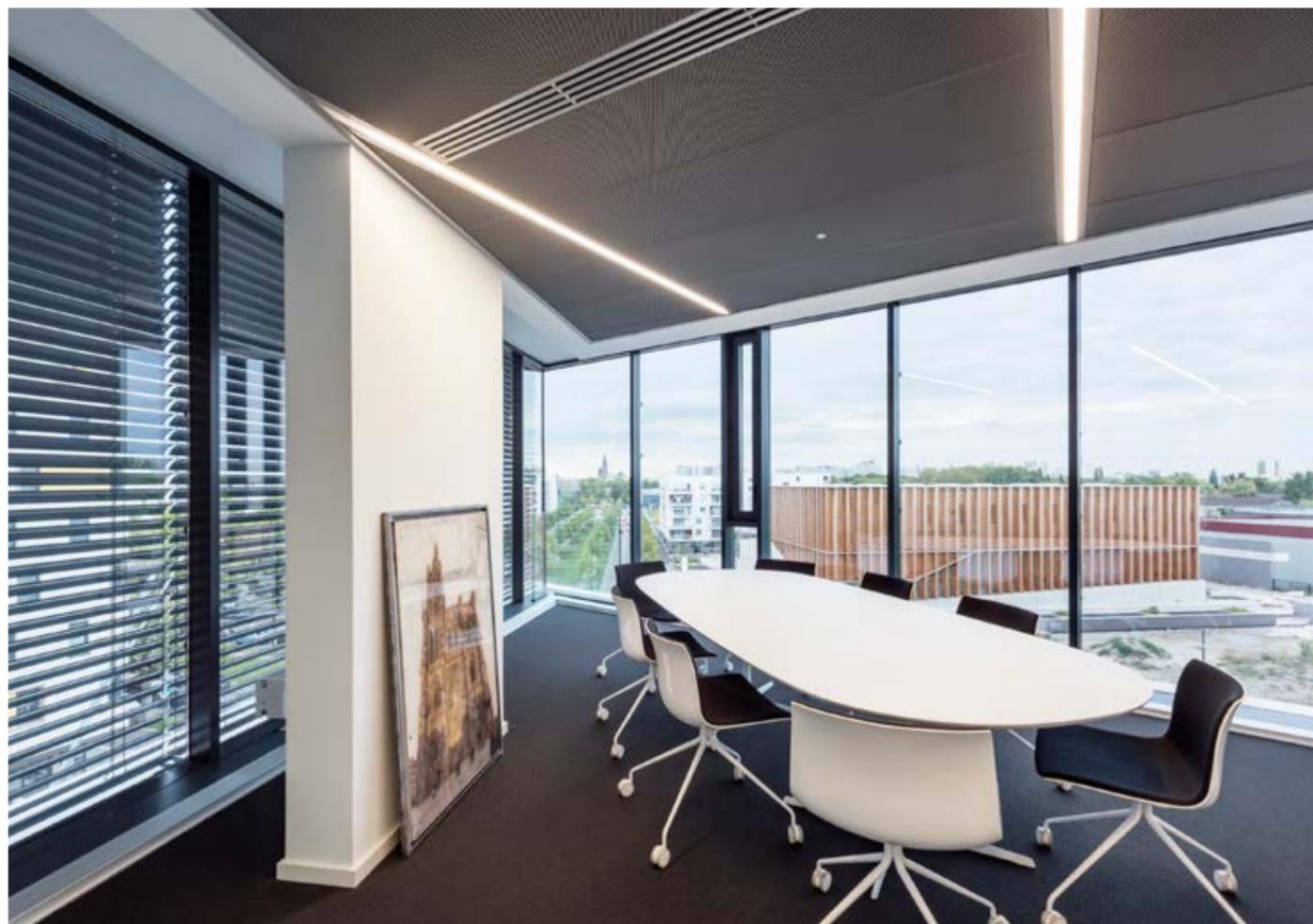
Vivre, travailler, se divertir,
se révéler à la COOP,
un vrai choix de vie, des émotions à l'infini ...



SAS-3B

à vos côtés

Interlocuteur privilégié des collectivités, nous répondons aux principaux besoins immobiliers des territoires dans le cadre de projets de développement ou de réaménagement urbains. Écoute, dialogue, expertise et innovations nourrissent une approche globale qui intègre les évolutions démographiques et sociétales pour dessiner avec nos clients et partenaires, les paysages de demain.



Salle de réunion - siège social de SAS-3B

NOS VALEURS

Respect

Valeur cardinale s'il en est, le respect. Respect du patrimoine architectural et de l'histoire d'un territoire. Nous nous inspirons de l'existant pour proposer une vision urbanistique et des projets immobiliers cohérents, séduisants et en phase avec leur époque, par leur style, leur confort, leurs performances énergétiques. De fait, c'est le respect des habitants qui trouvent pleinement leur place dans la collectivité où le « bien vivre ensemble » prend tout son sens. Respect des budgets, des contraintes et des envies de nos prescripteurs : parce qu'un projet urbanistique et immobilier ne ressemble à aucun autre et qu'il porte l'identité de son territoire comme des hommes et des femmes qui l'érigent.

Respect de l'environnement, des grandes préoccupations contemporaines et des générations futures.

Proximité

Du premier contact et à chaque phase des projets qui nous animent, la proximité est au cœur de notre stratégie. Ainsi nous sommes constamment à l'écoute et en relation avec nos partenaires, collectivités, bailleurs publics ou porteurs de projets privés. Cette présence sur le terrain garantit une connaissance pointue des besoins et des enjeux locaux de chacun. Elle nous permet de proposer des solutions co-construites et naturellement sur-mesure. Cette expérience et cette connaissance personnelle de nos interlocuteurs, nous permettent de nouer des contacts privilégiés sur le terrain, d'anticiper les contraintes que pourraient rencontrer les maîtres d'œuvre pour les écarter le plus tôt possible. À la clé, c'est un gain de temps, de performances et de pertinence dans la réalisation de projets réellement en phase avec les territoires et les besoins de nos partenaires.

Savoir-faire

Parce que la terre constructible est un bien précieux, nous mettons en œuvre toute notre expertise et mobilisons l'ensemble de nos ressources internes et externes. Ressources humaines, techniques et matérielles que nous orchestrons avec rigueur au service de chaque projet et au plus près des réalités de terrain, pour générer des programmes innovants, durables et soignés dans les moindres détails. Nous bénéficions d'une connaissance fine du territoire Grand Est, de l'environnement des marchés publics et des contraintes des collectivités, autant que nous à sommes à l'écoute des attentes des investisseurs privés. Des atouts forts qui nous permettent de proposer une approche globale des marchés qui nous sont confiés, sur les plans technique, administratif, réglementaire et urbanistique.

NOS MÉTIERS

Promoteur immobilier

Nous assurons la responsabilité économique du projet et engageons les financements -sur fonds propres et/ou emprunt bancaire- pour le mener à bien. Nous pilotons ensuite l'ensemble du chantier, du premier coup de crayon à la commercialisation des biens immobiliers.

Aménageur foncier

Nous intervenons de la viabilisation d'un site au projet immobilier en passant par le plan de division.

Foncière

SAS-3B possède également une société foncière pour piloter la gestion et l'exploitation d'un portefeuille de biens immobiliers. Notre activité Foncière parfait ainsi la stratégie de complémentarité de nos métiers et notre position d'ensemblier urbain.

Engagement

Aménager un espace urbain, c'est engager tout un territoire pour l'avenir. Un enjeu sociétal fondamental qui nous guide dans chacune de nos réalisations.

C'est une grande responsabilité que nous assumons au quotidien. Bien plus que des logements et bureaux, nous construisons des cadres de vies, au plus près des réalités, envies et besoins des gens, de celles et ceux qui vivent, travaillent et circulent dans les nouveaux ensembles immobiliers et quartiers que nous érigeons.



«Le grand angle» - siège social de SAS-3B

Remerciements & crédits photos

Remerciements

Monsieur Alain Fontanel
Monsieur Éric Bazard
Madame Alice Frémeaux
Monsieur Alexandre Chemetoff

Crédits photos

Vincent Muller - Jérôme Dorkel - Éric Rohmer
SPL Deux-Rives - Agence Alexandre Chemetoff et associés
Shutterstock.com

Tous droits réservés © 2018 par SAS-3B
Directeur de la publication : Monsieur Georges Bousleiman
Coordination : Hervé Meyer, Thierry Vellard et Julien Winter

Conception éditoriale & rédaction : Anne Chauveau

Réalisation : PROSPECTIV*, Colmar

Imprimé en UE



138 Avenue du Rhin - 67100 Strasbourg
03 88 66 44 01

www.sas-3b.net www.quartier-coop.fr



sas-3b.net