



# Est

BAS-RHIN • HAUT-RHIN • MEURTHE-ET-MOSELLE • MEUSE • MOSELLE • VOSGES • CÔTE-D'OR • NIÈVRE • SAÔNE-ET-LOIRE • YONNE • DOUBS • JURA • HAUTE-SAÔNE • TERRITOIRE DE BELFORT

Responsable régional, Laurent Miguet  
9, place Kléber, 67000 Strasbourg • Tél. : 03.88.32.26.48 • Fax : 03.88.32.32.23 • laurent.miguet@groupemoniteur.fr

## STRASBOURG

# Le promoteur 3 B monte en selle

Avec Le Grand Angle, la promotion immobilière privée apporte un coup de pouce inédit au mode cyclable. 232 arceaux à vélos équipent les 132 appartements de cette opération inscrite au programme EcoCité de Strasbourg.

**G**eorges Bousleiman pédale à découvert: «Pour le rangement des vélos, j'ai affecté des surfaces nobles et visibles en rez-de-chaussée. Je les aurais facilement commercialisées», insiste le P-DG de 3B, promoteur du Grand Angle, en chantier jusqu'en décembre 2013 pour 29 millions d'euros. Avec chaque vente, il offre un abonnement à Vel'hop, le service strasbourgeois de vélos partagés.

### Une initiative sans précédent

Le marketing n'interdit pas la sincérité: «Je redécouvre le vélo depuis quatre ans, alors que je l'avais abandonné depuis l'enfance», confie le promoteur. Ce déclin a coïncidé avec les nouvelles règles du plan d'occupation des sols de Strasbourg, qui, dans les secteurs desservis par le tram, ramène le quota minimal de stationnement automobile à 0,5 place par logement. «Au début, j'étais contre ces nouvelles règles. Aujourd'hui, je vends difficilement certaines places de parking, malgré une offre inférieure au nombre d'appartements», poursuit Georges Bousleiman. Sur Le Grand Angle, qui ne propose que 81 places de stationnement, un quota



Georges Bousleiman, P-DG de 3B, devant le chantier du «Grand Angle».

CHRISTOPHE BOURGEOIS/LE MONITEUR

standard de 1,5 par logement aurait renchéri les prix de vente de 280 euros par mètre carré: un raisonnement aussi imparable qu'exceptionnel.

«Chapeau à 3B!» Vice-président du Club des villes cyclables et adjoint au maire chargé de l'urbanisme, Alain Jund ne tarit pas d'éloges: aucun autre promoteur immobilier n'a pris des initiatives comparables, selon les données recueillies dans le réseau des villes cyclables. «Quand on parle de stationnement, on pense encore automatiquement à l'automobile. Des leviers symboliques permettront de sortir de cet automatisme, de changer de matrice et de faire entrer le vélo dans les normes», espère l'élu. La démonstration du Grand Angle se révèle d'autant plus probante, selon lui, que l'initiative n'émane pas d'un groupe de militants convaincus. Elle s'insère au contraire dans une opération de promotion immobilière privée

emblématique, et qui inclut le vélo en amont.

D'autres records caractérisent les cinq immeubles: le plus grand des dix projets issus de la consultation de promoteurs lancée en 2011 par la Ville est arrivé le premier en phase chantier. Seul des dix projets à présenter des immeubles à énergie positive, il revendique un bilan carbone nul. En l'absence d'offre standard pour l'analyse du cycle de vie, le bureau d'études Solares Bauen a dû recourir à trois logiciels pour vérifier cette dernière performance.

### Un changement d'image

Préoccupé par l'image encore négative véhiculée par le béton et soucieux de donner rapidement une vision du projet fini, le promoteur a demandé à Socara, chargé du gros œuvre, d'accélérer la pose du revêtement extérieur en briques naturelles fournies par Wienerberger à Achenheim

(15 km de Strasbourg). Cette phase démarre ce mois-ci.

Le début de l'année offrira aussi aux Strasbourgeois une première vision du principal geste architectural et urbain de l'agence Rey Lucquet: parallélépipède vitré de 950 m<sup>2</sup> sur deux niveaux orienté vers la cathédrale et surmonté, en toiture, d'une salle de réunion en bois et en forme d'igloo, la «Lanterne» contribuera à la nouvelle ambiance de la Route du Rhin, en phase de transformation en boulevard urbain.

Tous ces ingrédients concourent à rendre spectaculaire la première incursion strasbourgeoise de 3B, qui avait concentré jusqu'ici la plupart de ses opérations dans le nord du Bas-Rhin et aux portes de la capitale régionale. «Nous souhaitons démontrer notre capacité à faire aussi bien ou mieux que les nationaux», conclut Georges Bousleiman. ■ Laurent Miguet