

DOSSIER DE PRESSE



Lever de rideau

Nouveau quartier Fischer

Schiltigheim – Eurométropole de Strasbourg

-

Jeudi 18 octobre 2018

SOMMAIRE

Editos

Quartier Fischer : naissance d'un nouveau quartier au cœur des anciennes Brasseries FISCHER

- Entre tradition et modernité
- Un emplacement de choix
- Un projet tourné vers l'humain et la rencontre
- Un quartier convivial ouvert à toutes les générations
- Un projet respectueux de l'environnement

Un nouveau quartier mixte de 610 logements et 4 179m² de commerces et services

- Les logements
- Les services et commerces : La Malterie, Le Palais Fisher, Le Brassin

L'essentiel du projet

- Les points clés
- Les chiffres clés
- Les grandes étapes

A propos d'Altarea Cogedim

« Le **nouveau quartier Fischer** vient prendre place au cœur de la Cité des Brasseurs, un site riche d'un passé industriel... En tant **qu'entrepreneur de ville**, c'est tout naturellement qu'Altarea Cogedim s'est investi résolument en faveur de la création de ce nouveau quartier. Il doit répondre aux **nouveaux usages**, aux attentes fortes en matière de **qualité de vie** pour ses habitants.

Notre **mission d'intérêt général**, menée auprès des collectivités, nous engage à concevoir de grands ensembles urbains mixtes créateurs de valeur. C'est pourquoi, cette opération a été conçue dans la **concertation avec la population locale** afin d'élaborer un projet équilibré et durable. »

Virginia Bernoux, Présidente des Régions Est Cogedim

« Le site de la brasserie Fischer est l'un des éléments les plus emblématiques du patrimoine Schilikois, véritable signature de notre ville, sa réhabilitation et sa conversion sont à l'image de notre projet pour Schiltigheim : **valoriser le patrimoine pour engager l'avenir**.

Rénovation du Palais Fischer, de la villa Gruber, réhabilitation de l'ancienne Malterie, c'est tout un pan de l'histoire brassicole de notre belle cité des brasseurs qui est amené à revivre dans un projet d'envergure qui alliera pôle d'activité de loisirs et de culture, commerces et habitat. **Une nouvelle page s'écrit à Schiltigheim**.

Nous serons aux côtés de nos partenaires pour accompagner ce projet signe fort de l'attractivité et la vitalité de notre commune. »

Danielle Dambach, Maire de Schiltigheim

« La toute première implantation de HEINEKEN en France s'est faite à Schiltigheim, en 1972, **il y a 46 ans déjà**. C'est toujours aujourd'hui une grande fierté pour nous de pouvoir dire que nous sommes un brasseur Schilikois qui perpétue un **héritage et un savoir-faire local unique**. Et c'est parce que nous sommes attachés à ce caractère si particulier de la Cité des Brasseurs que nous avons souhaité privilégier la transmission de l'histoire du site Fischer pour qu'il donne naissance au nouveau lieu de vie que les habitants de Schiltigheim attendaient.

Cette démarche a été initiée de manière collaborative avec la Ville de Schiltigheim, l'Eurométropole, Altarea Cogedim, les architectes des bâtiments de France et les riverains. Le nouveau quartier Fischer comportera des commerces, des bars, des restaurants – avec bien sûr l'emblématique Fischerstub qui va y poursuivre son développement – et sera un quartier aux logements entourés d'espaces verts où, à l'image de la malterie, les bâtiments historiques de l'ancienne brasserie seront maintenus et réhabilités.

C'est pour moi un plaisir personnel et un véritable honneur de voir le nouveau quartier Fischer devenir le creuset **d'une ville vivante autour de son patrimoine culturel** et animée par l'esprit convivial de la Bière et de ses Brasseurs »

Pascal Sabrié, Président de HEINEKEN France

« Avec plus de 600 logements réalisés au sein de la métropole de Strasbourg depuis 2014, nous accompagnons la **croissance et la dynamique de tout un territoire**. Deuxième ville de l'Eurométropole de Strasbourg, Schiltigheim profite d'un territoire en pleine expansion. Il fait bon vivre, grandir, étudier, travailler et se divertir au sein de la Cité des Brasseurs.

La majestueuse malterie, signal fort d'entrée de ville, le Palais Fischer et son célèbre vitrail arborant le «Fischermännele», le bâtiment dit du nouveau brassin et son style année 1930 destiné au futur groupe scolaire et la Maison Grüber et son style d'époque, ornée de colombages... sont autant de témoignages passés destinés à reprendre vie. Les **collaborateurs Cogedim EST sont fiers** de participer à la réalisation de ce nouveau quartier qui marque leur attachement au respect de l'histoire des lieux et à la qualité de vie des nouveaux habitants. »

Philippe Charles, Directeur Régional Cogedim Est

Nouveau quartier Fischer : naissance d'un nouveau quartier au cœur des anciennes Brasseries FISCHER

- **Entre tradition et modernité : la renaissance d'un emblème**

Installée à Schiltigheim vers 1854, la Brasserie Fischer, était à l'origine une petite brasserie du centre de Strasbourg, l'Ours blanc, fondée par Jean Fischer, en 1821.

Projet d'envergure pour la ville de Schiltigheim, l'aménagement répond à la volonté commune publique et privée de réhabilitation de ce site emblématique. Deuxième ville de l'Eurométropole de Strasbourg et 3^e ville du Bas-Rhin, Schiltigheim connaît une croissance démographique importante. La collectivité souhaite par ce projet offrir un cadre de vie renouvelé à ses résidents. Disposant de 610 logements, ce nouveau quartier s'inscrit entre tradition & modernité.



- **Un emplacement de choix**

Le maillage intérieur du quartier a été pensé et étudié par le cabinet d'architectes Reichen & Robert pour favoriser et valoriser, à la fois les nombreux espaces verts, mais également les espaces piétonniers et cyclables, tout en sublimant les différentes architectures présentes au sein de celui-ci. Situé à la porte nord de Strasbourg, le Nouveau quartier Fischer bénéficie d'un emplacement stratégique favorisant un accès simple et rapide à toutes les commodités de l'Eurométropole de Strasbourg, (bus, tram, trains).



- **Un projet tourné vers l'humain et la rencontre**

Étudié et développé comme un lieu de vie piéton en accord avec le développement durable, le Nouveau Quartier Fischer sera construit comme un véritable point de rencontre pour tous les acteurs qui y graviteront. Un système de voitures en auto-partage permettra aux habitants de pouvoir se déplacer où et quand ils le souhaitent. Le long du mail des brasseurs des bancs invitent visiteurs, usagers et habitants au repos, à la détente, à la conversation et à la contemplation.

- **Un quartier convivial ouvert à toutes les générations**

Enfants, jeunes couples, familles et personnes âgées : le projet prévoit d'accueillir toutes les générations grâce à un habitat de qualité, adapté à tous les stades de la vie. Le futur groupe scolaire Simone Veil trouvera sa place dans l'ancienne salle de brassage. La part belle est faite aux jardins et aux transports « verts » (chemins piétonniers, voies cyclables). Des équipements de loisirs (cinéma, librairie, aire de jeux, parc...) permettront aux jeunes et moins jeunes de se retrouver.

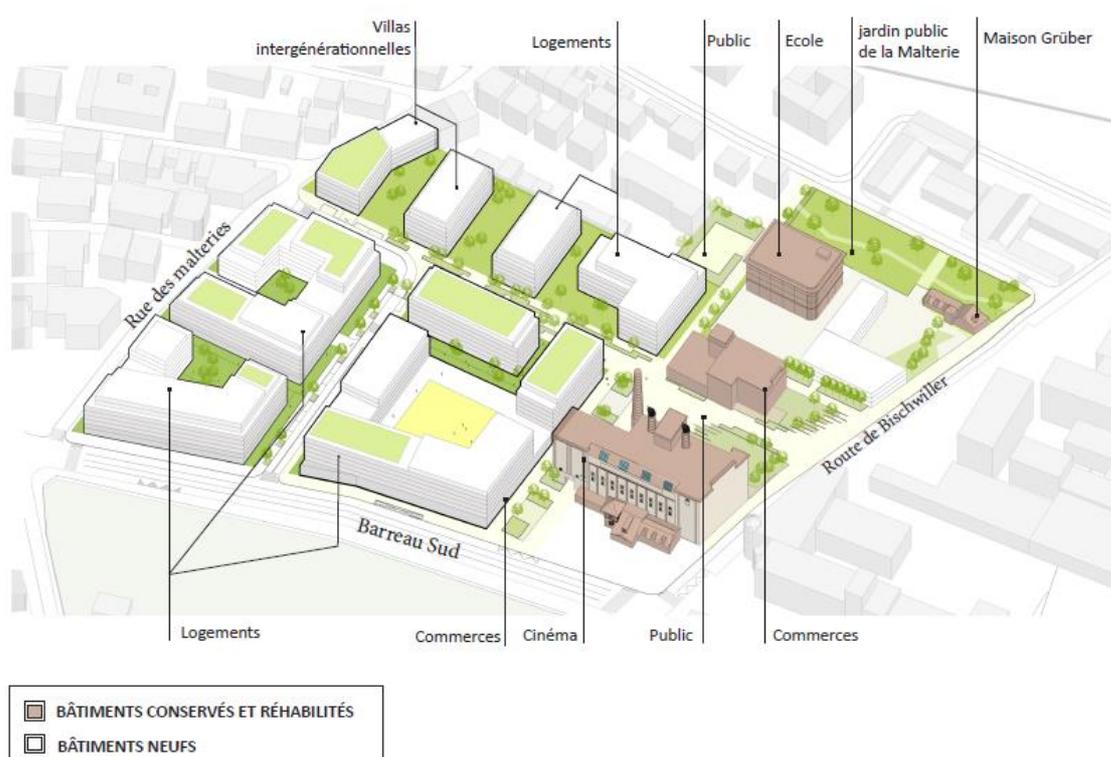
Le cinéma sera le premier élément d'un futur quartier à vivre, levier d'un nouveau développement économique ouvert sur les loisirs et le tourisme pour la commune. Il offrira également un restaurant panoramique sur le toit.

Le Mail de la Malterie et la Place des Brasseurs, constitueront des espaces de convivialité, notamment par l'absence totale de véhicules motorisés en ces lieux. La préservation du patrimoine architectural brassicole constitue donc un axe fort du projet ainsi que l'accès et l'usage de celui-ci par le plus grand nombre.

- **Un projet respectueux de l'environnement**

Le projet sera particulièrement respectueux de l'environnement grâce à une isolation extérieure et de larges surfaces de baies vitrées contribuant au confort de chauffage intérieur des résidents, avec pour la plupart une protection solaire permettant ainsi de réduire les effets de rayons UV. L'aménagement de toitures végétalisées a pour objectif, outre leur esthétique, d'atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbaine par la rétention de l'humidité et l'amélioration de la qualité de l'air par la transformation du Co2 en oxygène. Le recyclage et la gestion des eaux de pluie par rétention en toiture permettra également de venir alimenter le réseau général du quartier et ainsi allier économies et responsabilité sociétale. La distribution des différents espaces du nouveau quartier Fischer a été réfléchi de façon à privilégier la lumière naturelle à la fois dans les espaces de circulation et les places, mais également dans l'exposition des logements.

Les jardins en terrasse contribueront à améliorer la qualité de l'air pour être les poumons du quartier résidentiel, sur un site jusque-là très minéral. Demain 40% d'espaces verts constitueront le nouveau visage de ce quartier, dont 30% d'entre eux plantés en pleine terre. Au nord du site, derrière la maison Grüber, un parc public viendra terminer en douceur l'intégration de ce nouveau quartier dans la ville.



Un quartier, de logements, de commerces, de services et d'activités culturelles



- Des résidences pour une nouvelle qualité de vie

Au cœur du Nouveau quartier Fischer, un ensemble de résidences contemporaines accueilleront des appartements du studio au 5 pièces avec de beaux espaces extérieurs qu'ils s'agissent de loggias, balcons, terrasses ou jardins privés. Les appartements profiteront d'agréables percées visuelles verdoyantes et pour certains, de vues sur Strasbourg et sa Cathédrale.

La conception soignée des appartements et le choix des prestations garantissent un quotidien agréable pour les résidents du nouveau quartier. La plupart des appartements privilégie les orientations sud et est-ouest pour un confort assuré. La conception des plans optimise chaque mètre carré et réserve de beaux espaces intérieurs et extérieurs.

Dans les étages supérieurs, quelques grandes terrasses s'intègrent harmonieusement à la façade, offrant un espace privilégié à leurs occupants. À tous points de vue, cette nouvelle adresse est dédiée à une qualité de vie « augmentée ».

Les logements se compose de la manière suivante :

- **Jardin au cœur** est le point d'orgue de cette réhabilitation. Au cœur du Nouveau Quartier Fischer, il dispose de 203 appartements du studio au 5 pièces, répartis sur 7 entrées indépendantes dont une réservée à des logements locatifs sociaux. Il bénéficie de plus de 3 600m² de commerces au rez-de-chaussée et au premier étage d'un jardin partagé de plus de 300m² à usage exclusif des résidents.

- Situé à l'angle de la rue de la Malterie et de la voie nouvelle, la parcelle actuellement identifiée comme « **lot A** », sera partagée en 2 îlots distincts et disposera de 251 logements du studio au 5 pièces.
- La parcelle située au nord du nouveau quartier et actuellement identifiée comme « **lot C** » sera elle aussi partagée en 2 îlots distincts et disposera d'un total de 156 logements dont 74 destinés à la création d'une résidence intergénérationnelle. C'est également sur cette parcelle que viendra s'installer une crèche pour profiter à la fois de la proximité de l'école ainsi que de l'aire de jeux et faciliter ainsi le quotidien des familles grâce à la proximité de ses infrastructures.

L'aménagement du quartier a été pensé par le cabinet Reichen et Robert & associés, qui partage également la conception et la maîtrise d'œuvre des différents lots, avec les cabinets AA+ et OSLO Architectes.

- **Conservation et réhabilitation du patrimoine pour une vie de quartier inédite**

La Malterie

Bâtiment magistral implanté sur la route de Bischwiller, il est le plus emblématique du site. Il marque à la fois l'entrée du quartier et l'entrée Sud de la ville de Schiltigheim. Bâtie en 1912, son association à la Fischerstub génère une rupture d'échelle qui participe à créer une identité urbaine forte. Portant les traces d'un passé industriel, ce bâtiment à vocation culturelle est un projet porté par le groupe Mk2 et les architectes S&AA cabinet Schweitzer et associés. Réhabilité et transformé, il disposera d'un cinéma de 9 salles avec une activité de restauration et d'autres activités culturelles dont une librairie indépendante.

Le Palais Fischer

Ce bâtiment témoin du passé brassicole, notamment avec son vitrail représentant le Fischermännle, est situé légèrement en retrait de la route de Bischwiller. Sa hauteur et sa tour château le rendent très visible depuis la rue. Il appelle à une place ouverte sur la route de Bischwiller. Il fera l'objet d'une réhabilitation et d'une transformation à destination d'activités de cultures et de loisirs, porté par le groupe Mk2.

Le Brassin

Le Brassin, bâtiment réhabilité et transformé par la Ville de Schiltigheim, portera lui le projet du groupe scolaire et abritera alors 400 élèves répartis en 14 classes dans leur école primaire et élémentaire.

La maison Grüber

Sa sauvegarde ayant été plébiscité par les Schilikois elle fait aujourd'hui partie de l'ensemble du groupe scolaire et sa destination reste encore à définir. Une consultation publique doit avoir lieu entre la mairie et les habitants afin que son usage soit défini et convienne ainsi à la majorité.

- De nouveaux espaces de convivialité

Le mail de la Malterie

Ce mail arboré est en partie dédié aux déplacements doux. Orienté nord-sud, il dessert le nouveau groupe scolaire et une aire de jeux pour enfants. En longeant la Malterie, des bancs invitent à s'asseoir, se détendre et admirer le bâtiment majestueux.

Le mail des Brasseurs

Perpendiculaire au mail de la Malterie, ce second cheminement traverse le site d'est en ouest. Tout au long de son parcours, les jardins linéaires plantés, associés aux jardins privatifs en pied d'immeubles offrent une agréable immersion dans la nature.

La place des Brasseurs

À la rencontre des deux mails, la Place des Brasseurs est un bel espace ouvert et végétalisé de 3 000m². En toute convivialité, les habitants disposent de restaurants et de commerces autour du Palais Fischer et de la Malterie rénovés et réhabilités.

Poursuivre l'histoire d'un site emblématique

L'aménagement a été confié au cabinet d'architectes Reichen et Robert & associés. La reconversion d'anciens sites industriels est la spécialité de cette agence. Chaque projet est donc singulier, et celui du Nouveau quartier Fischer d'autant plus car il s'agissait de travailler à partir d'un site chargé d'histoire.

« Faire avec » les traces de l'activité industrielle est une aventure passionnante. Il s'agissait de poursuivre l'histoire du site dans l'esprit de son passé » explique BERNARD REICHEN Architecte Urbaniste Co-fondateur de Reichen et Robert & associés.

Un bâtiment industriel a souvent deux visages : le visage utilitaire de l'outil de production, et son style, destiné à diffuser un imaginaire. Une fois le bâtiment inoccupé, le cabinet s'est attaché à conserver cet imaginaire. Ainsi, le site Fischer possède une collection de quatre bâtiments forts, avec la Malterie, la Fischerstüb, le palais Fischer, sa cheminée et un bâtiment des années 1930. Le Moyen Age, la Renaissance, l'Alsace et les années 1930 forment un ensemble qui correspond à l'esprit des brasseurs épris de pittoresque. Tout en construisant « la ville sur la ville » et en redonnant vie à un quartier, le rôle du cabinet d'architectes Reichen & Robert consiste à poursuivre le récit en créant un nouveau projet urbain.



- **Un processus de concertation**

Le projet « Fischer » entend substituer un espace chargé d'histoire en un nouveau lieu de vie. Pour y parvenir, il a fallu organiser cette transition avec les citoyens pour passer d'un espace monofonctionnel à un véritable morceau de ville, intégré, attractif et durable. La diversité et la richesse du programme immobilier devant impacter les usagers et les habitants du quartier, il apparaissait nécessaire d'aller à la rencontre du plus grand nombre. Impulsée par les partenaires privés et publics, la démarche de concertation publique a réuni 80 participants dont des jeunes, des associations, des professionnels... Tout au long du processus, tous se sont prononcés en faveur d'une intégration du projet forte avec la ville.

Les points clés du projet

- Un nouveau quartier piétonnier au cœur de la Cité des Brasseurs ;
- Une adresse incontournable pour vivre, se divertir aux portes de Strasbourg ;
- Un ensemble mixte dont la programmation prévoit de répondre à tous les usages, aux attentes et à tous les parcours de vie : logements, commerces en pied de résidence, groupe scolaire, équipements culturels, services et loisirs ;
- Un quartier végétalisé et des logements bénéficiant d'agréables terrasses, loggias, balcons, ainsi qu'un jardin potager partagé de 300m², à usage unique des résidents ;
- Un ensemble qualitatif et durable, imaginé avec de nombreux partenaires et cabinets d'architecture pour offrir une intensité de vie encore plus grande aux résidents de l'Eurométropole de Strasbourg ;

Les étapes du projet

Ce nouveau quartier se réalisera selon les étapes prévisionnelles suivantes :

- Démarrage des travaux de démolition : automne 2018
- Arrivée des premières grues : 2^{ème} trimestre 2019
- Livraison des 1^{ers} logements et des espaces publics : 1^{er} trimestre 2021
- Ouverture de l'école : septembre 2020
- Ouverture du cinéma : 1^{er} semestre 2021
- Livraison des derniers appartements : horizon 2024

Un chantier d'ampleur, réalisé dans un temps souhaité le plus court possible, permettant ainsi une réduction des nuisances pour les voisins, les riverains et les futurs habitants du quartier.

Les chiffres clés

- 610 logements dont une résidence intergénérationnelle de 74 logements
- 4 179m² de commerces et services (neuf)
- 9 salles de cinéma
- Un groupe scolaire de 400 élèves
- 811 places de stationnements en sous-sol (dont 177 à usage des commerces et du cinéma)
- 50 arceaux à vélo (soit 100 vélos en aérien, des locaux vélos sont également présents dans les rdc et sous-sol de chaque îlot de résidences)
- 14 voitures en autopartage
- 4 arrêts de bus à proximité du site

A propos d'Altarea Cogedim

Entrepreneur de ville, le Groupe est le 1^{er} développeur immobilier des territoires en France. Altarea Cogedim est fortement investit dans le développement et la dynamique économique des métropoles comme à Toulouse. Partenaire d'intérêt général, Altarea Cogedim entreprend pour la ville et crée de la valeur architecturale, d'usage, commerciale et économique pour ses différentes parties prenantes à travers les projets qu'il réalise.

Un Groupe, des marques

Premier développeur immobilier des territoires, Altarea Cogedim est aujourd'hui le seul groupe en France opérant sur l'ensemble des activités du secteur immobilier (commerce, logement et bureau) sous ses 5 marques : Altarea Commerce, Cogedim Logement, Altarea Cogedim Entreprise, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine. Ce business model intégré assoit le savoir-faire du Groupe et sa capacité à concevoir des grands projets urbains mixtes, véritables morceaux de villes qui associent mixité programmatique et nouveaux usages.

Premier développeur immobilier de France.

La force d'Altarea Cogedim réside dans sa capacité à penser de manière globale et intégrée grâce à la multiplicité de ses expertises et de ses métiers : à la fois investisseur, asset manager, commercialisateur, gestionnaire, développeur, aménageur, promoteur, maître d'ouvrage délégué, le Groupe est un véritable ensemblier urbain. Ce positionnement inédit, associé à des convictions fortes et appuyé par une culture managériale exigeante et ambitieuse, fait aujourd'hui d'Altarea Cogedim le premier développeur immobilier de France :

> **1^{er} développeur de grands projets mixtes urbains** : Qu'ils soient dans le Grand Paris avec les quartiers Massy Place du Grand Ouest, Bezons Cœur de Ville ou encore Issy Cœur de Ville et Bobigny ou en métropole avec la place de Bordeaux Belvédère, Fischer ou Toulouse Aerospace, ces quartiers constituent quelques exemples de projets réussis ou en cours emblématiques des savoir-faire du Groupe.

> **1^{er} développeur de commerce** : le Groupe concentre sa stratégie sur les commerces de flux, les grands centres commerciaux, les Retail parks et les commerces de proximité. Son modèle de réussite se base sur une activité mixte foncière – promoteur, autant que de sa capacité à développer des concepts inédits et innovants. En 2017, le Groupe a remporté un concours pour la réalisation d'un centre de commerce nouvelle génération près de la frontière Suisse (Ferney Voltaire). Il mène actuellement l'extension-rénovation du centre commercial régional Cap3000 ou encore les travaux de modernisation de la gare Paris-Montparnasse.

> **1^{er} développeur de bureau** : avec un modèle intégré unique de promoteur et d'investisseur à moyen terme comme clé de succès, le groupe compte 51 projets maîtrisés évalués à 4,5 Mds€ de valeur potentielle. 100% des bureaux Altarea Cogedim sont certifiés a minima NF HQE™ niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good ». Actuellement, le Groupe conduit des opérations aussi prestigieuses que la réalisation des prochains sièges sociaux d'Orange (Bridge) et de Parfums Christian Dior (Kosmo) en Ile-de-France.

> **Trio de tête des promoteurs en logement** : avec près de 11 189 logements réservés au 31 décembre 2017 (+12% vs. 2016), Altarea Cogedim capitalise sur l'expertise des marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et de leur offre de produits diversifiés qui s'adapte à chaque parcours résidentiel. Le Groupe répond à la diversité des besoins et exerce son métier de promoteur en apportant des solutions durables tout en conservant un principe de qualité élevée.

Contacts presse

Altarea Cogedim – Contacts Groupe

Nathalie Bardin,

Directrice des Relations Institutionnelles, de la Communication et de la RSE

T. 01 56 26 25 53 / M. 06 85 26 15 29 – nbardin@altareacogedim.com

Agence Shadow Communication

Laurine Guiraud - 07 77 92 35 65 – laurineguiraud@shadowcommunication.fr

Jennifer Reglain – 06 88 54 64 36 – jenniferreglain@shadowcommunication.fr

Aurélien Vincent - 06 58 66 80 49 - aurelievincent@shadowcommunication.fr