



En lieu et place d'une usine coopérative devenue une sombre friche, un nouveau morceau de ville dessiné pour faire le trait d'union entre le centre et l'ouest de la ville. Photos DNA/Laurent RÉA

STRASBOURG

# Quand l'idée risquée d'un quartier à la COOP devient réalité

**Ciment frais et briques d'antan : en cinq ans, le quartier de la COOP a germé sur les vestiges d'une usine. Le promoteur 3B a inauguré une tranche dévolue à l'investissement privé, soit la bagatelle de 25 000 m<sup>2</sup>. Un nouveau morceau de ville qui ne se veut pas une ville nouvelle.**

Au 17<sup>e</sup> étage de la tour dominant désormais le site, un appartement à la vue époustouflante illustre, avec la coquetterie de rigueur à pareille altitude, le concept de départ. Il s'agissait de transformer le site industriel à l'abandon depuis 2014 non pas en quartier déconnecté, mais en trait d'union urbain entre l'extrémité Est de la Neustadt et les rives du Rhin.

Sur la terrasse d'un attique à nul autre pareil en ville, 50 m au-dessus des pâquerettes, le panorama vaut confirmation. Vers la gauche, les abords du fleuve et l'Allemagne comme à portée de main. Côté opposé, un très fameux jalon à l'horizon : la flèche de la cathédrale. Le regard porte sans difficulté de l'un à l'autre depuis le toit tout neuf de la COOP, faisant office de point milieu.

Pour en arriver à faire pousser ici du béton, ça a été coton, se souvient Georges Bousleiman, le patron du promoteur désigné en 2017 sur concours. Les difficultés juridiques et administratives, « usantes », il ne les a pas oubliées. Le casse-tête n'a pas été qu'immobilier et il semble lui-même épaté du chemin accompli, au moment d'accueillir des centaines d'invités, dont beaucoup de politiques, à l'inauguration du quartier.

« On a failli jeter l'éponge »

À ce jour, 80 % des 10 000 m<sup>2</sup> de logements en propriété ont trouvé preneurs. Près de la totalité des 10 000 m<sup>2</sup> de beaux bureaux ont des destinataires. Et les 5 000 m<sup>2</sup> d'habitats participatifs, sous forme de lofts, sont allés leur train. C'est plus qu'un soulagement pour la SAS 3B qui a investi 63 millions sur le site, dont un cinquième en engagements irrévocables avant même commercialisation. En particulier, « la foncière 3B a acquis en blanc une partie des bureaux pour 7 millions d'euros ».

Le risque était grand, les tensions n'ont pas manqué, y compris avec l'aménageur de toute



Alexandre Chemetoff, architecte-conseil et urbaniste du site, qui n'a surtout pas voulu que l'on crée sur un patrimoine historique une ville nouvelle.

la zone missionné par l'agglomération, la Société publique locale des Deux Rives. « Maintes fois on a failli jeter l'éponge », dit la SAS 3B, « mais le résultat est là, pour un projet atypique et complexe dont le schéma servira d'exemple demain dans d'autres villes de France. »

**Des mondes différents se côtoient là**

Un homme, au 17<sup>e</sup> étage de la tour COOP observait avec une attention particulière les bâtiments à ses pieds, mêlant ateliers d'artistes et réserves de musée, tiers-lieu associatif et aussi immeuble chapeauté de cuivre, lieux de convivialité et espaces en devenir. Alexandre Chemetoff est l'architecte conseil sur ce nouveau quartier « depuis sept ans », celui qui en a dessiné les répartitions et les volumes, les hauteurs et les implantations.

Depuis l'origine, sous la municipalité précédente, il a milité pour « un urbanisme non pas de rupture mais dans la continuité », s'appuyant le plus large-

ment possible sur le patrimoine existant. Avocat d'une « architecture située », en résonance avec le contexte historique, il se félicite de la diversité agrégée des lieux et des destinations. Il voit se côtoyer là des mondes différents, des gens qui « sinon ne se croiseraient pas, » ravi de pouvoir « refaire une ville d'aujourd'hui sur l'héritage de la COOP ». En somme, non pas une œuvre hors-sol mais une extension de ville – bien plus qu'une cité nouvelle et sans âme.

« C'est un projet qui a été très coopératif », assure-t-il en clin d'œil, mené en liaison avec les architectes de chaque programme et une multitude d'intervenants politiques, réglementaires immobiliers ou de représentants des usagers actuels et futurs.

« L'urbanisme est l'art de dialogue », ajoute-t-il. Et il n'est pas du tout mécontent de l'intégration de projets aussi variés, quand bien même il a fallu réviser le plan de masse ou certains dessins : « On peut s'occuper de tout sans pour autant faire un

projet dans sa globalité », philosophe cette figure de l'architecture (Grand prix de l'urbanisme 2000).

**Surtout pas « un endroit à part »**

Entre la réfection de la cave à vins et la conservation de l'antique maison des syndicats, entre la reconversion de la vieille boulangerie et la transformation d'ateliers en logements et bu-

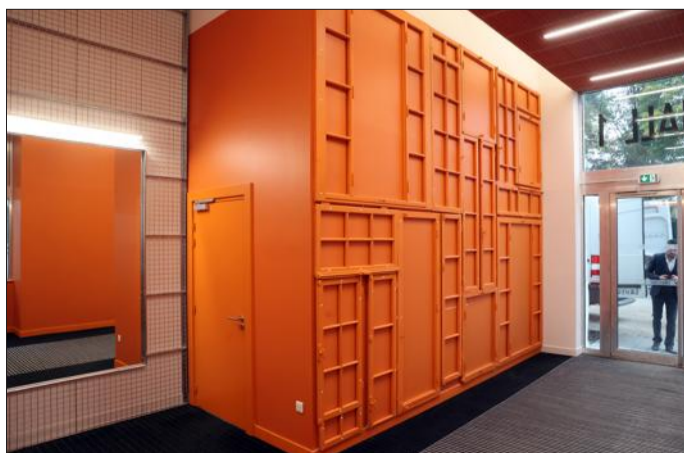
reaux, les fondations de l'ex-COOP servent de socle à un quartier qui a pris une silhouette très caractéristique.

Georges Bousleiman, au bout de tracas à l'échelle du programme, apprécie que soit préservée, pour une large part, l'identité de locaux industriels inscrits dans le paysage du Port-du-Rhin. En écho, Alexandre Chemetoff se satisfait que, en établissant des règles du jeu qui lui sont chères, on soit parvenu selon lui à éviter que la COOP ne devienne « un endroit à part en ville ». Au prix certes d'une certaine plasticité dans les projets (l'idée d'une salle de spectacle a été évacuée). Mais avec en gain une mixité d'usage que l'on pourrait qualifier, si l'on osait, de moderne.

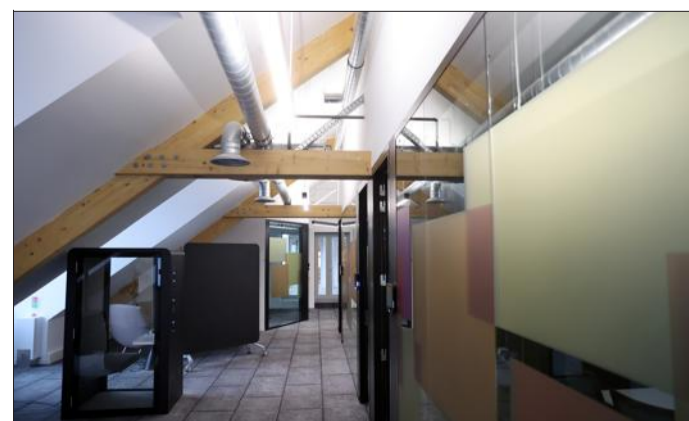
Cette superposition d'intentions se lit dès l'antichambre d'un immeuble cosu de bureaux où un cabinet de consultants s'est installé. Dans cette entrée au décor contemporain trônent d'anciens cadres de fenêtres récupérés de l'usine environnante, peints d'un orange soutenu. Plus qu'un détail, un manifeste : la couleur des temps présents sur un support fortement évocateur du passé.

DIR

Notre diaporama et notre vidéo sur dna.fr



Dans l'entrée d'un immeuble cosu, les anciennes fenêtres de l'usine rappellent la vocation originelle du lieu, recolorées au goût du jour.



L'un des plateaux de bureaux, 1 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, occupé par une grande société de consulting.